

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

293<sup>e</sup> séance tenue le 26 octobre 2020 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Stéphane Blais - Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Marie-Anne Marin – Citoyenne

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Hull et Aylmer

Wahb Anys – Chef, services et projets immobiliers Gatineau, Masson-Angers et Buckingham

Catherine Bellemare – Directrice territoriale, centre de services de Hull

#### Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

#### Autres membres du conseil

Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)

Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

### ABSENCES :

#### Membre

Esther Bonin – Citoyenne

#### Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

---

### SÉANCE PUBLIQUE

---

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

#### DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault  
SECRÉTAIRE

## 2. Adoption de l'ordre du jour

On demande l'ajout aux varia d'un point sur les outils et modes de fonctionnement du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pendant la pandémie, et d'un autre sur la formation aux membres sur le patrimoine à venir.

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout de deux points aux varia.

## 3. Période de questions des personnes intéressées

Une lettre adressée au Comité de la part de Bill Clennett a été reçue par courriel par le secrétaire et est lue aux membres :

*Chers membres du Comité consultatif d'urbanisme,*

*Je voudrais vous faire part de certaines préoccupations concernant le traitement du dossier WE2 et soulever des questions à cet égard.*

*Dans votre résolution concernant l'approbation du projet WE2 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, vous avez justifié votre recommandation, notamment parce la nouvelle version des plans architecturaux « respecte les commentaires formulés par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 10 août 2020 ».*

*Un de ces commentaires a souligné la non-conformité du projet avec un critère d'évaluation pour l'îlot Wellington visant à : « assurer une transition et une intégration volumétrique respectueuse du gabarit et de l'échelle de l'environnement bâti ». Selon ce critère les projets de construction doivent : « moduler les gabarits des différentes composantes afin d'établir une progression des hauteurs à partir de volumes moins élevés sur la rue Wright vers les plus grands gabarits sur les rues Wellington et Eddy ».*

*L'analyse de la dernière mouture du projet confirme que ce problème n'a pas été corrigé. C'est donc dire que la nouvelle version des plans architecturaux du projet WE2 ne respecte pas ce commentaire que vous avez formulé lors de votre séance du 10 août dernier.*

*Dans votre résolution concernant l'approbation de la demande d'usage conditionnel pour le projet WE2, vous avez justifié votre recommandation en affirmant que « le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels ».*

*Un des cinq critères d'évaluation applicables dans le règlement relatif aux usages conditionnels stipule que : « l'architecture du bâtiment doit s'intégrer à son milieu d'insertion ». Pour atténuer l'impact de nouveaux bâtiments en hauteur dans le centre-ville, le programme particulier d'urbanisme du centre-ville a prévu diverses mesures de mitigation.*

*Parmi celles-ci, il y a eu la nouvelle exigence inscrite à l'article 267.1 du règlement de zonage qui affirme: « un traitement volumétrique et architectural distinct du basilaire est exigé pour tout bâtiment de 7 étages et plus ». Cette exigence n'a pas été respectée, comme en témoigne l'analyse du projet WE2 : « le basilaire n'est pas défini par un décroché au volume sur les façades donnant sur les rues Eddy et Wright. »*

*C'est donc dire que le projet WE2 n'est pas conforme au règlement de zonage. De plus, cette non-conformité du traitement volumétrique du basilaire pose un autre problème de conformité concernant l'intégrer du bâtiment proposé à son milieu d'insertion.*

### **Questions :**

*À la lumière des problèmes soulevés ici, êtes-vous disposés à reconsidérer les deux résolutions que vous avez adoptées le 28 septembre dernier en faveur du projet WE2?*

*Si vous n'êtes pas disposés à reconsidérer votre approbation du projet WE2,*

*Est-ce que vous reconnaissez que le problème concernant la transition et l'intégration volumétrique que vous avez soulevé dans votre objection à la première version des plans architecturaux n'a toujours pas été corrigé?*

*Est-ce que vous reconnaissez que le projet WE2 n'est pas conforme à l'article 267.1 du règlement de zonage?*

Le président mentionne qu'après lecture de cette lettre et discussion avec le conseiller du district, la demande de PIIA et d'usage conditionnel au 71, rue Wellington a été retirée de la séance du conseil du 20 octobre 2020, et a été reportée à une séance spéciale du conseil qui aura lieu demain le 27 octobre.

Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable ajoute que le CCU tiendra des discussions plus poussées sur les enjeux soulevés par Bill Clennett plus tard dans la soirée, à huis clos.

Le respect de l'article 267.1 concernant le traitement volumétrique et architectural du projet a été analysé dans le cadre de la demande en 2013 du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) : « Dans le cadre de l'analyse du dossier, des études réalisées par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) ont permis d'identifier certains critères pour l'intégration des projets de densification au centre-ville et la proposition du requérant répond aux préoccupations touchant l'encadrement de l'espace public par le traitement du basilaire et la composition des volumes. Certaines dispositions additionnelles seront traitées lors de l'analyse du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

Deux différentes versions du projet de PIIA ont été présentées au CCU. La première version du PIIA présentée à la séance du 10 août 2020 n'a pas été recommandée, car il a été soulevé que certains objectifs et critères applicables n'étaient respectés, notamment la devanture patrimoniale sur la rue Eddy, la modulation des gabarits des différentes composantes afin de permettre une progression des hauteurs de la rue Wright vers les rues Wellington et Eddy, la volumétrie et l'inspiration par rapport aux caractéristiques architecturales traditionnelles. À la suite à cette recommandation défavorable, le promoteur a préféré retirer sa demande de la séance du conseil et resoumettre une version bonifiée du projet en tenant compte des commentaires du CCU.

La deuxième version du PIIA présentée à la séance du 28 septembre présente alors un basilaire qui occupe presque tout le lot. Le point 4<sup>o</sup>d) du tableau 39.45A de l'analyse de projet réalisée par le SUDD conclut que le critère suivant est respecté : « Le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins ». Le SUDD ainsi que le CCU ont recommandé favorablement la deuxième version du projet.

Concernant le critère du Règlement sur les usages conditionnels relativement à la distance du projet d'un site ou bâtiment patrimonial, une erreur administrative a fait en sorte qu'il a été omis de cocher une case au tableau d'analyse. La demande d'usage conditionnel demeure la même que celle présentée à la séance du 28 septembre, mais est ramenée à la séance du CCU de ce soir en tenant compte de l'élément qui était manquant lors de la dernière présentation.

---

**SÉANCE HUIS CLOS**

**17 h 44**

#### **4. Approbation du procès-verbal de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre 2020**

Le procès-verbal de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre 2020 est approuvé.

Il est convenu que la lettre envoyée par Bill Clennett sera transférée aux membres du Comité.

Le secrétaire ajoute qu'après vérification, la séance du 31 août dernier a été levée de façon conforme.

**5. Signature du procès-verbal de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre 2020**

Le procès-verbal de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre 2020**

Un suivi est demandé concernant le projet au 2, 4 et 6, chemin Lattion.

À la suite des commentaires de la conseillère du district lors de la 292<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre, notamment sur l'emplacement des conteneurs à matières résiduelles et de l'absence d'un écran opaque, des échanges ont eu lieu entre le promoteur et le SUDD. Le promoteur aurait soumis en date d'aujourd'hui un plan d'aménagement révisé qui tiendrait compte des éléments soulevés par la conseillère du district. Le plan d'aménagement révisé sera présenté au conseil à sa prochaine séance le 17 novembre prochain.

Par ailleurs, le conseil à sa séance du 20 octobre a suivi toutes les recommandations du SUDD pour les demandes qui lui ont été présentées.

Le président profite de l'occasion pour souhaiter la bienvenue au nouveau membre du CCU choisi pour sa formation ou son expertise dans le domaine de l'urbanisme, Jorge Magalhaes.

**7. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'est effectué.

**8. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 23 novembre 2020.

**18. Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 235 logements – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Cette demande est ramenée au CCU à la suite d'éléments soulevés par un citoyen, tels qu'exposés au point 3;
- Bien qu'il ait été omis de cocher la case d'un critère d'évaluation dans le tableau d'analyse de la demande d'usage conditionnel, l'administration avait procédé à l'analyse de ce critère et le considérait comme atteint;
- Les enjeux patrimoniaux ont été traités lors des séances précédentes du CCU;
- Un membre considère que le rappel du bâtiment au 59 et 61, rue Eddy est plutôt timide et que la façade sur la rue Wright aurait pu être bonifiée;
- Le traitement du basilaire présenté lors de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en 2013 s'insérait dans une vue globale de l'ensemble du complexe et ne présentait pas de détails architecturaux.

