

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

278^e séance tenue le 16 décembre 2019 à 17 h 30
Maison du citoyen, salle des Comités, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)
M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)
M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)
M^{me} Johanne Légaré – Citoyenne
M. Michel A. Vézina – Citoyen
M. Jocelyn Plourde – Citoyen
M. Denys Laliberté – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

M. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable
M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

ABSENCE :

Ressource interne

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

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 tel que proposé.

3. Approbation du procès-verbal de la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019

Le procès-verbal de la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019

Le procès-verbal de la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019

Les dossiers présentés à la 277^e séance tenue le 18 novembre 2019 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 10 décembre 2019.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

50-54, rue Montcalm

Un suivi est demandé concernant la décision rendue par la Commission municipale du Québec (CMQ) le 5 décembre dernier quant à la conformité des procédures entreprises par la Ville de Gatineau dans le cas de la modification au Programme particulier d'urbanisme pour le projet au 50-54, rue Montcalm.

La décision de la CMQ stipule que la Ville de Gatineau a respecté le mécanisme prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme dans le cas d'une concordance au Plan d'urbanisme. Le projet va donc cheminer. Les œuvres d'art prévues au projet devront par contre revenir éventuellement au CCU pour recommandation au conseil municipal.

710, rue de Vernon

La demande de PPCMOI au 710, rue de Vernon, qui a reçu une recommandation défavorable du CCU, a été rejetée par le conseil à sa séance du 10 décembre 2019.

54, rue Brook

À la demande des membres du CCU, il a été suggéré au requérant d'utiliser un matériau de revêtement extérieur en déclin de bois au lieu du vinyle proposé. Malgré la suggestion du CCU, le requérant maintient l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur en vinyle.

6, rue Edward

À la demande des membres du CCU, le requérant s'est engagé par écrit à déplacer la gouttière qui déverse l'eau sur la propriété publique en cour avant de la propriété.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué ou demandé.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 13 janvier 2020 à 17h.

8. Bilan 2019

Le bilan 2019 présenté aux membres n'est pas un aperçu de la performance, mais plutôt un portrait du nombre de demandes traitées par le CCU. 244 demandes ont été reçues par le CCU en 2019; 234 ont été recommandées favorablement au conseil, et 10 ont été recommandées défavorablement. 32 demandes ont fait l'objet d'un vote. En 2018, 321 demandes avaient été reçues par le CCU. À titre de comparatif, le CCU de la Ville de Laval a reçu 261 demandes en 2018.

Dans un autre ordre d'idée, le conseil a mandaté le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour rédiger un règlement qui créera le Conseil local du patrimoine (CLP) de la Ville de Gatineau. Selon la Loi sur le patrimoine culturel, toute demande de travaux sur un bâtiment dans un site du patrimoine doit être analysée par un CLP pour recommandation au conseil. Lorsque la ville ne dispose pas d'un CLP, le CCU agit en tant que CLP, comme c'est le cas actuellement à la Ville de Gatineau. LE SUDD recommande la création d'un CLP qui se greffera au CCU. Ses séances se tiendront tout juste avant les séances du CCU. Les membres du CCU, en plus de deux experts en patrimoine, formeraient le CLP. Le projet de règlement sera soumis au conseil au début de l'année 2020, et la nomination des membres experts en patrimoine viendra par la suite.

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

- L'investissement de 30 millions par le gouvernement provincial dans un nouveau programme d'aide financière destiné aux municipalités pour protéger et rénover les bâtiments patrimoniaux;

- Évaluer la possibilité de créer un fonds municipal pour préserver les bâtiments patrimoniaux à Gatineau;
- Les différents modèles de CCU d'autres municipalités;
- Le CLP se prononcera au cas par cas lors de demande de travaux en site du patrimoine; la création d'une politique du patrimoine nécessiterait plutôt l'apport de la Commission des arts, de la culture et du patrimoine;
- Le CCU, qui agissait en tant que CLP, a eu à se prononcer sur la création du Quartier du Musée;
- L'état de situation des effectifs du SUDD.

