

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)  
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)  
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Johanne Légaré – Citoyenne  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen  
Michel Paquette – 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  
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers  
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers

#### Autres personnes présentes

Éric Pilotte – Cabinet de la mairesse  
Tiffany-Lee Norris-Parent – Conseillère, district de Touraine (n° 11)

### ABSENCE :

#### Ressource interne

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

---

**Séance publique**

**17 h 30**

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

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

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Période de questions du public

Deux interventions du public ont été reçues par le secrétaire.

La première provient de Bill Clennett concernant le projet au 71, rue Wellington :

### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

*Dans une recommandation adoptée lors de sa dernière séance, le Comité consultatif d'urbanisme a approuvé une demande d'usage conditionnel pour l'agrandissement d'un projet particulier de construction en cours au 71, rue Wellington.*

*Selon le règlement relatif aux usages conditionnels, les seuls agrandissements pouvant faire l'objet d'une autorisation sont les bars, les écoles et les garderies.*

*Puisque le projet de construction en cours au 71 rue Wellington n'est pas un bar, une école ou une garderie, comment expliquer cette demande d'usage conditionnel et la recommandation favorable du CCU ?*

*Comment expliquer le recours au règlement relatif aux usages conditionnels pour l'agrandissement du projet particulier de construction au 71 rue Wellington ? Ce PPCMOI a été autorisé en 2014 pour la réalisation d'un projet particulier de construction, et non la modification d'un bâtiment existant ou en cours de construction.*

On répond qu'un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus est assujéti à l'article 580 du Règlement de zonage et aux critères d'évaluation pour ce type d'usage conditionnel. Ces critères d'évaluation permettent d'évaluer leur insertion dans le paysage, notamment au niveau de l'ombrage, l'accélération des vents et son intégration urbaine.

On ajoute que le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté par le conseil en 2014 approuvait une volumétrie, une hauteur maximale et un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal. Le PPCMOI adopté par le conseil n'exemptait pas le projet du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et du Règlement relatif aux usages conditionnels. Le WE3 constitue la deuxième phase de construction et est considéré comme un agrandissement du bâtiment en cours de construction. Le bâtiment du WE2 et du WE3 est implanté sur un seul terrain et les espaces de stationnement, les quais de déchargement et les aires communes sont partagés pour les deux phases.

Ces réponses aux questions de M. Bill Clennett reprennent sensiblement les mêmes éléments soulevés par les questions de M. Claude Royer de l'Association des résidents de l'Île de Hill (ARIH).

---

Séance huis clos

17 h 35

---

#### **4. Approbation du procès-verbal de la 313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022**

On demande de modifier le quatrième commentaire du point 18 pour inscrire ce qui suit :

- On demande un suivi sur la façon dont le comité de toponymie sélectionne les noms des rues, particulièrement le nom de la rue Diane-Aldred qui ne semble pas avoir de lien avec ce nouveau quartier d'architecture contemporaine puisque ses travaux sont davantage associés à la promotion du patrimoine du secteur Aylmer.

Le procès-verbal de la 313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022 est approuvé par les membres, avec la modification précédemment citée.

#### **5. Signature du procès-verbal de la 313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022**

Le procès-verbal de la 313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022 sera signé par le président.

#### **6. Suivi du procès-verbal de la 313<sup>e</sup> séance tenue le 21 février 2022**

Une membre rappelle qu'il avait été entendu qu'un suivi des décisions du conseil par rapport aux recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) soit effectué à chaque séance.

46, rue du Brouage

Le CCU a recommandé au conseil de ne pas approuver la demande de dérogation mineure. Le conseil à sa séance du 15 février dernier a retiré ce projet de son ordre du jour. La conseillère du district est en communication avec le requérant. Ce dernier proposera un projet différent.

202, rue Papineau

Le CCU a recommandé au conseil de ne pas approuver la demande de PPCMOI. Aucun avis de présentation n'a été proposé par le conseil à sa séance du 15 février dernier. Le projet de bâtiment à dix étages, au lieu des huit étages précédemment approuvés, ne sera donc pas réalisé.