**R-CCU-2020-10-26 / 153**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'un bâtiment de 14 étages à usages mixtes, comprenant 235 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 71, rue Wellington;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose un projet respectant la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté par une résolution du conseil municipal en 2014 (CM-2014-166);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur la circulation et la sécurité réalisée en 2013 démontre un impact appréciable sur la circulation et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme fonctionnel du projet proposé et de la localisation des accès piéton, cycliste et véhiculaire;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'impact sur l'ensoleillement, déposée en appui au projet en mai 2020, démontre un impact faible à moyen sur les bâtiments voisins affectés par les nouvelles zones d'ombre;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les piétons, réalisée en 2013 en appui à la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, identifie des impacts à l'intersection des rues Wellington et Eddy et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme architectural du projet proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le critère d'évaluation relatif à la présence d'un site du patrimoine ou d'un monument historique à 152 m ou moins d'un projet a été analysé;

**CONSIDÉRANT QU'**il a été démontré que le projet de construction participe à la mise en valeur des sites du patrimoine Portage et Kent/Aubry/Wright ainsi qu'aux monuments historiques situés au 18, rue Eddy, et au 40, Promenade du Portage, par un traitement architectural spécifique du basilaire du bâtiment proposé par l'insertion d'une corniche contemporaine au-dessus du premier étage sur la rue Eddy et l'utilisation de la maçonnerie de briques rouges d'une couleur identique;

**CONSIDÉRANT QUE** le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa séance du 28 septembre 2020, a recommandé favorablement l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale ainsi que l'usage conditionnel, sans tenir compte du critère relatif à la distance de 152 m entre le projet et des sites patrimoniaux et de deux monuments historiques;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service de l'urbanisme et du développement durable confirme que le projet respecte tous les critères applicables à un bâtiment de 100 logements et plus du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au Projet WE2, situé au 71, rue Wellington, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'un maximum de 235 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Élévations proposées – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Vues en perspective du projet – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Extrait de l'étude sur la circulation – CIMA+ - 9 septembre 2013;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents – Gradient Microclimate Engineering Inc – 19 août 2013;
- Extrait de l'étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » – 22 mai 2020;
- Identification des éléments architecturaux participant à la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux adjacents – Pierre Martin et associés Architectes – Projet « WE2 » - 21 octobre 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « 71, rue Wellington »;

- La mise à jour des recommandations de l'étude de circulation sur la base du programme fonctionnel révisé et des emplacements des accès piétons, cyclistes et véhiculaires, ainsi que la réalisation des travaux requis;
- La mise à jour des recommandations de l'étude d'accélération des vents sur la base du programme architectural du projet proposé.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

### RECOMMANDÉ

#### 13. PIIA – Approuver un projet résidentiel intégré (phase 6 du projet Vieux-Moulins) – 90 à 130, rue de la Fabrique – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La sécurité aux alentours du projet pendant et après la construction, puisqu'il se situe à proximité d'une école primaire;
- Un corridor scolaire prend déjà place sur la rue de la Fabrique. La sécurité des corridors scolaires est évaluée par un comité composé de membres citoyens, du service de police et de l'administration;
- On souligne l'absence d'aires d'agréments au niveau du sol au sein du projet, bien que la superficie des aires d'agréments proposés (balcons, terrasse) soit conforme à la réglementation en vigueur;
- La configuration des bâtiments rend difficile l'aménagement d'aires d'agréments au sol. On suggère de sensibiliser le requérant à cet effet;
- Les terrains lotis avant décembre 2015 sont exemptés de fournir une étude acoustique. Le requérant propose malgré tout des mesures d'insonorisation à l'intérieur des bâtiments;
- La Ville ne dispose actuellement pas de levier pour exiger du logement abordable dans les projets de construction. La Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement a été mandatée par le conseil pour étudier la question du logement abordable;
- La bande riveraine est respectée;
- Le projet n'est soumis à aucune exigence au niveau de l'atténuation des vents;
- Le projet propose des logements à une et deux chambres;
- La capacité du sol explique les deux niveaux de stationnement;
- Une bande centrale sera aménagée sur la rue de la Fabrique jusqu'à la rue Front.