9. PIIA – Construire un bâtiment à usages commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les modifications apportées au projet pour rehausser le traitement de la façade donnant sur la rue Eddy sont jugées satisfaisantes, mais auraient pu être plus significatives;
- L'historique et les explications quant à l'approbation en deux temps du projet, d'abord à 12 étages et 126 logements, et ensuite à 15 étages et 162 logements;
- Le quartier ZIBI se démarque plus pour son efficacité écoénergétique que pour sa forme urbaine;
- Une référence à Jos-Montferrand au sein même du projet, telle une statue, serait un bel hommage à cette figure légendaire de l'Outaouais.

R-CCU-2019-12-16 / 248

CONSIDÉRANT QU'un projet visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel, identifié comme étant le Bloc 10, et comptant 12 étages et 126 logements, a été approuvé sur la propriété du 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite modifier le projet en augmentant le nombre d'étages de 12 à 15 et en portant le nombre de logements à 162;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande afin de modifier le plan des hauteurs maximales contenu au Plan d'urbanisme, ainsi que la disposition du règlement de zonage qui fixe la hauteur maximale des bâtiments dans la zone C-08-269;

CONSIDÉRANT QUE cette modification doit être autorisée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et qu'un usage conditionnel et des dérogations mineures doivent être également octroyés pour réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel de 162 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Bloc 10 – Plan d'implantation – Jacques Bérubé – Arpenteur-géomètre – 15 octobre 2019 – 3, rue Eddy;
- Bloc 10 – Plan d'aménagement paysager proposé – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy;
- Bloc 10 – Élévations Nord et Sud proposées – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy;
- Bloc 10 – Élévations Ouest et Est proposées – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy;
- Bloc 10 – Vues en perspective du projet – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy;
- Bloc 10 – Modèles de matériaux proposés – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification au Plan d'urbanisme et de la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone C-08-269;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures et de l'usage conditionnel requis à la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-12-16 / 249

CONSIDÉRANT QU'un projet visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel, identifié comme étant le bloc 10, et comptant 12 étages et 126 logements, a été approuvé sur la propriété du 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite modifier le projet en augmentant le nombre d'étages de 12 à 15 et en portant le nombre de logements à 162;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et qu'un usage conditionnel et des dérogations mineures doivent être également octroyés pour réaliser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment visé par la demande est conforme aux critères d'évaluation inscrits au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 3, rue Eddy, afin de construire un bâtiment de 100 logements et plus, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Répartition des espaces et dimensions du bâtiment proposé – Diamond Schmitt Architects – 28 novembre 2019 – 3, rue Eddy »;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification au Plan d'urbanisme et de la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone C-08-269.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-12-16 / 250

CONSIDÉRANT QU'un projet visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel, identifié comme étant le Bloc 10, et comptant 12 étages et 126 logements, a été approuvé sur la propriété du 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite modifier le projet en augmentant le nombre d'étages de 12 à 15 et en portant le nombre de logements à 162;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et qu'un usage conditionnel et une dérogation mineure doivent être également octroyés pour réaliser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement en surplomb du bâtiment dans une partie de la bande riveraine de 10 m, telle que fixée par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, est autorisé et qu'il n'est pas assujéti à l'obtention d'un certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 3, rue Eddy, pour le bâtiment identifié comme le Bloc 10, afin d'autoriser un empiètement en surplomb des étages 2 à 15 de 0,4 m et des balcons de 2 m à l'intérieur de la bande riveraine de 10 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Identification des dérogations mineures demandées – 15 octobre – 3, rue Eddy »;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification au Plan d'urbanisme et de la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la hauteur maximale autorisée dans la zone C-08-269.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Rénover la façade avant, réaménager la cour avant et installer une nouvelle enseigne commerciale – 107, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- La proposition du traitement de la façade, quoique ne faisant pas l'unanimité, est généralement bien accueillie;
- Le projet sera réalisé en tenant compte des changements qui seront apportés au boulevard Saint-Joseph à la suite des travaux de réfection. Les travaux en cour avant ont d'ailleurs fait l'objet d'une validation auprès du service des infrastructures;
- Environ un mètre de terre recouvre le sol de ce secteur; sous cette terre se trouve du roc.

