

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

360^e séance / mardi 2 septembre 2025 à 17 h 32

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
Patrick Lemieux – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Zohra Soufiani – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

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

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine
Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Christine Prigent – Citoyenne

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Stefan Neagoe, concernant le projet au 44, rue Garneau.

Il mentionne qu'il est indiqué en entête de l'analyse de projet que le conseiller du district de Hull-Wright est Steven Boivin, alors que c'est Steve Moran.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 359^e séance tenue le 18 août 2025

On demande de préciser au point 6 que des suivis ont été effectués par courriel. On demande également de retirer dans les commentaires du point 11 (242, rue du Raton-Laveur) la phrase qui suggère l'installation d'une clôture.

Le procès-verbal de la 359^e séance tenue le 18 août 2025 est approuvé par les membres, avec les modifications demandées.

5. Signature du procès-verbal de la 359^e séance tenue le 18 août 2025

Le procès-verbal de la 359^e séance tenue le 18 août 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 359^e séance tenue le 18 août 2025

Des suivis ont été effectués par courriel.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 22 septembre 2025.

8. PIIA – Construire un bâtiment mixte – 585, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- On est préoccupée par les critères non satisfaits dans la grille d'évaluation numéros 27A 3^e d), 27B 2^e c) et 27C 2^e a), concernant la création d'un pourtour d'asphalte et ce qui semble être une maximisation de l'espace constructible ou réservé aux automobiles. On remarque tout de même l'effort pour réduire le nombre de cases de stationnement et pour installer du pavé alvéolé;
- On aime que l'entrée charretière soit sur la rue Antoine-Boucher, et non sur la rue du Raton-Laveur en face de l'école;
- On aime que des commerces de proximité soient intégrés au projet, mais on aime moins que des commerces prennent place à la limite du périmètre urbain;
- On précise la réglementation concernant la norme sur la hauteur du seuil de porte;
- On demande de vérifier sur le plan de nivellement si des murs de soutènement sont prévus à certains endroits;
- On aurait aimé plus de recherche pour les élévations qui sont identiques.

R-CCU-2025-09-02/110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte de trois étages a été formulée pour la propriété située au 585, chemin Antoine-Boucher dans la phase 7D2 du projet « Village ferme-Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de boisé de protection et d'intégration où les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera construit en structure isolée, qu'il aura trois étages et un garage souterrain, et que le rez-de-chaussée sera occupé par un usage commercial et les deux étages supérieurs accueilleront un total de 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé prévoit l'abattage de la majorité des arbres présents sur le site, lesquels sont tous des cèdres, la conservation de huit cèdres existants, ainsi que la plantation de 36 nouveaux arbres, dont 14 feuillus et 22 conifères;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l’octroi d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à l’augmentation du niveau du seuil de la porte d’entrée principale;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu’il respecte la majorité des 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 projet visant à construire un bâtiment mixte au 585, chemin Antoine-Boucher, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d’implantation et de plantation proposé – Par APA Experts-conseils, consultants – Le 8 août 2025 - 585, chemin Antoine-Boucher;
- Perspective proposée – Par Pierre Morimanno, Architecte – Reçu le 23 juillet 2025 – 585, chemin Antoine-Boucher;
- Élévations proposées – Par Pierre Morimanno, Architecte – Reçu le 6 août 2025 – 585, chemin Antoine-Boucher;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - Par SUDD – le 08 août 2025 – 585, chemin Antoine-Boucher.

Advenant une approbation favorable du conseil, il est entendu que l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale est sujette à l’approbation de la demande de dérogation mineure requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment mixte – 585, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2025-09-02/111

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un bâtiment mixte de trois étages a été formulée pour la propriété située au 585, chemin Antoine-Boucher dans la phase 7D2 du projet « Village ferme-Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de boisé de protection et d’intégration où les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l’approbation du conseil en vertu du Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera construit en structure isolée, qu’il aura trois étages et un garage souterrain, et que le rez-de-chaussée sera occupé par un usage commercial, tandis que les deux étages supérieurs accueilleront un total de 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l’octroi d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à l’augmentation du niveau du seuil de la porte d’entrée principale;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu’il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 585, chemin Antoine-Boucher, visant à :

- Augmenter le niveau du seuil de la porte d’entrée principale de 139,04 m à 139,7 m.

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

- Plans d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures – Par APA Experts-conseils, consultants – Le 8 août 2025 - 585, chemin Antoine-Boucher - Annoté par SUDD.