#### R-CCU-2020-10-26 / 154

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la phase 6 du projet Vieux-Moulins;

**CONSIDÉRANT QUE** l'approbation du projet résidentiel intégré est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'approbation du bâtiment communautaire sera présentée ultérieurement avec le dépôt d'une demande d'approbation de modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré aux 90 à 130, rue de la Fabrique, afin de permettre la construction de 590 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation - Projet Germano - Les Services EXP inc. – 24 septembre 2020;
- Concept de plantations - Projet Germano –Denis Massie, Architecte Paysagiste inc. – 8 mai 2020;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 59 logements en structure isolée – Tour de type 1 - Projet Germano – A4 Architecture + design inc. – 8 mai 2020;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 59 logements en structure isolée – Tour de type 2 - Projet Germano – A4 Architecture + design inc. – 8 mai 2020;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 59 logements en structure isolée – Tour de type 3 - Projet Germano – A4 Architecture + design inc. – 8 mai 2020.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	2	1

### RECOMMANDÉ

#### 19. Point d’information – Classement des matériaux de revêtement extérieur

Audrey Bureau, présente à la séance, demande à ce que les matériaux de revêtement extérieur en bois ou similaires soient autorisés en façade des bâtiments. Cette autorisation vise principalement les propriétés en secteur boisé, mais la réflexion vise l’ensemble du territoire. Pour l’instant, les personnes qui souhaitent faire l’installation de ce type de matériau de revêtement extérieur en façade doivent obtenir l’approbation du conseil. Pour des raisons écologiques, notamment la réduction de gaz à effet de serre, elle demande que soient revus les classes de matériaux de revêtement extérieur en façade afin d’autoriser le bois.

On répond que le classement des matériaux de revêtement extérieur en façade date d’un cadre réglementaire qui date de 2005. Ce cadre a été bonifié à quelques reprises pour permettre de nouveaux matériaux comme le fibrociment. Une réflexion avait été amorcée en 2013-2014 pour évaluer la possibilité de permettre le bois. L’analyse sera réactivée pour favoriser de meilleures pratiques, une meilleure efficacité, ainsi que pour stimuler l’innovation architecturale.

#### 9. Plan d’urbanisme et Règlement de zonage – Développement du secteur de la Fonderie

L’administration présente et explique le projet aux membres.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Plusieurs membres s’interrogent sur les terrains qui seront vendus ou qui resteront de propriété municipale. Certains membres mentionnent que le terrain à l’angle des rues Montcalm et Hanson du côté du ruisseau de la Brasserie serait intéressant pour un bâtiment emblématique;
- Un membre suggère que le secteur de la Fonderie devienne un pôle majeur du réseau de transport en commun de Gatineau, notamment en servant de pôle d’échange entre le Rapibus et le futur réseau structurant de l’ouest.
- On suggère la construction de logements sociaux et communautaires dans le quartier Jean-Dallaire. On précise que la Ville ne fait pas de développement immobilier, et ne peut donc pas construire de logements sociaux et communautaires elle-même. De même, il est suggéré que plus de mixité serait intéressante dans le secteur, qui compte déjà beaucoup de logements sociaux et communautaires;
- Une caractérisation du terrain a révélé qu’il est hautement contaminé, ce qui explique la hauteur des bâtiments proposés, afin de permettre la viabilité d’un éventuel projet immobilier;
- Le terrain de baseball existant au sein du parc St-Jean-de-Bosco doit demeurer, puisqu’il contribue à la vitalité du quartier. Le sentier multifonctionnel qui sépare ces deux terrains pourrait être élargi;