R-CCU-2019-12-16 / 251

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation de la façade avant, le réaménagement d'une cour avant et l'installation d'une nouvelle enseigne commerciale, a été formulée pour la propriété située au 107, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés pour la rénovation consistent aussi à condamner la porte du garage existante, l'aménagement d'une deuxième porte d'entrée au rez-de-chaussée de la façade avant, et le réaménagement de la cour avant du bâtiment avec des végétaux et une case de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés nécessitent une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés nécessitent l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la nouvelle case de stationnement extérieure proposée;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune modification de l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier du boulevard Saint-Joseph Sud;

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 107, boulevard Saint-Joseph, afin de rénover la façade avant, réaménager la cour avant et installer une nouvelle enseigne commerciale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Beaulieu Construction – 22 octobre 2019 – 107, boulevard Saint-Joseph;
- Élévation avant existante et proposée – Beaulieu Construction – 22 octobre 2019 – 107, boulevard Saint-Joseph;
- Concept d'affichage proposé – 22 octobre 2019 – 107, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal des trois dérogations mineures requises.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Rénover la façade avant, réaménager la cour avant et installer une nouvelle enseigne commerciale – 107, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2019-12-16 / 252

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation, le réaménagement d'une cour avant et d'installation d'une nouvelle enseigne commerciale, a été formulée pour la propriété située au 107, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés pour la rénovation consistent aussi à réaménager la cour avant du bâtiment avec des végétaux et une case de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés nécessitent une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la nouvelle case de stationnement proposée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 107, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale requise pour une case de stationnement de 2,50 m à 2,27 m;
- Réduire la largeur minimale requise pour un accès au terrain de 2,50 m à 2,27 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation illustrant les dérogations mineures demandées – 21 mai 2019 – 107, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Approuver une enseigne commerciale existante – 105, rue de l’Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les différences entre la régularisation de travaux nécessitant l’approbation d’un PIIA et d’une dérogation mineure sont expliquées aux membres;
- La demande de régularisation de l’affichage est le résultat d’une plainte reçue au 311;
- Le bâtiment où prend place le projet est un édifice à bureaux qui comprend des espaces commerciaux au rez-de-chaussée;
- Lors de la construction d’un bâtiment commercial, le SUDD travaille conjointement avec le requérant sur un concept d’affichage pour définir les endroits où l’affichage sera localisé. La superficie et le contenu de l’enseigne sont généralement connus plus tard;
- De l’information complémentaire sur la réglementation concernant les enseignes mobiles temporaires de type « chevalet » ou « sandwich » est partagée au Comité, à la demande d’un membre.

R-CCU-2019-12-16 / 253

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver l’installation d’une enseigne commerciale rattachée et installée sans certificat d’autorisation a été formulée pour la propriété située au 105, rue de l’Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE l’installation de cette enseigne nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne existante s’harmonise à la devanture et à l’architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de restructuration et à l’unité de paysage du centre administratif et d’affaires;

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 105, rue de l’Hôtel-de-Ville, visant à installer une enseigne commerciale rattachée au bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet au plan et tel qu’existant :

- Description de l’enseigne existante – Koffman Signs Limited – 17 juin 2015 – 105, rue de l’Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

12. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 480, rue de Vernon – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-12-16 / 254

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à installer une antenne de télécommunication a été formulée pour la propriété située au 480, rue de Vernon;

CONSIDÉRANT QUE l’emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, notamment la couverture déficiente de l’actuel réseau, la proximité des usagers à desservir et l’atténuation de l’impact de la base de la tour et de ses équipements en milieu résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et le Règlement relatif à l’autorité fédérale responsable (Industrie Canada), et qu’aucune opposition n’a été signifiée lors du processus de consultation publique;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 480, rue de Vernon, afin d'ériger une antenne de télécommunication et un bâtiment accessoire de services, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de site sur une partie du lot 3 834 899, cadastre du Québec, préparé par Martin Gascon, arpenteur-géomètre, daté du 15 août 2019, portant la minute 15634 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ

13. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale – 5, rue du Malbec – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2019-12-16 / 255

