

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

307<sup>e</sup> séance tenue le 30 août 2021 à 17 h 33

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

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

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

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Michel Paquette - Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

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

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Hull Aylmer

Sofiène Ayadi – Responsable, services et projets immobiliers Buckingham Masson-Angers

#### Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

#### Autre membre du conseil

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

### ABSENCE :

#### Ressource interne

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

---

Séance huis clos

17 h 33

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 33.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec ajout aux varia des points suivants :

- Suivi sur l'article du journal Le Droit concernant le déboisement;
- Suivi sur le projet de remplacement de la corniche du bâtiment au 42-44, rue Laval;
- Les dates des deux prochaines séances.

#### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault  
SECRÉTAIRE

**3. Période de questions du public**

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

**4. Approbation du procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021**

Le procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021 est approuvé.

**5. Signature du procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021**

Le procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021**

Des suivis au procès-verbal de la 306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

340, rue Front

Le requérant a confirmé son engagement à installer au moins une borne double de recharge pour véhicules électriques. Il a également demandé à Hydro-Québec de faire partie du « circuit électrique », ce qui impliquerait encore plus de bornes de recharge.

Concernant l'inquiétude des membres et la création d'un îlot de chaleur, il a été confirmé que la toiture de l'immeuble sera en élastomère de couleur blanche. Plusieurs arbres et arbustes seront plantés sur le site. Une haie de cèdres adulte sera plantée en cour arrière.

Par contre, le requérant ne souhaite pas aménager une surface en pavé alvéolé, pour éviter la perméabilité du sol sur un site où de l'essence est manipulée.

201, boulevard Saint-Raymond

La suggestion des membres d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques a été transmise au requérant, mais aucune confirmation en ce sens n'a été reçue à ce jour.

109-111, rue Saint-Étienne

Une seule enseigne pour la demande de PPCMOI a été installée sur la propriété visée par l'item dérogatoire. Aucune enseigne n'a donc été installée sur le lot qui servira d'espace de stationnement.

92, rue Saint-Henri

L'ancien propriétaire aurait réalisé les travaux de retrait de la porte en façade avant sans permis. L'administration analyse ses options et reviendra au Comité à ce sujet.

Ateliers d'artistes

Les travaux de concordance n'ont pas été effectués pour le centre-ville. Le temps venu, l'ajout de la rue Lois aux zones qui autorisent les ateliers d'artistes sera analysé.

530, boulevard Industriel

Le requérant s'est engagé à planter un arbre à chaque 12 mètres linéaire entre l'aire de jeu et l'autoroute.

191, rue Paluck

Il a été signifié au groupe technique qui accompagne le promoteur qu'une concertation des résidents est souhaitable. Le groupe technique et le promoteur procéderont à une distribution de dépliants explicatifs et organiseront une concertation virtuelle.

Une étude d'évaluation environnementale de phase 1 a déjà été réalisée sur le site et n'a rien décelé.

Un membre mentionne qu'une plainte a été déposée au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC), car une pelle hydraulique s'est présentée sur le site, et qu'il y a possiblement du phosphate dans le sol. On répond qu'Urgence-environnement est en contact avec le promoteur et le constructeur, et que la situation est du ressort du MELCC.

**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 20 septembre 2021.

**9. PIIA ouverture de rue – Modifications aux élévations des bâtiments et au plan d'implantation – 615, boulevard du Plateau, 40 et 60, rue Marguerite-Maillé (Phase 55B du projet « Plateau de la Capitale ») – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

On explique aux membres les principales modifications proposées aux trois bâtiments de la phase 55B du projet « Plateau de la Capitale », notamment au niveau des élévations avant et latérales.

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

- Les modifications augmenteront la superficie des aires d'agrément;
- La couche qui présente l'inscription « NOX » en vert sur le concept architectural n'aurait pas dû apparaître, et cet affichage ne sera pas installé sur le bâtiment.