Projet La Croisée

L'ensemble des conseillers et conseillères du secteur Aylmer n'étaient pas en faveur du projet. Le requérant a donc été contacté pour le projet soit retiré de l'ordre du jour du conseil. Le requérant sera rencontré cette semaine par les conseillers et conseillères du secteur Aylmer et les citoyens du quartier.

63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville

Le CCU a recommandé au conseil de ne pas approuver la demande de dérogations mineures. Le conseil à sa séance du 15 février dernier a retiré ce projet de son ordre du jour.

714, boulevard Saint-Joseph

Le CCU a recommandé au conseil de ne pas approuver les demandes de PPCMOI et d'usage conditionnel. Le conseil à sa séance du 23 novembre dernier est allé à l'encontre de la recommandation du CCU et a approuvé ces deux demandes.

95 et 105, boulevard des Allumettières

Un membre mentionne avoir lu dans les journaux que ce projet présentait quelques problématiques.

On répond que le traitement de la demande de démolition n'a pas encore été réalisé, et que l'administration est en attente d'une confirmation de la part de la Commission municipale du Québec avant d'aller plus loin.

**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 14 mars 2022.

Le président précise que la parole sera donnée en priorité aux membres du CCU. Les conseillers et conseillères non membres du CCU présents à la séance pourront émettre des commentaires pour les projets dans leur district seulement et devront respecter une limite de trois minutes par intervention.

**9. Usage conditionnel – Augmenter la capacité d'accueil d'une garderie – 13, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent**

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

- Aucune étude de circulation n'a été exigée par la division circulation et sécurité routière, puisque l'espace de stationnement sur le terrain sert exclusivement aux parents qui viennent porter leurs enfants, et que les employés se stationnent sur les rues avoisinantes;
- Le nombre d'exact d'employés n'est pas connu, mais il doit respecter un ratio minimal d'éducateurs par enfant;

- La superficie de la cour arrière ne permet pas d'atteindre la superficie minimale de l'aire de jeux exigée par le ministère de la Famille. Si une partie de l'espace de stationnement était utilisé pour atteindre cette superficie minimale, une demande de dérogation mineure pour le nombre de cases de stationnement aurait été exigée;
- L'aire de jeux en cour avant est surélevée par rapport à la rue, et le mur de soutènement sera conservé;
- On demande de suggérer au requérant l'aménagement d'une bande tampon composée d'arbustes ou de haies de cèdres entre l'espace de jeu et l'avenue Gatineau, pour protéger les enfants de la pollution de l'air et de la pollution sonore causées par la circulation automobile.

**R-CCU-2022-02-21 / 23**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d'augmenter la capacité d'accueil de la garderie privée existante de 53 à 80 enfants a été formulée au 13, avenue Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement S-4.1.1, r. 2 sur les services de garde éducatifs à l'enfance permet aux titulaires d'un permis de centre de la petite enfance ou d'un permis de garderie d'accueillir dans un même bâtiment un maximum de 80 enfants pour chaque installation;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532 2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge avant maximale et à l'aménagement d'un terrain de jeux dans la cour avant;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires applicables, sauf celles relatives aux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 13, avenue Gatineau, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment abritant un service de garderie pour atteindre une capacité maximale de 80 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation - Christian Nadeau, arpenteur-géomètre - 12 janvier 2022 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 13, avenue Gatineau;
- Plan d'implantation proposé - Pierre Morimanno, architecte – 25 février 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 13, avenue Gatineau;
- Plans d'architecture de l'agrandissement projeté - Pierre Morimanno, architecte – 25 février 2020 - 13, avenue Gatineau.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Augmenter la capacité d'accueil d'une garderie – 13, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent**

**R-CCU-2022-02-21 / 24**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d'augmenter la capacité d'accueil de la garderie privée existante de 53 à 80 enfants a été formulée pour la propriété située au 13, avenue Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** pour se conformer à la superficie minimale de terrain de jeux exigée pour un service de garderie de 80 enfants, un espace de 72 m<sup>2</sup> sera ajouté dans la cour avant de la propriété et que cet ajout nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QU'**une deuxième dérogation mineure est demandée afin d'augmenter la marge avant maximale de l'agrandissement proposé de 7 m à 10,32 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires applicables, sauf à celles visées par les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 13, avenue Gatineau, visant à :

- Augmenter la marge avant maximale de 7 m à 10,32 m;
- Autoriser un terrain de jeux du service de garderie dans la cour avant.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation arpenteur et identification d'une dérogation mineure – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2021 - 13, avenue Gatineau;
- Plan d'aménagement paysager et identification de la dérogation mineure sur l'emplacement du terrain de jeux – Pierre Morimanno, architecte – 21 janvier 2022 - 13, avenue Gatineau.