Advenant une approbation favorable de la demande de dérogation mineure par le conseil, il est entendu que l'approbation de la demande de PIIA visant ce projet est requise pour sa mise en œuvre.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 44, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aime l'évolution du projet;
- On mentionne qu'il est indiqué en entête de l'analyse de projet que le conseiller du district de Hull-Wright est Steven Boivin, alors que c'est Steve Moran;
- On aime la tendance des nouvelles constructions qui reproduisent la forme des maisons allumettes;
- Le projet propose une densification douce;
- On estime que certaines perspectives du projet dans l'analyse de projet ne sont pas bien présentées;
- On demande de faire attention au mimétisme, tout en respectant l'esprit du quartier. On souhaite une présentation sur le mimétisme pour mieux le discerner;
- Les sections « Explications complémentaires du requérant » n'ont pas été actualisées dans l'analyse de projet, puisqu'il y est toujours inscrit que trois façades seront recouvertes en brique et que le bâtiment comptera six logements, alors que la nouvelle mouture du projet propose des façades en aluminium et quatre logements;
- La volumétrie du projet est massive;
- On suggère de retirer en façade avant l'extension du mur latéral droit et du toit qui part de la partie arrière du bâtiment, et de traiter la façade avant plus comme la façade arrière présentée sur les élévations;
- La volumétrie massive du bâtiment pourrait être amoindrie en faisant un décroché au niveau du toit de la façade avant;
- On suggère de rendre plus étroit le fascia;
- On demande s'il est nécessaire d'installer d'aussi grandes fenêtres au sous-sol maintenant qu'il ne servira qu'à du rangement;
- On estime qu'il y a trop de fenêtres sur la façade latérale qui donne sur la rue de Carillon. On suggère d'en retirer pour créer plus de rythme;
- On estime inhabituel qu'il y ait deux portes extérieures vers le sous-sol.

R-CCU-2025-09-02/112

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 44, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire une habitation multifamiliale de quatre logements sur deux étages, desservis par un espace de stationnement en cour arrière accessible par la rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet reprend certaines caractéristiques de la typologie « maison allumette », comme l'implantation avec un accès principal à deux ou trois marches du niveau de rue, la largeur de la façade principale, le volume du toit en pente de 45 ° avec pignon sur rue, les constructions accessoires marquant les accès, la fenestration en proportion 2x1 et le revêtement en déclin imitant le déclin de bois;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception de la hauteur maximale du seuil de porte;

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

applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 Quartier des maisons allumettes;

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 44, rue Garneau, afin de construire une habitation multifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – Marie-Eve R. Tremblay, arpenteur-géomètre – 6 août 2025 – 44, rue Garneau;
- Élévations – JDG architecte inc. – 4 août 2025 – 44, rue Garneau;
- Matériaux de revêtement - JDG architecte inc. – 4 août 2025 – 44, rue Garneau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 44, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-09-02/113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 44, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure visant la hauteur du seuil de porte;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est actuellement occupé par une habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant le seuil de porte est nécessaire pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale abritant un total de quatre logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une porte principale donnant sur la rue Garneau avec une hauteur de seuil de porte inférieure à la hauteur du seuil de porte du bâtiment adjacent au 46, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 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, pour un projet au 44, rue Garneau, visant à :

- Augmenter la hauteur maximale du seuil de porte de 58,9 m à 59,2 m.

Afin de construire une habitation multifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Dérogation mineure proposée – JDG architecte inc. – 4 août 2025 – 44, rue Garneau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PIIA – Installer un nouveau revêtement extérieur – 15, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Un nouveau revêtement extérieur et de nouvelles moulures autour des ouvertures seront installés.

R-CCU-2025-09-02/114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer un nouveau revêtement sur les murs extérieurs d'un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 15, rue du couvent;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, où les travaux effectués sur un mur donnant sur une rue et modifiant l'apparence extérieure du bâtiment sont assujettis à l'approbation du conseil, en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE seule la façade principale donnant sur la rue du Couvent est assujettie au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les trois autres façades n'y étant pas assujetties puisqu'elles ne donnent pas sur une rue;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement proposé par la personne requérante sera un revêtement en déclin de bois « Canoxel », de couleur bleu foncé similaire au type de revêtement des bâtiments situés dans le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les travaux comprennent également l'installation de moulures en aluminium de couleur noire autour des ouvertures et aux angles du bâtiment, et que cette teinte foncée s'harmonise avec celle du revêtement proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des 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 projet visant à installer un nouveau revêtement sur les murs extérieurs du bâtiment situé au 15, rue du Couvent, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Façade principale existante, identification des travaux et matériaux proposés.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 59.