**10. PPCMOI – Autoriser 59 usages commerciaux de type services professionnels – 14-16, rue Jeanne-d'Arc – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-08-30 / 104**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser plusieurs usages de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact » a été formulée aux 14-16, rue Jeanne-d'Arc;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété abrite des usages exclusivement commerciaux depuis 1987 après la conversion de la propriété en bâtiment d'affectation commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** depuis 2005, la propriété est située dans une zone d'affectation résidentielle n'autorisant aucun usage commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite pérenniser l'utilisation commerciale de la propriété en autorisant, par projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, 59 usages de type services professionnels;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages sélectionnés sont compatibles avec le secteur immédiat et respectent les orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de l'occupation du sol résidentielle qui permet l'insertion de commerces de services qui ont peu ou pas d'impact en termes de nuisance et qui s'insèrent facilement dans la trame résidentielle;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet n'implique aucune modification au bâtiment et à l'espace de stationnement existants;

**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, au 14-16, rue Jeanne-d'Arc, les 59 usages commerciaux de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » suivants :

- « 6121 - Association, union ou coopérative d'épargne et de prêt »;
- « 6122 - Service de crédit agricole, commercial et individuel. »;
- « 6129 - Autres services de crédit. »;
- « 6131 - Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et émissions d'obligations. »;
- « 6132 - Maison de courtiers et de négociants de marchandises. »;
- « 6139 - Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises. »;
- « 6141 - Agence et courtier d'assurance. »;
- « 6149 - Autres activités reliées à l'assurance. »;
- « 6151 - Exploitation de biens immobiliers. »;
- « 6152 - Maison d'agents, de courtiers et de services. »;
- « 6153 - Service de lotissement et de développement des biens-fonds. »;
- « 6155 - Service conjoint concernant les biens-fonds, les assurances, les prêts et les lois. »;
- « 6159 - Autres services reliés aux biens-fonds. »;
- « 6160 - Service de holding, d'investissement et de fiducie. »;
- « 6191 - Service relié à la fiscalité. »;
- « 6199 - Autres services immobiliers, financiers et d'assurance. »;
- « 6231 - Salon de beauté. »;
- « 6232 - Salon de coiffure. »;
- « 6233 - Salon capillaire. »;
- « 6234 - Salon de bronzage. »;
- « 6235 - Salon de massage. »;
- « 6239 - Autres services de soins personnels. »;
- « 6311 - Service de publicité en général. »;
- « 6312 - Service d'affichage à l'extérieur. »;
- « 6319 - Autres services publicitaires. »;
- « 6320 - Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et service de recouvrement. »;
- « 6395 - Agence de voyages ou d'expéditions. »;
- « 6493 - Service de réparation de montres, d'horloges et bijouterie. »;
- « 6496 - Service de réparation et d'entretien de matériel informatique. »;
- « 6521 - Service d'avocats. »;
- « 6522 - Service de notaires. »;
- « 6523 - Service d'huissiers. »;
- « 6551 - Service informatique. »;
- « 6553 - Service de conception de sites Web internet. »;
- « 6555 - Service de géomatique. »;

- « 6561 - Service d'acupuncture. »;
- « 6562 - Salon d'amaigrissement. »;
- « 6563 - Salon d'esthétique. »;
- « 6564 - Service de podiatrie. »;
- « 6565 - Service d'orthopédie. »;
- « 6569 - Autres services de soins paramédicaux. »;
- « 6571 - Service de chiropractie. »;
- « 6572 - Service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie. »;
- « 6573 - Service en santé mentale (cabinet). »;
- « 6579 - Autres services de soins thérapeutiques »;
- « 6591 - Service d'architecture. »;
- « 6592 - Service de génie. »;
- « 6593 - Service éducationnel et de recherche scientifique. »;
- « 6594 - Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres. »;
- « 6595 - Service d'évaluation foncière ou d'estimation. »;
- « 6596 - Service d'arpenteurs-géomètres. »;
- « 6597 - Service d'urbanisme et de l'environnement. »;
- « 6598 - Service de vétérinaires (animaux domestiques). »;
- « 6599 - Autres services professionnels. »;
- « 6760 - Organisme international et autres organismes extraterritoriaux. »;
- « 6991 - Association d'affaires. »;
- « 6992 - Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité. »;
- « 6993 - Syndicat et organisation similaire. »;
- « 6994 - Association civique, sociale et fraternelle. ».