Et ce, afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment abritant un service de garderie, conditionnellement à l'approbation par le conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

### **RECOMMANDÉ**

#### **10. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale isolée comprenant quatre logements – 35, rue Jogues – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- L'ancienne habitation a été incendiée;
- Le projet s'aligne bien avec les habitations voisines;
- On apprécie que l'accès au stationnement soit situé sur la rue de Lorimier, puisque la rue Jogues est à sens unique;
- La bande entre l'espace de stationnement et la propriété voisine devra obligatoirement être paysagée, soit par la plantation de gazon ou autrement.

### **R-CCU-2022-02-21 / 25**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée comprenant quatre logements a été formulée au 36, rue De Lorimier;

**CONSIDÉRANT QUE** la façade principale du projet aura son entrée principale à partir de la rue Jogues, la propriété portant actuellement l'adresse du 36, rue De Lorimier, portera désormais l'adresse civique du 35, rue Jogues;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge avant minimale et au rapport minimum espace bâti/terrain exigé à la grille des spécifications Ha-09-029;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles concernées par la demande de dérogation mineure au règlement de zonage;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Jogues, pour réaliser un projet de construction d'une habitation multifamiliale comprenant quatre logements et visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 5 m à 3,10 m;
- Réduire l'espace bâti/terrain minimalement requis de 0,35 à 0,32.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – Groupe Handfield, arpenteurs géomètres – 10 décembre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 35, rue Jogues.

### **RECOMMANDÉ**

#### **11. Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale isolée – 8, rue Booth – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- La nouvelle réglementation ne permet pas la construction d'une habitation conforme sur la propriété à moins d'accorder une dérogation mineure sur le rapport espace bâti / terrain minimal;
- Puisque l'habitation a été construite avant 1940, une signification du ministère de la Culture et des Communications devra être obtenue pour permettre la démolition du bâtiment existant, en plus de l'approbation par le Comité sur les demandes de démolition;
- Le projet offre des caractéristiques semblables aux constructions voisines;
- L'essence d'arbre qui sera plantée n'est pas connue à ce jour;
- Le projet offrira des logements de deux chambres.

### **R-CCU-2022-02-21 / 26**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation visant à construire une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 8, rue Booth;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la démolition du bâtiment existant qui abrite une habitation bifamiliale et qui est une construction dérogatoire, notamment à la marge latérale droite, à la marge arrière et minimale et au rapport bâti/terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la démolition du bâtiment existant, construit en 1912, nécessite l'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition (CDD), en vertu du Règlement numéro 900-2021, et qu'un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis à la ministre de la Culture, suivant une éventuelle décision favorable du Comité sur les demandes de démolition (CDD), et au moins 90 jours avant la délivrance d'un certificat d'autorisation relatif à la démolition de l'immeuble en application de la mesure transitoire exigée, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, par la Loi sur le patrimoine culturel visant la démolition de bâtiments construits avant 1940;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au rapport minimal espace bâti/terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 est respecté, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé en août 2020 était conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage antérieur numéro 502-2005 applicables lors du dépôt du projet, et qu'aucun projet conforme n'est possible sur le terrain en application de diverses exigences réglementaires du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 8, rue Booth, afin de réduire le rapport espace bâti / terrain minimal de 0,35 à 0,26 pour le projet de construction d'une habitation trifamiliale, et ce, conditionnement à la recommandation favorable des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition, comme illustré aux plans apparaissant au document « Identification de la dérogation mineure demandée ».