- Plusieurs questions sont exprimées sur la hauteur des bâtiments et sur la définition d'un basilaire. On suggère de revoir à la baisse la hauteur du bâtiment sur le terrain à l'angle des rues Montcalm et Hanson du côté du ruisseau de la Brasserie;
- On demande d'assurer une consultation du centre islamique dans le cadre d'un éventuel projet;
- On demande de s'assurer que d'éventuels bâtiments en hauteur soient sécuritaires pour les oiseaux;
- Le quartier nouvellement créé ne doit pas devenir une voie de contournement du trafic;
- La Société de transport de l'Outaouais (STO) ne souhaite pas multiplier les traversées du réseau du Rapibus, et que la traversée proposée reste au sol. Il faudra voir avec la STO si une traversée autre que sur le sol peut être ajoutée sur le prolongement de la rue Saint-Jean-de-Bosco;
- On propose de créer un lien de transports actifs entre la fin de la rue Jean-Dallaire et le nouveau quartier, pour mieux intégrer ce quartier existant au projet.

**10. PPCMOI – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Un PPCMOI, contrairement à une dérogation mineure, offre la possibilité aux propriétaires voisins de demander un processus d'approbation référendaire, si le projet est autorisé par le conseil;
- Le projet propose des logements à une et deux chambres;
- Le Programme particulier d'urbanisme, dans son plan des hauteurs, autorise six étages et le Règlement de zonage, quatre. Les travaux de concordance ramèneront le tout à six étages;
- L'étude d'accélération des vents exigée pour la construction du bâtiment de six étages ne prévoit pas d'inconfort;
- Une étude de circulation n'a pas été exigée, puisque deux études de circulation ont été déposées récemment par des projets voisins;
- Le projet assure une continuité et une diversité sur la rue Morin;
- La signature architecturale a été harmonisée avec celle du bâtiment au 14, rue Morin;
- La rue Morin se situe dans un creux entre les rues Carillon et Montcalm, plus élevées, et un bâtiment de plus de six étages s'élève sur la rue Montcalm face au projet. Un bâtiment de six étages, plutôt que quatre, est tout désigné à cet endroit;
- La plantation d'arbres dans l'emprise publique est bien accueillie.

**R-CCU-2020-10-26 / 155**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de quatre étages comprenant 25 logements, en plus d'une demande pour autoriser par projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble un projet de 6 étages avec 39 logements ainsi que son intégration architecturale, a été formulée pour la propriété du 16, rue Morin;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété située à l'angle des rues des Braves-du-Coin et Morin porte actuellement l'adresse du 2, rue des Braves-du-Coin;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est situé dans l'unité de paysage du quartier Sainte-Bernadette faisant partie du secteur de consolidation du centre-ville où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone H-08-230 où se situe le projet limite la hauteur des bâtiments à quatre étages et que l'augmentation de la hauteur à six étages demandée est conforme à la carte des hauteurs incluse au Programme particulier d'urbanisme et qu'un projet particulier doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est proposé sous forme d'un concept de construction en deux phases dont la première phase sera constituée d'un bâtiment de quatre étages conforme à la hauteur maximale au règlement de zonage et dont la deuxième phase sera constituée de l'ajout de deux étages conditionnellement à l'adoption du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déposé une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment de quatre étages et que son implantation requiert l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré qu'un impact mineur et limité sur une période de la journée sera observé sur le domaine public et les propriétés situées sur la rue des Braves-du-Coin;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment et sur celui des résidents utilisant leurs balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction d'un bâtiment de six étages cadre avec la carte des hauteurs et que le projet soumis respecte les critères d'intégration architecturale du plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 16, rue Morin d'un bâtiment de 6 étages ainsi que son intégration architecturale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 16, rue Morin – 21 septembre 2020;
- Vue en perspective – Lapalme Rheault architectes et associés – 16, rue Morin – 20 septembre 2020;
- Étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault architectes et associés – 16, rue Morin – 20 septembre 2020;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering Inc. – 16, rue Morin – 9 octobre 2020.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	1	1

#### RECOMMANDÉ

11. **PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### R-CCU-2020-10-26 / 156