#### RECOMMANDÉ

11. **PPCMOI – Autoriser les usages d'aquaculture animale, de production végétale, et de services communautaires – 20, rue Main (Lot 1 935 153 du cadastre du Québec) – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

#### R-CCU-2021-08-30 / 105

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser les usages d'aquaculture animale, de production végétale et de services communautaires a été formulée pour le terrain visé par le lot 1 935 153 du cadastre du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** l'autorisation de ces activités agricoles et communautaires permettra d'entamer la planification entourant la requalification d'un terrain de stationnement pour automobiles;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé est localisé dans la zone résidentielle Ha-04-014 qui n'autorise que l'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages agricoles et communautaires sont complémentaires à la fonction résidentielle en vertu du règlement de Plan d'urbanisme numéro 530-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a comme objectif de favoriser le développement de l'agriculture urbaine sur le territoire gatinois;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme et les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

**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 sur le terrain visé par le lot 1 935 153 du cadastre du Québec afin

d'autoriser les usages « 842 – Aquaculture animale (a1b) », « 813 – Production végétale (a1b) » et « 6534 – Centre d'entraide et de ressources communautaires (p2d) ».

### RECOMMANDÉ

#### 12. PIIA – Agrandir le bâtiment principal – 923, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Malgré la coupe des trois arbres pour réaliser le projet, le nombre d'arbres minimal exigé par la réglementation demeure atteint;
- On demande de suggérer au requérant de remplacer les trois arbres coupés par trois nouveaux arbres, au lieu de les remplacer par des arbustes;
- La Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement évalue actuellement des ajustements réglementaires pour permettre l'exigence de reboisement lors d'une coupe d'arbres, et ce, même si le minimum exigé par la réglementation est respecté;
- Il a été évalué d'agrandir le bâtiment du côté ouest, mais cela impliquerait que des pièces habitables doivent être traversées pour se rendre au garage;
- Il a été évalué d'agrandir le bâtiment en hauteur, mais le professionnel responsable du projet ne le recommandait pas pour des raisons structurales;
- La marge avant minimale de 15 m est une exigence du règlement de zonage;
- Les critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables au secteur d'insertion champêtre existaient avant la fusion municipale. Il a été actualisé en 2009 pour les projets de construction de nouveaux bâtiments et les transformations majeures;
- Il n'y a aucune norme au règlement de zonage concernant le stationnement de bateaux et véhicules récréatifs sur une propriété privée lorsque les marges sont respectées;
- On précise qu'une coquille s'est glissée à l'annexe 1 de l'analyse de projet; rue du Honfleur, et non rue du Ronfleur.

#### R-CCU-2021-08-30 / 106

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir le bâtiment en cour latérale droite a été formulée au 923, chemin d'Aylmer, à l'intérieur du secteur d'insertion champêtre;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecture numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment a été construit en 1970 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la ville de Gatineau en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement proposé reprend le style et les matériaux que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux impliquent également l'aménagement d'une nouvelle allée d'accès, l'élargissement de l'accès au terrain et d'une partie de l'allée d'accès existants situés à l'est et l'abattage de trois arbres;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge avant, la hauteur du bâtiment et la largeur de l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion champêtre;

**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 923, chemin d'Aylmer, visant à agrandir le bâtiment en cour latérale droite, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - 923, chemin d'Aylmer – Madame Sylvie Tassé, technologue professionnelle – 15 juillet 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations proposées - 923, chemin d'Aylmer – Madame Sylvie Tassé, technologue professionnelle – 15 juillet 2021.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées.

### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Agrandir le bâtiment principal – 923, chemin d'Aylmer – District de Deschênes – Mike Duggan**

### **R-CCU-2021-08-30 / 107**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir le bâtiment en cour latérale droite a été formulée au 923, chemin d'Aylmer, à l'intérieur du secteur d'insertion champêtre;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecture numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées concernent la réduction de la marge avant de 36,6 m à 30,9 m, l'augmentation de la largeur d'une partie de l'allée d'accès en forme de demi-cercle existante de 6,1 m à 7,5 m et à la réduction de la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 52 % de sa superficie d'implantation;

**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 CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 923, chemin d'Aylmer, visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 36,6 m à 30,9 m;
- Augmenter la largeur maximale d'une partie de l'allée d'accès en forme de demi-cercle existante de 4 m à 7,5 m;
- Réduire la hauteur minimale du bâtiment de 2 à 1 étage sur une proportion de 52 % de sa superficie d'implantation.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Identification des dérogations mineures - 923, chemin d'Aylmer – 15 juillet 2021.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

### **RECOMMANDÉ**

**13. PIIA – Construire un bâtiment de six étages comprenant 63 logements – 33-39, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- La démolition des deux bâtiments devra faire l'objet d'une analyse ultérieure de la part du Comité sur les demandes de démolition, advenant l'approbation du projet de remplacement par le conseil;
- Par ailleurs, conformément à une mesure transitoire en vigueur depuis le 1er avril 2021 et visant tout immeuble construit avant 1940, un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis à la ministre de la Culture;
- Les dérogations mineures demandées pour les marges sont le résultat de besoins municipaux;
- On estime qu'il aurait été facile de réaliser un projet conforme au niveau des marges en raison de l'échange de terrain entre la Ville et le promoteur;
- Les six étages autorisés au Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrivent dans une logique de gradation des hauteurs vers le complexe des Terrasses de la Chaudière. Malgré tout, on estime que le projet ne respecte pas la volumétrie des bâtiments voisins;
- Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur ne s'intègrent pas à celles présentes dans le quartier Sainte-Bernadette;
- Le projet devrait s'inspirer de ce qui a été réalisé de l'autre côté de la rue à l'angle des rues Carillon et Wright, soit à l'ancienne épicerie Carillon;
- L'intégration architecturale du projet peut être améliorée;
- Le répertoire du patrimoine bâti de la ville de Gatineau identifie les 35-39, rue Wright comme ayant une valeur potentielle forte. Par contre, une étude réalisée par l'architecte du projet conclut par une valeur faible;
- On aurait souhaité qu'une partie de la façade du bâtiment existant soit intégrée au projet;
- Le projet se situe sur le trajet du Sentier culturel, et on propose de démolir des bâtiments à valeur patrimoniale pour les remplacer par des immeubles d'appartements;
- La façade sur la rue Carillon est traitée comme une façade arrière; elle doit recevoir le même traitement que la façade sur la rue Wright;
- On suggère d'ajouter au projet trois ou quatre arbres fastigiés et colonnaires pour accompagner la hauteur des façades;
- Une étude de circulation réalisée pour une version précédente de ce projet n'a révélé aucun enjeu à la division circulation et sécurité routière de la Ville de Gatineau. Par contre, de nouveaux feux de circulation seraient installés à l'angle des rues Montcalm et Wright;
- On demande de vérifier si les logements du bâtiment existant sont actuellement vacants, si un avis de démolition a été remis aux locataires, et si leur relogement est prévu;
- On demande de s'assurer que le projet ne se situe pas à moins de 152 m d'un site du patrimoine;
- La superficie proposée des aires d'agrément est insuffisante.

On demande le vote sur chacun des items de la demande séparément, soit sur le PIIA et chacune des dérogations mineures.

