

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

288^e séance tenue le 15 juin 2020 à 17 h 00

Vidéoconférence

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} Sarah Dandenault – Professionnelle

M^{me} Esther Bonin – Citoyenne

M^{me} Johanne Légaré – Citoyenne

M^{me} Marie-Anne Marin – Citoyenne

M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Stéphane Blais - 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

Autres membres du conseil

M^{me} Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

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

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 12.

2. Adoption de l'ordre du jour

On demande d'ajouter aux varia un point sur l'horaire des séances.

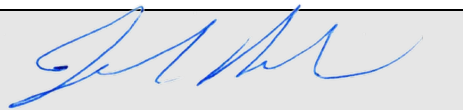
L'ordre du jour est adopté avec ajout d'un point aux varia.

3. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne n'a fait parvenir de questions à l'attention du Comité.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

4. Approbation du procès-verbal de la 287^e séance tenue le 8 juin 2020

Le procès-verbal de la 287^e séance tenue le 8 juin 2020 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 287^e séance tenue le 8 juin 2020

Le procès-verbal de la 287^e séance tenue le 8 juin 2020 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 287^e séance tenue le 8 juin 2020

Aucun suivi n'est effectué ou demandé.

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 22 juin 2020 à 17 h.

9. Règlement de zonage – Autoriser les classes d'usages « Commerces au détail de biens courants (C11), Commerces au détail de biens semi-réfléchis (C-12), Commerces de restauration (C-13) et Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunion (C16) » à la zone commerciale C-08-243 – 30, rue Ducharme – District électoral de Hull Wright – Cédric Tessier

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

- Les classes d'usages demandées par le requérant sont précisées;
- Cette zone est identifiée au Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville pour être redéveloppée et pour favoriser la mixité des fonctions;
- Une intensification des activités autour du Rapibus est aussi visée;
- La demande d'ajout de la classe d'usage « Commerces de gros et services para-industriels (C4) » ne cadre pas dans les objectifs du PPU;
- Les commerces dans la zone C-08-243 qui exercent un usage de la classe d'usage « Commerces de gros et services para-industriels (C4) » profitent de droits acquis, puisque cette classe d'usage est proscrite dans cette zone selon la réglementation en vigueur.

R-CCU-2020-06-15 / 89

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage visant à ajouter les classes d'usages « Commerces de gros et services para-industriels (C4) », « Commerces au détail de biens courants (C11) », « Commerces au détail de biens semi-réfléchis (C-12) », « Commerces de restauration (C-13) » et « Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunion (C16) » a été formulée à la zone commerciale C-08-243;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite élargir la gamme d'usages commerciaux autorisés pour la propriété du 30, rue Ducharme;

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification du règlement de zonage pour la zone C-08-243 permet de varier l'offre dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale C-08-243 comprend uniquement deux bâtiments, soit un bâtiment accessoire de la propriété du 1, rue Émile-Bond, occupé par une cimenterie et le bâtiment principal du 30, rue Ducharme;

CONSIDÉRANT QUE la propriété située au 30, rue Ducharme, se situe à l'intersection de différentes zones commerciales mixtes offrant diverses catégories d'usages;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ajout d'usages à la zone C-08-243 reflètera les classes d'usages permises dans les zones environnantes;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans l'aire d'affectation « mixte » au Plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec les classes d'usages commerciales « Commerces au détail de biens courants (C11) », « Commerces au détail de biens semi-réfléchis (C-12) », « Commerces de restauration (C-13) » et « Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunion (C16) » et qu'elle est compatible sous condition avec les classes d'usages « Commerces de gros et services para-industriels (C4) »;

CONSIDÉRANT QUE ce changement de zonage est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme, car il contribue au développement du secteur Carrière/de la Brasserie;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, visant à autoriser les classes d'usages commerciales « Commerces au détail de biens courants (C11) », « Commerces au détail de biens semi-réfléchis (C-12) », « Commerces de restauration (C-13) » et « Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunion (C16) » à la zone commerciale C-08-243, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- « Grille des spécifications proposée – zone CP-08-243 – X mars 2020 ».