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée et d'une galerie situées en cour arrière au 5, rue du Malbec;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la marge latérale de l'habitation et de la localisation de la galerie ont été constatées par un arpenteur-géomètre dans le cadre de l'élaboration d'un certificat de localisation;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu relativement à la marge latérale droite considérant la non-conformité de l'implantation de l'habitation au Règlement de zonage numéro 377 de la Ville d'Aylmer en vigueur au moment de sa construction;

CONSIDÉRANT QU'une servitude de droit de vue a été enregistrée pour la fenêtre existante sur la façade latérale droite localisée à moins de 1,5 m de la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu à la localisation de la galerie, localisée dans la cour arrière, au zonage numéro 700 de la Ville d'Aylmer en vigueur au moment de sa construction en 2002 et que la galerie dérogatoire n'est pas admissible à une dérogation mineure, car aucune demande de permis n'a été faite;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont conformes ou protégées par droit acquis, à l'exception de la dérogation mineure demandée et de la galerie qui devra faire l'objet de travaux de mise aux normes;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la marge latérale droite de 1,3 m est adjacente à un garage attaché, qu'aucune plainte n'a été enregistrée depuis sa construction en 1973 et qu'une servitude de droit de vue a été enregistrée avec le propriétaire de l'immeuble voisin situé du côté du mur dérogatoire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 5, rue du Malbec, afin de réduire la marge latérale minimale droite de 1,5 m à 1,3 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 5, rue du Malbec, et identification des dérogations mineures, préparé par Ian Prud'homme, portant le numéro 286 de ses minutes, daté du 2 mai 2019, reçu le 7 octobre 2019 et annoté par le SUDD – 5, rue du Malbec.

RECOMMANDÉ

14. Dérogation mineure – Installer une piscine – 113, rue Aldé-Leroux – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- Aucune coupe d'arbres ne sera effectuée pour la réalisation du projet;
- La bande riveraine a été modifiée par le conseil il y a quelques années pour passer de 15 à 30 m lorsque située dans un corridor vert ou un écoterritoire;
- Le quartier est bâti et les habitations ont été construites avant le changement apporté à la bande riveraine;
- La protection de l'environnement devient prioritaire; il y a un risque de créer un précédent;
- La planification et les orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) se font à grande échelle. Le corridor vert fait partie de cette planification à grande échelle. Lorsque le corridor vert a été superposé au cadastre, certains terrains déjà construits sont devenus en théorie non constructibles;
- La notion de préjudice; la bande riveraine de 15 m n'empêche pas les propriétés de jouir de leur cour arrière, mais la bande de 30 m occupe toute la cour arrière et passe directement dans leur maison;
- Des servitudes de non-déboisement et de non-construction s'appliquent dans ce secteur et comme il fut le cas pour la phase 1, une démarche pour l'annulation de la servitude de non-construction sera effectuée par le promoteur pour les phases subséquentes;
- En cas de sinistre, les propriétaires perdraient leurs droits acquis et ne pourraient pas reconstruire;
- La bande riveraine de 30 m crée certainement un impact sur l'évaluation des propriétés;
- Un membre considère que l'aménagement d'une piscine n'est pas prioritaire. Il faut encadrer les types de travaux qui seront réalisables et ceux qui ne le seront pas;
- Le CCU sera informé des modifications au Règlement de zonage qui seront apportées pour régulariser la situation dans ce secteur. Il n'est pas impossible que d'autres secteurs soient dans une situation semblable.

R-CCU-2019-12-16 / 256

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une piscine a été formulée pour la propriété située au 113, rue Aldé-Leroux;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un projet dont le PIIA a été approuvé en 2009 avec une disposition ayant mené à la création d'une servitude de non-construction et de non-déboisement pour des cours arrière de propriétés;

CONSIDÉRANT QUE cette servitude a été créée pour protéger les arbres existants sans toutefois considérer si des arbres étaient présents dans les cours arrière;