#### **RECOMMANDÉ**

### **12. Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale isolée – 113, rue Napoléon-Groulx – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

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

- En raison d'une erreur administrative, la demande de dérogation mineure n'a pu être présentée au Comité au même moment que la demande de PIIA;
- Tant que la marge avant minimale est respectée, rien n'oblige l'habitation à s'aligner aux propriétés voisines. L'habitation est un peu plus reculée en raison de l'empiètement maximal de l'escalier dans la marge avant.

#### **R-CCU-2022-02-21 / 27**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis de construire visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 113, rue Napoléon-Groulx;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé a fait l'objet d'une approbation par le conseil municipal en 2021 (CM-2021-029) en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il a été considéré par erreur, lors de l'analyse, comme étant un projet conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur lors du dépôt de la demande;

**CONSIDÉRANT QUE** la largeur réduite du mur avant du bâtiment projeté de 7,24 m permet le développement d'un terrain vacant et la consolidation de la trame bâtie de la section de rue visée par le projet;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser le projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil, relativement à la largeur minimale du mur avant de 10 m du bâtiment exigée à la grille des spécifications de la zone d'habitation Ha-04-022;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles concernées par la demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée au 113, rue Napoléon-Groulx, et ce, afin de réduire la largeur minimale du mur avant de l'habitation projetée de 10 m à 7,24 m.

#### **RECOMMANDÉ**

### **13. Nouveau cadre réglementaire régissant la démolition d'immeubles**

Un nouveau règlement régissant la démolition d'immeubles est entré en vigueur en janvier dernier. Ce règlement est conforme en tout point à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La présentation qui suit sera partagée par courriel avec les membres.

Le document *PowerPoint* « Nouveau cadre réglementaire régissant la démolition d'immeubles – Règlement numéro 900-2021 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte et objectifs;
- Dossier présenté au Comité sur les demandes de démolition (CDD);
- Critères d'évaluation;
- Décision / conditions.

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

- La présentation sera partagée avec les membres du Conseil local du patrimoine, qui ne sont pas présents à cette séance;
- On demande de quelle manière la Ville compte s'y prendre pour contre-vérifier les rapports fournis par les requérants. On répond qu'un guide à l'intention des requérants, qui définira les attentes de la Ville, est en préparation. De plus, l'administration s'est dotée d'une ressource avec expertise en patrimoine qui pourra évaluer le contenu des rapports d'évaluation patrimoniale. Enfin, l'identité de l'auteur du rapport sera désormais exigée, lorsque non régie par un ordre professionnel;
- Seuls les inspecteurs ont l'autorité d'effectuer des inspections sur les propriétés privées;
- L'actualisation en cours de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau est très importante pour permettre une standardisation des procédures;
- Aucun ordre professionnel n'englobe l'expertise en patrimoine, contrairement aux ingénieurs par exemple. Une analyse qualitative des rapports fournis par le requérant doit donc être effectuée par l'administration;
- L'administration développe une expertise en patrimoine;
- Le CDD a l'autorité de demander des éléments d'information complémentaires avant de rendre une décision;
- Le règlement régissant la démolition d'immeubles ne vise pas les bâtiments accessoires, seulement les bâtiments principaux;
- Un règlement concernant l'entretien des bâtiments est en vigueur et il est prévu de le bonifier. Entretemps, l'administration sera plus proactive dans ses interventions, notamment pour les bâtiments vacants à caractère patrimonial et patrimonial à risque;
- Le coût des matériaux de remplacement, et la présence de certains matériaux néfastes comme l'amiante et le plomb sont des éléments pris en considération dans l'analyse d'une demande de démolition;
- Des pénalités financières sont prévues pour les démolitions effectuées sans certificat d'autorisation. Le règlement sur l'entretien des bâtiments prévoit également des pénalités;
- Le règlement régissant la démolition d'immeubles ne comprend pas de critères d'évaluation concernant le développement durable;
- On suggère d'ajouter des critères d'évaluation concernant la santé et la sécurité au règlement régissant la démolition d'immeubles. On répond que le règlement prévoit des critères par rapport à l'état du bâtiment, et que le rapport du professionnel peut mettre à l'avant toute problématique liée à la santé ou la sécurité.

#### **14. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

#### **15. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 05.