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales – 95 et 105, boulevard des Allumettières – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les demandes de démolition nécessaires à la réalisation du projet viendront subséquemment et se feront sur une longue période de temps; les différentes propriétés qui devront être démolies ont été acquises par le promoteur ou sont en voie de l'être;
- Le promoteur n'a pas de pouvoir d'expropriation auprès des résidents actuels;
- La possible contamination des sols en raison de l'activité du salon funéraire n'est pas d'autorité municipale;
- Une dérogation mineure peut être demandée sur le nombre maximal d'étages puisque cette demande ne touche pas à la densité ou l'usage; par ailleurs, le Programme particulier d'urbanisme (PPU) prévoit jusqu'à 10 étages à cet endroit;
- La capacité des infrastructures souterraines et de l'emprise du boulevard des Allumettières seront validées par le service des infrastructures; un protocole d'entente sera signé par le promoteur et l'administration;
- Les ingénieurs en circulation et sécurité routière favorisent un accès par les rues transversales au garage souterrain et aux quelques cases de stationnement en surface;
- Les municipalités ne peuvent pas réglementer le type de tenure d'une habitation résidentielle (locatif, condominium, etc);
- Des normes seront à respecter au niveau du bruit dans chaque logement et des règlements existent sur le contrôle du bruit dans le voisinage. Des mesures d'atténuation du bruit peuvent également être exigées (clôture, écran végétal, etc.);
- Le gouvernement du Québec a changé sa réglementation par rapport à l'hébergement collaboratif. Un permis d'affaires est maintenant requis pour permettre la location d'un logement pour plus de 30 jours par année;
- La Ville de Gatineau n'a pas d'outils actuellement pour exiger un pourcentage minimal de logements sociaux au projet. La possibilité de réglementer cet aspect n'a été rendue possible qu'en 2017 par le gouvernement du Québec. La Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement a été mandatée par le conseil pour se pencher sur la création de normes minimales concernant les logements abordables dans les nouveaux projets;

- La Ville de Gatineau n'a pas de droit de regard sur le nom du projet;
- Le nombre de nouveaux logements visé par le PPU et la situation actuelle;
- Les associations de résidents et les résidents voisins du projet n'ont pas été consultés;
- La hauteur des bâtiments similaires à proximité est de huit étages;
- Le projet pourrait se réaliser sans demande de dérogations mineures
- On demande le vote pour chacune de demande.

R-CCU-2020-06-15 / 90

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de deux bâtiments résidentiels a été formulée aux 95 et 105, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées par les deux demandes seront constituées de la fusion des terrains composant les deux têtes d'îlots donnant sur le boulevard des Allumettières et situées entre les rues Dollard-des Ormeaux et Laval;

CONSIDÉRANT QUE les projets se déclinent en deux bâtiments de dix étages, comprenant chacun 124 logements et un espace de stationnement souterrain de 66 cases et de 6 cases extérieures destinées aux visiteurs;

CONSIDÉRANT QUE la première tête d'îlot donnant sur le boulevard des Allumettières entre les rues Laval et Kent sera occupée par un bâtiment nommé « Allumettières 1 », qui portera l'adresse de 105, boulevard des Allumettières, tandis que la deuxième tête d'îlot, située entre les rues Kent et Dollard-des Ormeaux, accueillera un bâtiment nommé « Allumettières 2 », qui portera l'adresse de 95, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les projets doivent être approuvés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ces deux projets, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être octroyées relativement à la hauteur des bâtiments en étages et des aménagements d'espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet « Allumettières 1 » nécessite la démolition d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements et d'un bâtiment commercial, alors que le projet « Allumettières 2 » nécessite la démolition de six bâtiments résidentiels totalisant 15 logements et que les travaux de démolition des bâtiments existants doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'autorisation des travaux de démolition sera présentée ultérieurement, lorsque le contexte de la pandémie permettra la prise en charge des conditions de relocalisation des locataires;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage des boulevards des Allumettières et Maisonneuve;

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, deux projets de construction aux 95 et 105, boulevard des Allumettières, afin de construire deux bâtiments résidentiels de 124 logements chacun, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de lotissement proposé pour les deux sites Allumettières 1 et 2 – Monsieur Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 16 mars 2020;
- Allumettières 1 – Plan d'implantation proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 105, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;
- Allumettières 2 – Plan d'implantation proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 95, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;

- Plan d'implantation global proposé – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Allumettières 1 et 2 – Plan d'aménagement paysager – Monsieur Éric Massie, urbaniste-conseil – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;
- Allumettières 1 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Allumettières 2 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 95, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Vues en perspective des deux projets – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	1	0	0

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire deux habitations multifamiliales de 124 logements chacune – 95 et 105, boulevard des Allumettières – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-06-15 / 91

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de deux bâtiments résidentiels a été formulée aux 95 et 105, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées par les deux demandes seront constituées de la fusion des terrains composant les deux têtes d'îlots donnant sur le boulevard des Allumettières et situées entre les rues Dollard-des Ormeaux et Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet se décline en deux bâtiments de dix étages contenant chacun 124 logements dotés chacun d'un espace de stationnement souterrain de 66 cases et de 6 cases extérieures destinées aux visiteurs;