**R-CCU-2021-08-30 / 108**

**CONSIDÉRANT QU'une** demande visant à construire un projet résidentiel de 63 logements et six étages sur les propriétés des 33 et 35-39, rue Wright, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition de deux bâtiments et l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright, et que cette transaction devra faire l'objet d'une décision du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite acquérir une parcelle de terrain sur la rue de Carillon afin d'anticiper des besoins futurs de signalisation urbaine et d'insertion de réseaux techniques urbains;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept architectural du projet adopte un langage contemporain pour la construction du nouveau bâtiment, tout en mettant en valeur le cadre bâti existant et d'intérêt patrimonial;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 2.2 – Quartier Sainte-Bernadette;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que le projet ne rencontre pas certains critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, notamment concernant :

- les couleurs des matériaux de revêtement
  - Tableau 39.27B, B-2, objectif 1, critère a) et b);
  - Tableau 39.30 A, B-2, objectif 1, critère c)
- l'aménagement paysager
  - Tableau 39.27B, B-3, objectif 1, critère a) et h);
- la volumétrie du bâtiment
  - Tableau 39.27A, A-3, objectif 1, critère a) et c);
  - Tableau 39.30 A, A-3, objectif 1, critère a)
  - Tableau 39.30B, B-1, objectif 1, critère c)
- traitement de la façade sur la rue Carillon
  - Tableau 39.27B, B-1, objectif 1, critère a), e) et h);
- le lotissement
  - Tableau 39.27A, A-1, objectif 1, critère c).

**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, une opération cadastrale visant le remembrement des terrains existants avec la parcelle faisant partie de l'emprise de la rue Wright, la construction d'un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 63 logements et le concept d'aménagement paysager, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 21 mai 2021 - 33-39, rue Wright;
- Plan d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 26 août 2021;
- Plan implantation – Lapalme & Rheault, architectes – 26 mars 2021 - 33-39, rue Wright;
- Plan d'aménagement paysager – Monsieur Stéphane Doré, architecte-paysagiste – 9 avril 2021 - 33-39, rue Wright;
- Élévations avant et arrière – Lapalme & Rheault, architectes – 26 mars 2021– 33-39, rue Wright;
- Élévations latérales – Lapalme & Rheault, architectes – 26 mars 2021 – 33-39, rue Wright;
- Perspectives – Lapalme & Rheault, architectes – 26 mars 2021– 33-39, rue Wright;
- Matériaux de revêtement proposés - Lapalme & Rheault, architectes – 26 mars 2021 – 33-39, rue Wright.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2005 demandées;
- L'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition des deux bâtiments existants et l'émission du certificat d'autorisation de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l'absence d'opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
2	8	0	0

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Réduire la largeur minimale de la marge avant – 33-39, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-08-30 / 109**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à construire un projet résidentiel de 63 logements et six étages sur les propriétés des 33 et 35-39, rue Wright, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition de deux bâtiments et l’approbation d’une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l’emprise de la rue Wright, et que cette transaction devra faire l’objet d’une décision du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite l’octroi par le conseil de trois dérogations mineures relatives aux marges avant et latérale sur rue, ainsi qu’à la superficie minimale requise pour les aires d’agrément;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations aux marges avant et latérales sur rue sont dues à la révision de la demande d’acquisition par les services de la Ville et que les besoins en matière de planification future ont eu pour effet de rendre dérogatoire les marges initialement conformes au règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, malgré une acquisition de terrain, présente un ratio d’aires d’agrément en deçà du minimum requis alors qu’un projet moins dérogatoire est possible en recourant à l’aménagement de balcons plus larges et l’ajout d’une terrasse sur le toit;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l’exception des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Wright, visant à :

- Réduire la largeur minimale de la marge avant de 2,5 m à 1,04 m.

Comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées au plan projet d’implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 26 août 2021 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale;
- L’autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et la délivrance du certificat d’autorisation de démolition, suivant la transmission de l’avis d’intention d’autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l’absence d’opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	7	0	0

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Réduire la largeur minimale de la marge latérale sur rue – 33-39, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-08-30 / 110**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à construire un projet résidentiel de 63 logements et six étages sur les propriétés des 33 et 35-39, rue Wright, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition de deux bâtiments et l’approbation d’une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l’emprise de la rue Wright, et que cette transaction devra faire l’objet d’une décision du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite l’octroi par le conseil de trois dérogations mineures relatives aux marges avant et latérale sur rue, ainsi qu’à la superficie minimale requise pour les aires d’agrément;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations aux marges avant et latérales sur rue sont dues à la révision de la demande d’acquisition par les services de la Ville et que les besoins en matière de planification future ont eu pour effet de rendre dérogatoire les marges initialement conformes au règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, malgré une acquisition de terrain, présente un ratio d’aires d’agrément en deçà du minimum requis alors qu’un projet moins dérogatoire est possible en recourant à l’aménagement de balcons plus larges et l’ajout d’une terrasse sur le toit;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l’exception des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Wright, visant à :

- Réduire la largeur minimale de la marge latérale sur rue de 2,5 m à 2,3 m.

Comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées au plan projet d’implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 26 août 2021 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale;
- L’autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et la délivrance du certificat d’autorisation de démolition, suivant la transmission de l’avis d’intention d’autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l’absence d’opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	5	0	0

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Réduire la superficie d’aire d’agrément minimale par logement – 33-39, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-08-30 / 111**

**CONSIDÉRANT QU'une** demande visant à construire un projet résidentiel de 63 logements et six étages sur les propriétés des 33 et 35-39, rue Wright, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition de deux bâtiments et l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright, et que cette transaction devra faire l'objet d'une décision du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures relatives aux marges avant et latérale sur rue, ainsi qu'à la superficie minimale requise pour les aires d'agrément;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations aux marges avant et latérales sur rue sont dues à la révision de la demande d'acquisition par les services de la Ville et que les besoins en matière de planification future ont eu pour effet de rendre dérogoatoire les marges initialement conformes au règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, malgré une acquisition de terrain, présente un ratio d'aires d'agrément en deçà du minimum requis alors qu'un projet moins dérogoatoire est possible en recourant à l'aménagement de balcons plus larges et l'ajout d'une terrasse sur le toit;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Wright visant à :

- Réduire la superficie d'aire d'agrément minimale de 20 m<sup>2</sup> par logement à 9,15 m<sup>2</sup>.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées au plan projet d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 26 août 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l'absence d'opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
2	8	0	0

#### **RECOMMANDÉ**

#### **14. Dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale – 8, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

Ce sujet, initialement présenté à la séance du 9 août, est de retour à la demande du président puisque de nouvelles informations sont disponibles.

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

- Le requérant s'engage à utiliser un matériau de recouvrement de la toiture de type commercial qui aide à la rétention de la neige, en plus d'installer un arrêt-de-neige qui empêchera la neige de glisser sur la propriété voisine;
- Une lettre d'appui au projet a été déposée par le propriétaire du 85, rue Saint-Jean-Bosco. Une autre du propriétaire du 87 de la même rue pourrait suivre. Par contre, ces deux lettres ne sont pas considérées par le Service de l'urbanisme;
- Si le requérant réduisait davantage la largeur du mur avant, la marge latérale pourrait être plus grande, et la distance minimale entre le toit et la ligne latérale pourrait être conforme;
- Le bâtiment existant démontre qu'une marge latérale de 0,9 m est possible;
- Les deux dérogations mineures concernant la marge latérale et la largeur minimale du mur avant sont justifiables, car la largeur du lot rend impossible le respect de ces deux normes simultanément;
- On mentionne que le concepteur des plans n'est pas architecte. On demande de s'assurer que l'article 9.10.14 du Code de construction du Québec est respecté;
- On suggère de coller le mur latéral le plus possible sur la limite de propriété et de faire un mur mitoyen avec le bâtiment voisin;
- On suggère de mettre de la pierre 0 ¾ entre le bâtiment et la ligne de propriété, au lieu du gazon, car elle permet à l'eau de mieux percoler dans le sol. On répond que le plan de drainage d'une nouvelle construction doit être approuvé par le Service des infrastructures.