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 25 logements a été formulée au 16, rue Morin;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à redévelopper le terrain situé dans le secteur de consolidation du quartier Sainte-Bernadette dont les travaux sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sont nécessaires afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sauf pour les dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur de consolidation et dans l'unité de paysage Sainte-Bernadette;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 16, rue Morin, afin de construire une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 25 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 21 septembre 2020 – 16, rue Morin;
- Plan d'implantation – Lapalme Rheault architectes et associés – 7 octobre 2020 – 16, rue Morin;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Cardo Urbanisme – 8 septembre 2020 – 16, rue Morin;
- Élévation des façades – Lapalme Rheault architectes et associés – 18 septembre 2020 – 16, rue Morin;
- Vue en perspective du projet – Lapalme Rheault architectes et associés – 18 septembre 2020 – 16, rue Morin;
- Matériaux et couleurs – Lapalme Rheault architectes et associés – 18 septembre 2020 – 16, rue Morin.

Il est entendu que l'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale est conditionnelle à l'octroi des dérogations mineures demandées.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de quatre étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2020-10-26 / 157**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 25 logements a été formulée au 16, rue Morin;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite des dérogations mineures pour régulariser l'espace de stationnement hors rue extérieur, l'escalier extérieur pour accéder au rez-de-chaussée de l'habitation et l'accès au stationnement intérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration du terrain ne permet pas de respecter toutes les dispositions réglementaires applicables;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dispositions visées par les dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages au 16, rue Morin, afin de :

- Réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 7 m à 6 m;
- Autoriser un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès en façade d'une habitation multifamiliale;
- Réduire la distance minimale d'une ligne de terrain pour un escalier extérieur ouvert donnant accès au sous-sol ou au rez-de-chaussée de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance d'un espace de stationnement hors rue du mur d'une habitation de six logements et plus de 6 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures demandées – 16, rue Morin;

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale visant la construction d’une habitation multifamiliale de quatre étages.

### RECOMMANDÉ

#### 12. PIIA – Approuver les modifications des phases A et B ainsi que l’architecture de la phase B – 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue Seto – Projet Destination Vanier – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L’aménagement de l’espace de stationnement pourrait être plus sensible aux piétons qui y circulent. Des conteneurs à matières résiduelles se situent à proximité de passages pour piétons et d’une terrasse. L’expérience piétonne au sein du projet doit être plus accueillante et dynamique. On suggère de sensibiliser le promoteur à cet effet;
- La localisation du quai de livraison pourrait être revue, puisqu’il arrive vis-à-vis un axe qui donne sur un quartier résidentiel;
- Les efforts pour mettre en valeur la végétation au pourtour du terrain n’ont pas été préservés entre le projet initial et le projet modifié;
- L’aménagement d’un espace de stationnement souterrain n’est pas exigé par la réglementation pour ce projet, et l’aménagement d’un espace de stationnement souterrain sous le bâtiment 12 relève uniquement d’une décision du promoteur.

### R-CCU-2020-10-26 / 158

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant la modification d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée pour les phases A et B du projet commercial intégré Destination Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d’implantation et d’intégration architecturale a été initialement approuvé le 22 octobre 2019 par la résolution municipale numéro CM-2019-668 et visait seulement l’implantation des bâtiments et les aménagements du terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose de modifier la phase A en changeant l’emplacement des quais de manutention des bâtiments sis au 45, rue Seto et 555 à 559, chemin Vanier, afin d’accommoder les demandes des futurs locataires;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose de modifier l’ensemble de la phase B en ajustant une série d’éléments touchant l’aménagement du terrain, dont les stationnements, les plantations et les îlots de verdure;

**CONSIDÉRANT QUE** l’approbation de l’architecture des bâtiments de la phase B est aussi demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** des discussions entre les deux propriétaires voisins sont en cours afin d’établir une servitude de passage véhiculaire entre les deux terrains;

**CONSIDÉRANT QUE** dans le cas où l’entente visant la servitude ne soit pas concrétisée, l’accès entre les deux terrains sera condamné avec l’ajout de bordures ou d’aménagements paysagers avant la fin de la construction du dernier bâtiment de la phase A;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que les espaces publics sont peu privilégiés, que les aménagements qui minimisent les nuisances sur le milieu environnant sont peu présents, et que la localisation des espaces d’entreposage des matières résiduelles et de recyclage et les aires de manutention pourraient nuire à l’agrément des piétons;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, les modifications des phases A et B et l'architecture des bâtiments de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier situés aux 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue Seto, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase A - Plan d'implantation modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 5;
- Phase A - plan de plantations modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 6;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Élévations – Phase B – Lapalme + Rheault architectes – 10 juillet et 1<sup>er</sup> octobre 2020 - 50, rue Seto, 567 et 571, chemin Vanier, 575, chemin Vanier, 60, rue Seto et 585, chemin Vanier – Annexes 8 à 12.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
4	4	1	1