CONSIDÉRANT QUE la cour arrière de la propriété est pourvue d'un arbre, mais qu'elle est adjacente à un cours d'eau et qu'une bande riveraine de 15 m affectait jusqu'en 2019 une petite partie de la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE depuis 2019, le cours d'eau à proximité est inclus à un corridor vert et que la réglementation d'urbanisme prévoit maintenant une bande riveraine de 30 m ayant pour conséquence de couvrir la totalité de la cour arrière et une partie du bâtiment résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE cette nouvelle bande riveraine ne permet plus aucune nouvelle intervention dans la cour arrière de la propriété;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 113, rue Aldé-Leroux, afin de réduire la bande riveraine en bordure d'un corridor vert de 30 m à 15 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et dérogation mineure demandée - Réalisé par E. René de Cotret – 13 juin 2019 - 113, rue Aldé-Leroux - annoté par SPI des secteurs de BMA (Plan);

et ce, conditionnellement l'obtention de l'annulation de la servitude de non-construction.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	0

RECOMMANDÉ

15. Dérogations mineures – Installer un bâtiment accessoire en forme de dôme – 101, chemin Donaldson – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- La construction d'un bâtiment permanent nécessiterait de creuser pour faire les fondations et de décontaminer le sol; un membre considère que la solution facile a été privilégiée, soit l'installation d'un bâtiment sans fondation;
- L'historique sur la contamination du sol de tout ce secteur, qui remonte à plusieurs décennies et qui a été fait par un autre exploitant;
- La toile est utilisée comme matériaux de revêtement extérieur sur certains bâtiments municipaux, comme dans le secteur Aylmer pour l'entreposage de sel et abrasifs;
- La durée de vie d'une toile dépend de sa qualité et de son entretien;
- L'entreprise en activité, productrice de produits chimiques, est très contrôlée sur le plan environnemental;
- Aucun produit chimique ne sera entreposé dans le bâtiment accessoire en forme de dôme.

R-CCU-2019-12-16 / 257

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'un bâtiment accessoire en utilisant un matériau de revêtement extérieur prohibé et un matériau non présent sur le bâtiment principal a été formulée pour la propriété industrielle située au 101, chemin Donaldson;

CONSIDÉRANT QUE le type de construction ne requiert pas de fondation, ni de travaux de déblais et remblais, ni d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques du Québec (MELCCQ);

CONSIDÉRANT QU'une excavation du sol pour construire une nouvelle fondation obligerait l'entreprise à procéder à des travaux de décontamination du sol après avoir reçu un certificat d'autorisation du MELCCQ;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne sera pas visible du chemin Donaldson;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 101, chemin Donaldson, afin de permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé (toile de polyéthylène) et non similaire à celui des bâtiments principaux, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Proposition d'implantation, modèle de bâtiment et dérogations mineures demandées - Déposé par le requérant le 25 septembre 2019 - 101, chemin Donaldson - Annoté par le SUDD (annexe 3).

RECOMMANDÉ

16. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne ne s'est présenté à la période de questions.

17. Fin des mandats de messieurs Jocelyn Plourde et Denys Laliberté

En son nom et au nom de tous les membres, monsieur le président remercie messieurs Jocelyn Plourde et Denys Laliberté pour leur quatre années de bénévolat au sein du CCU, mais surtout pour leur implication et leurs commentaires constructifs. Il a beaucoup apprécié leur apport et leurs interventions. Il les remercie pour leur assiduité et souligne l'importance de la participation citoyenne.

Monsieur Laliberté mentionne que le temps passe très vite. Il a vu beaucoup de projets, et même si par moments certaines décisions allaient à l'encontre de ses opinions, il est heureux d'avoir eu l'occasion de faire bouger les choses sur certains projets. Il a aussi aimé la fluidité des discussions et le contexte agréable des réunions.

Monsieur Plourde remercie les membres et qualifie ces quatre dernières années d'extraordinaires. Être membre du CCU est un privilège. Il se dit impressionné par la qualité du travail du SUDD, même si ce n'est pas parfait. Il s'interroge par contre sur la représentation citoyenne. Les promoteurs peuvent échanger avec le SUDD sur leurs projets pendant des mois, voir des années. Les citoyens, directement touchés par ces projets, ne sont impliqués qu'à la toute fin. Il souhaiterait la création d'un bureau parallèle qui aiderait les citoyens à comprendre les procédures réglementaires et à peaufiner leur argumentation.

18. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

19. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 12.