**R-CCU-2021-08-30 / 112**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment bifamilial a été formulée au 8, rue Saint-Jean-Bosco;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à démolir le bâtiment unifamilial existant pour construire un nouveau bâtiment bifamilial;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge latérale, la largeur minimale du mur avant et à la distance entre le toit et la ligne latérale de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 est respecté, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée relativement à la distance de la corniche de toit de la ligne de terrain peut être évitée en augmentant la marge dérogatoire demandée pour la marge latérale du bâtiment à 0,8 m;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 8, rue Saint-Jean-Bosco, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 0,43 m;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de 7 m à 5,64 m;
- Réduire la distance minimale entre le toit et la ligne latérale droite du terrain de 0,5 m à 0,13 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations proposées par le requérant et non recommandées par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Monsieur Patrick Fillion, technologue – 16 juillet 2021 – 8 rue Saint-Jean Bosco.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	4	1	0

**RECOMMANDÉ**

**15. Dérogation mineure – Transformer un abri d’auto en garage attaché – 104, rue de l’Aréna – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- Le projet sera conforme à l’article 9.10.14 du Code de construction du Québec.

**R-CCU-2021-08-30 / 113**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à permettre la transformation d’un abri d’auto attaché en garage attaché a été formulée au 104, rue de l’Aréna;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l’octroi d’une dérogation mineure afin de réduire la marge latérale minimale entre la limite de propriété ouest et une section du mur du garage attaché de 1,5 m à 0,29 m;

**CONSIDÉRANT QUE** la grille des spécifications au zonage Ha-02-077 applicable prescrit une marge latérale de 1,5 m entre un mur d’un bâtiment et une ligne latérale qui n’est pas adjacente à une rue;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction proposée conservera la structure existante de l’abri d’auto, dont le mur latéral ouest est situé entre 0,29 m et 2,55 m de la ligne latérale ouest, afin d’éviter la démolition de la structure de la toiture du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage de l’ex-Ville de Masson applicable au moment de la construction de l’habitation et de l’abri d’auto, exigeait une marge latérale minimale de 1,22 m et qu’une erreur d’implantation est survenue lors des travaux de construction en 1978;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage et qu’aucune plainte n’a été enregistrée depuis la construction de l’habitation en 1978;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de transformation est conforme à toutes les dispositions applicables du règlement de zonage, à l’exception de la dérogation mineure demandée;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 104, rue de l’Aréna, afin de réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,29 m, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan du garage – Monsieur Alexandre Beaulne, Pür Dekor – 7 juin 2021 – 104, rue de l’Aréna;
- Plan d’implantation accompagnant le certificat de localisation – Monsieur Daniel Handfield, arpenteur-géomètre – 23 mars 2007 - Annoté par le SUDD en juillet 2021 – 104, rue de l’Aréna.

**RECOMMANDÉ**

**16. Dérogations mineures – Installer un bâtiment accessoire en forme de dôme recouvert d’une membrane de polyéthylène de couleur blanche – 1000, rue Dollard – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

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

- On aurait souhaité une condition à la résolution sur la temporalité du bâtiment, mais il n’est pas possible de donner un caractère temporaire à un permis de construction;
- Le bâtiment ainsi que la dalle de béton pourront être démantelés, le temps venu;
- Le recouvrement d’un mur ou d’un toit d’une membrane de polyéthylène n’est pas autorisé à la réglementation d’urbanisme.