#### RECOMMANDÉ

**Déroptions mineures – Construire un centre commercial intégré – 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue Seto – Projet Destination Vanier – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

#### R-CCU-2020-10-26 / 159

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour les phases A et B du projet commercial intégré Destination Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure accordée en 2019 par résolution municipale (CM-2019-639), concernant une réduction de cases de stationnements de 309 à 250 cases, doit maintenant être modifiée;

**CONSIDÉRANT QUE** selon les nouveaux aménagements du terrain de la phase B, le nombre de cases stationnement requis est de 264 et est réduit à 241 cases;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation demandée visant le stationnement permet de réduire les stationnements en surface et les espaces asphaltés;

**CONSIDÉRANT QU'**une nouvelle dérogation mineure visant la marge latérale sur rue minimale de 10 m à 3 m est nécessaire pour deux bâtiments des phases A et B, soit le 563, chemin Vanier, et 567 à 571, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire la marge latérale sur rue minimale de 10 m à 3 m pour deux bâtiments des phases A et B, et réduire le nombre de cases de stationnement minimal de 264 à 241 pour la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier – 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue Seto, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase A - Plan d'implantation modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 1<sup>er</sup> octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 5.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

#### RECOMMANDÉ

#### 14. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée dans un boisé de protection et d'intégration – 968, chemin Klock – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le projet se situe à l'extérieur du périmètre urbain. Les limites du périmètre urbain sont précisés;
- Des droits acquis permettent la construction de ce bâtiment, et ce, dans la mesure où toutes les dispositions réglementaires sont respectées;
- Le bâtiment proposé n'est pas aligné aux bâtiments voisins. La règle d'insertion minimale du bâtiment principal est expliquée aux membres;
- La localisation du champ d'épuration de la fosse septique à l'arrière du bâtiment est remise en question;
- Trente arbres seront replantés en cour arrière;
- La bande riveraine est respectée.

#### R-CCU-2020-10-26 / 160

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée située dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée au 968, chemin Klock;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain était couvert d'un boisé de protection et d'intégration sur une superficie de 8421,76 m<sup>2</sup> avant la tornade de 2018 qui a réduit le couvert à environ 3421 m<sup>2</sup>;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude de caractérisation naturelle du terrain a été préparé en septembre 2019 montrant que la partie avant du terrain est maintenant une zone de chablis défrichés avec une zone herbacée à l'endroit prévu pour l'implantation de la nouvelle habitation et son installation septique;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose d'implanter la résidence et d'effectuer les aménagements de terrain, dont certaines coupes d'arbres isolées sans intervenir dans la partie encore boisée du terrain;

**CONSIDÉRANT QU'**une servitude de restriction de coupe d'arbres a été enregistrée sur une largeur de 40 m à l'arrière du lot;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé respecte la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 968, chemin Klock, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée, comme indiqué dans l'analyse de projet aux plans et documents suivants :

- Plan, projet d'implantation - Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – Numéro 12475 de ses transcriptions – 14 mai 2019, révisé le 17 septembre 2020;
- Élévations - GoPlans architecture/design – 17 janvier 2020 - Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Mesures de protection des arbres à respecter durant les travaux - Service de l'urbanisme et du développement durable - 968, chemin Klock.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	2	2	1

**RECOMMANDÉ**

**15. PIIA – Installer une piscine creusée dans un boisé de protection et d'intégration – 27, rue de l'Entaille – District électoral de Limbour – Renée Amyot**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Six arbres seront coupés et quatre replantés;
- Deux arbres ne seront pas replantés en raison de la configuration du terrain et pour des raisons de sécurité;
- La réglementation en vigueur exige le maintien des arbres plantés pour la première année;
- Une membre souhaite que le lexique soit revu pour cesser dans les documents d'analyse de décrire certains arbres comme étant à « faible valeur écologique »;
- Le requérant n'est pas dans l'obligation de consulter ses voisins pour réaliser une coupe d'arbres.

