

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

357^e séance / lundi 2 juin 2025 à 17 h 30

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
François Faubert – Professionnel
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Zohra Soufiani – Citoyenne
Mathieu Locas – Citoyen
Christine Prégent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Garanké Bah – Citoyen
Patrick Lemieux – Citoyen

Séance huis clos

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 11.

3. Période de questions du public

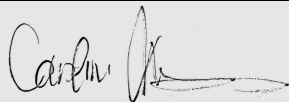
Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

4. Approbation du procès-verbal de la 356^e séance tenue le 20 mai 2025

Le procès-verbal de la 356^e séance tenue le 20 mai 2025 est approuvé par les membres.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

5. Signature du procès-verbal de la 356^e séance tenue le 20 mai 2025

Le procès-verbal de la 356^e séance tenue le 20 mai 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 356^e séance tenue le 20 mai 2025

Comme mentionnée lors de la dernière séance, les demandes de suivis seront envoyées aux membres par courriel avant la prochaine séance du conseil.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 16 juin 2025.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 32, et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte en huis clos à 17 h 36.

8. Présentation – 119, rue Claude-Monet

Présentation informelle à huis clos.

9. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Après avoir reçu les commentaires du Comité, le promoteur a revu la typologie des logements pour transformer des logements de deux chambres en logements de trois chambres;
- La superficie minimale des chambres est normée dans le Règlement de construction, soit de 7 m²;
- La demande de dérogation mineure pour réduire le nombre de cases de stationnement n'avait pas été recommandée initialement par le Comité, mais depuis le conseil municipal a donné le mandat clair à l'administration d'abolir le nombre minimal de cases de stationnement au centre-ville;
- On précise le positionnement de la rampe destinée aux personnes à mobilité réduite par rapport à la ligne de propriété et du trottoir.

R-CCU-2025-06-02/65

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à augmenter le nombre approuvé de logements d'une habitation multifamiliale de 110 à 140, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet a pour effet d'augmenter le nombre de logements de 110 à 140 logements sans augmenter le gabarit du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet propose également de modifier le volume de la construction
hors toit, les revêtements extérieurs, la fenestration, les balcons et les accès au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ces modifications impliquent des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 concernant la distance minimale entre une rampe extérieure et une ligne de terrain, le nombre de cases de stationnement, l'empiètement d'une allée d'accès en façade d'un bâtiment multifamilial et la proportion autorisée d'un revêtement extérieur de classe 4 sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la modification apportée au nombre de logements implique également une modification de l’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l’exception des dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification respecte la majorité des critères applicables du PIIA de restructuration du centre-ville;

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 modifiant le projet de construction au 210, rue Papineau visant à augmenter le nombre de logements approuvé par le conseil de 110 à 140, et impliquant des modifications extérieures au projet comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plans d’implantation approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Plans des étages approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Plans des élévations approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Matériaux de revêtement approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Vues sur rue du projet approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025.

Il est entendu que l’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et à l’octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 523-2020 sont requis pour la mise en œuvre du projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-02/66

CONSIDÉRANT QU’une demande, visant à augmenter le nombre approuvé de logements d’une habitation multifamiliale de 110 à 140, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout de logements n’implique pas une modification du nombre d’étages du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT QUE l’impact sur l’ensoleillement des bâtiments environnants et celui sur l’accélération des vents seront réduits, étant donné que la hauteur nominale du volume principal sera réduite de trois mètres;

CONSIDÉRANT QUE l’impact sur la circulation reste inchangé, puisque le nombre de cases de stationnement proposé est réduit de 55 cases à 52 cases;

CONSIDÉRANT QUE la modification apportée au nombre de logements implique également une modification de l’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d’évaluation de l’article 36 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, une modification à l'usage conditionnel, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale contenant un maximum de 140 logements au 210, rue Papineau, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans d'implantation approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Plans des étages approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Plans des élévations approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Matériaux de revêtement approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025;
- Vues sur rue du projet approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025.

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 et à l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage 523-2020.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-02/67

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à modifier un projet approuvé pour augmenter le nombre de logements de 110 à 140, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la distance minimale entre une rampe menant au sous-sol et les lignes de terrain, à l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment, au nombre minimal de cases de stationnement et au pourcentage maximal d'un revêtement de classe 4 sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent pas de préjudice au voisinage et permettent de densifier l'occupation du terrain visée par lesdites modifications;

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

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme au Règlement de zonage en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 210, rue Papineau, afin de :

- Réduire la distance minimale entre une rampe destinée aux personnes à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Autoriser l'empiètement d'un accès au terrain en façade principale d'un bâtiment multifamilial de 0% à 25%;
- Augmenter la proportion maximale de matériaux de revêtement extérieur de classe 4 de 25% à 66%.
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 80 à 52.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure approuvée et dérogations mineures proposées au projet modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 15 avril 2025 – 210, rue Papineau.

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 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

10. PIIA – Autoriser l’aménagement d’un parc – 20, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On peut faire confiance à la Commission de la capitale nationale pour les travaux de décontamination;
- Le projet redonnera à la population l’accès à une berge.

R-CCU-2025-06-02/68

CONSIDÉRANT QU’une demande d’autorisation de déboisement pour des travaux de décontamination et d’aménagement d’un parc a été formulée sur les lots 5 376 145, 3 191 827, 3 402 004 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d’aménagement du parc impliquent la coupe de 20 d’arbres dont la moitié sont situés dans un boisé de protection intégration et qu’ils requièrent par conséquent une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la coupe d’arbres sera minimisée sur l’ensemble du projet puisque les seuls arbres à couper sont ceux situés dans le périmètre des travaux de décontamination et ceux qui sont en conflit avec l’aménagement proposé;

CONSIDÉRANT QUE l’aménagement du parc projeté impliquera de nouvelles plantations soit 312 arbres feuillus, 19 arbres conifères, 496 arbustes ainsi qu’un ensemencement d’une surface de 7 576 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les principaux objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à la protection des boisés de protection et d’intégration;

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, des travaux d’abattage de 10 arbres situés dans un boisé de protection et d’intégration sur les lots 5 376 145, 3 191 827 et 3 402 004 du cadastre du Québec, le tout afin de permettre des travaux de décontamination et d’aménagement d’un parc, comme illustrés dans l’analyse de projet aux documents :

- Superposition des aménagements projetés sur le site actuel – Altra sanexen – 02 octobre 2024 – 20, rue Laurier;
- Caractérisation des arbres situés dans le boisé de protection intégration – CIMA+ 21 juillet 2023 – Annoté par le SUDD – 20, rue Laurier.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

11. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant 11 logements – 17, rue Davies – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

13. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 38.