**R-CCU-2021-08-30 / 114**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à autoriser l’installation d’un bâtiment accessoire a été formulée au 1000, rue Dollard;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'autoriser l'installation d'un bâtiment accessoire en forme de dôme recouvert d'une membrane de polyéthylène de couleur blanche, qui n'est pas similaire au matériau du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation du bâtiment accessoire est temporaire et que son implantation est effectuée en retrait des voies publiques pour limiter son impact visuel;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment accessoire desservira un bâtiment principal à usage industriel situé dans la zone Co-01-048, qui n'autorise que des usages des catégories d'usages commerciale et industrielle;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1000, rue Dollard, afin de :

- Autoriser l'utilisation d'une membrane de polyéthylène (plastique) comme matériau de revêtement extérieur du bâtiment accessoire en forme de dôme;
- Autoriser que le matériau de revêtement extérieur d'un bâtiment accessoire en membrane de polyéthylène de couleur blanche ne soit pas similaire à ceux du bâtiment principal.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans d'implantation et des élévations – Permo-Dôme – 11 juin 2021.

Et ce, conditionnellement au démantèlement complet du bâtiment accessoire après la période de déménagement de l'entreprise ou pour une durée limitée de trois ans.

## **RECOMMANDÉ**

### **17. Varia**

#### **a) Suivi sur l'article du journal Le Droit concernant le déboisement**

On demande plus d'information sur la discussion qui s'est tenue à la dernière séance du conseil concernant les coupes d'arbres, et sur le projet de règlement pour renforcer la réglementation sur les coupes d'arbres.

On répond que la discussion au conseil concernait l'offre d'une compensation de 100 arbres de la part du promoteur qui a réalisé une coupe d'arbres illégale sur un terrain de propriété municipale près de Destination Vanier. Une portion de ce terrain est requise pour la réalisation d'un projet d'un autre promoteur. Les services municipaux analysent actuellement cette offre et les recours qui s'offrent à la Ville face à une telle situation.

Le lendemain de cette discussion au conseil, une présentation sur la protection et la mise en valeur des arbres et du couvert forestier a été offerte aux membres de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE). Ce dossier évoluera en cinq étapes. La première étape vise à renforcer les règles en vigueur concernant les arbres. Des propositions ont été présentées aux membres. La CDTHE aura l'occasion de les recommander, ou non, lors de sa prochaine séance.

#### **b) Suivi sur le projet de remplacement de la corniche du bâtiment au 42-44, rue Laval**

Le propriétaire du 42-44, rue Laval a été rencontré par l'administration, et a l'intention de déposer une nouvelle proposition. On reviendra à la prochaine séance avec plus d'informations à ce sujet.

**c) Les dates des deux prochaines séances du Comité consultatif d'urbanisme**

On fait remarquer que la date de la prochaine séance, le 20 septembre, est jour d'élections fédérales. On demande si cette date sera maintenue. Dans le cas contraire, on propose les dates du jeudi 16 ou mercredi 22 septembre.

Le secrétaire mentionne qu'il sera difficile de déplacer la séance du Conseil local du patrimoine (CLP) du 20 septembre. Lors de cette séance, le CLP étudiera la possibilité de citer six différents bâtiments. Les propriétaires de ces bâtiments ont été convoqués à cette séance, et des délais minimaux doivent être respectés selon la Loi sur le patrimoine culturel pour modifier la date de la séance.

Les membres s'entendent pour que la date du 20 septembre soit conservée, bien que la plupart se montrent flexibles quant à un changement de date. Dans l'éventualité où les ordres du jour du CLP et du CCU du 20 septembre seront trop chargés, il est possible que le CCU soit reporté au lundi suivant, soit le 27 septembre. Les membres seront tenus informés.

On ajoute qu'une séance est prévue le 11 octobre, jour de l'Action de grâce, donc férié. Cette séance sera remise fort probablement au lundi suivant, soit le 18 octobre.

On rappelle que l'article 314.2 de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités empêche le conseil de siéger trente jours avant les élections. On demande de vérifier si les CDD, CLP et CCU peuvent tout de même continuer leurs travaux durant cette période de trente jours.

**18. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 55.