**R-CCU-2020-10-26 / 161**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une piscine creusée, nécessitant l'abattage d'arbres situés dans un boisé de protection, a été formulée au 27, rue de l'Entaille;

**CONSIDÉRANT QUE** les arbres à abattre sont localisés dans la zone d'excavation de la future piscine et que les autres doivent être abattus pour des raisons préventives, pour éviter de nuire à la clôture existante et permettre son prolongement;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déjà planté deux nouveaux arbres sur le terrain et qu'il propose d'en planter deux autres pour compenser les six arbres qui seraient abattus;

**CONSIDÉRANT QU'**après les travaux projetés, la propriété visée demeurera passablement boisée, et qu'elle comportera un nombre d'arbres et d'aménagements similaires aux propriétés voisines tout en excédant le nombre d'arbres minimalement requis au règlement sur une propriété (six arbres au lieu d'un seul comme exigé par la réglementation);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'abattage de six arbres dans un boisé de protection et d'intégration au 27, rue de l'Entaille, et ce, en vue de l'installation d'une piscine creusée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Relevé cour existante – Madame Isabelle Roy, designer – 29 août 2020 – 27, rue de l'Entaille;
- Plan d'implantation – Madame Isabelle Roy, designer – 29 août 2020 – 27, rue de l'Entaille.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	2	1

**RECOMMANDÉ**

**16. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 415, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Un membre, bien qu'il encourage les bannières locales, trouve intéressant qu'une chaîne de restaurant de marque s'installe dans ce genre de bâtiment.

**R-CCU-2020-10-26 / 162**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée au 415, avenue de Buckingham;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée au 415, avenue de Buckingham, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Affichage proposé - Montréal Neon Signs – 20 août 2020 - 415, avenue de Buckingham.

**RECOMMANDÉ**

**17. Usage conditionnel – Autoriser un usage commercial de la catégorie C1 Commerce de services personnels et professionnels au rez-de-chaussée – 116, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La majorité de la clientèle sera transportée vers l'endroit en petit autobus. L'absence d'un espace de stationnement n'est pas un enjeu dans ce cas-ci.

**R-CCU-2020-10-26 / 163**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser un usage commercial de catégorie C1 au rez-de-chaussée du bâtiment a été formulée au 116, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QU'**un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser l'usage « 6573 - Service en santé mentale » au rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 116, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser l'usage « 6573 – Service en santé mentale » au rez-de-chaussée du bâtiment.

**RECOMMANDÉ**

**18. Varia**

- a) **Outils et modes de fonctionnement du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pendant la pandémie**

Un membre souhaite savoir pourquoi le lien pour joindre la vidéoconférence est envoyé le jour même de la séance, et estime que des dossiers lourds sont envoyés tardivement aux membres.

On répond que l'administration tente par tous les moyens d'envoyer les documents le plus tôt possible aux membres. Dans l'éventualité où des documents seraient envoyés tardivement, l'administration s'assurera de donner le plus d'information possible séance tenante.

Le président prend une part des responsabilités, car ils souhaitent que les dossiers cheminent vers le CCU même s'ils sont envoyés tardivement pour éviter qu'ils soient reportés à une séance ultérieure, imposant ainsi une attente supplémentaire aux requérants.

On explique aux membres les raisons de l'envoi du lien pour joindre la vidéoconférence le jour même de la séance.

On demande au secrétaire d'envoyer les questions du public aux membres par courriel avant la séance.

**b) Formation aux membres sur le patrimoine**

Il avait été annoncé aux membres lors de la première séance du Conseil local du patrimoine (CLP) qu'une présentation sur le patrimoine serait offerte aux membres lors de la séance suivante. Puisqu'aucune demande n'a cheminé vers la séance du CLP prévue aujourd'hui, la séance a été annulée. Une présentation à ce sujet sera finalement planifiée lors de la séance du CCU au mois de décembre ou janvier.

**19. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 40.