CONSIDÉRANT QUE la première tête d'îlot donnant sur le boulevard des Allumettières, entre les rues Laval et Kent, sera occupée par un bâtiment nommé « Allumettières 1 » tandis que la deuxième tête d'îlot, située entre les rues Kent et Dollard-des Ormeaux, accueillera un bâtiment nommé « Allumettières 2 »;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de deux bâtiments multifamiliaux de 124 logements chacun;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet « Allumettières 1 » nécessite la démolition d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements et d'un bâtiment commercial alors que le projet « Allumettières 2 » nécessite la démolition de six bâtiments résidentiels totalisant 15 logements et que les travaux de

démolition des bâtiments existants doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents n'a pas identifié d'impact majeur sur les piétons et les utilisateurs des deux bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet démontre que les deux projets projettent leurs ombres principalement sur le domaine public adjacent au boulevard des Allumettières et n'auront pas d'impact significatif sur les propriétés voisines situées au sud des deux projets;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à 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, un usage conditionnel aux 95 et 105, boulevard des Allumettières, afin de construire deux bâtiments résidentiels comprenant un maximum de 124 logements chacun, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de lotissement proposé pour les deux sites Allumettières 1 et 2 – Monsieur Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 16 mars 2020;
- Allumettières 1 – Plan d'implantation proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 105, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;
- Allumettières 2 – Plan d'implantation proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 95, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;
- Plan d'implantation global proposé – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Allumettières 1 et 2 – Plan d'aménagement paysager – Monsieur Éric Massie, urbaniste-conseil – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 5 juin 2020;
- Allumettières 1 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Allumettières 2 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 95, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Vues en perspective des deux projets – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Extrait de l'étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 20 avril 2020;
- Allumettières 1 et 2 – Extrait de l'étude de l'effet d'accélération des vents – Gradient Wind Engineering inc. – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 19 mars 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale des deux projets de construction;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil municipal d'une entente portant sur les travaux sur le domaine public afin de coordonner les aménagements paysagers proposés par le promoteur.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	2	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales – 95 et 105, boulevard des Allumettières – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-06-15 / 92

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de deux bâtiments résidentiels a été formulée aux 95 et 105, boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées par les deux demandes seront constituées de la fusion des terrains composant les deux têtes d'îlots donnant sur le boulevard des Allumettières et situées entre les rues Dollard-des Ormeaux et Laval;

CONSIDÉRANT QUE les projets se déclinent en deux bâtiments de dix étages comprenant chacun 124 logements dotés chacun d'un espace de stationnement souterrain de 66 cases et de 6 cases extérieures destinées aux visiteurs;

CONSIDÉRANT QUE la première tête d'îlot donnant sur le boulevard des Allumettières, entre les rues Laval et Kent, sera occupée par un bâtiment nommé « Allumettières 1 » tandis que la deuxième tête d'îlot, située entre les rues Kent et Dollard-des Ormeaux, accueillera un bâtiment nommé « Allumettières 2 »;

CONSIDÉRANT QUE les projets doivent être approuvés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ces deux projets, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être octroyées relativement à la hauteur des bâtiments en étages et aux aménagements extérieurs d'espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet « Allumettières 1 » nécessite la démolition d'un bâtiment résidentiel comprenant trois logements et d'un bâtiment commercial alors que le projet « Allumettières 2 » nécessite la démolition de six bâtiments résidentiels totalisant 15 logements et que les travaux de démolition des bâtiments existants doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QU'eu égard à l'absence d'effet d'ombrage supplémentaire sur les propriétés voisines situées au sud des deux sites et donnant sur les rues Laval, Kent et Dollard-des Ormeaux, l'augmentation de hauteur de deux étages ne constitue pas un préjudice aux propriétaires voisins;

CONSIDÉRANT QU'excepté les dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère qu'il est possible de réaliser un projet conforme à la réglementation sans demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 95 et 105, boulevard des Allumettières afin de :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée de 8 à 10 étages;
- Réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement extérieur et le mur du bâtiment de 6 m à 0 m;
- Réduire la largeur de la bande paysagère requise en bordure du stationnement extérieur sur la ligne arrière du terrain de 1 m à 0,5 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Dérogations mineures demandées – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 7 avril 2020.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	2	0	0

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de huit logements – 15, rue du Centre – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de neuf logements – 36 et 38, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L’effort d’intégration du projet à son milieu d’insertion est salué par les membres;
- Les associations de résidents et les résidents voisins ne s’opposent pas aux projets;
- La Ville de Gatineau n’a pas d’outils actuellement pour exiger un pourcentage minimal de logements sociaux au projet. La possibilité de réglementer cet aspect n’a été rendue possible qu’en 2017 par le gouvernement du Québec. La Commission sur le développement du territoire, l’habitation et l’environnement a été mandatée par le conseil pour se pencher sur la création de normes minimales concernant les logements abordables dans les nouveaux projets.

R-CCU-2020-06-15 / 93

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’un bâtiment de trois étages à usage résidentiel comprenant neuf logements a été formulée aux 36 et 38, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé a été approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 en mars 2020 (CM-2020-139);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, puisque les deux propriétés sont situées dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaitait faire adopter le projet en deux phases, soit la première relative à l’adoption du projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble relatif au nombre de logements, et la deuxième relative aux travaux de démolition des constructions existantes sur les terrains et à l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale pour la construction du nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté sera composé d’un volume cubique de trois étages auquel sont greffés deux volumes en cour avant, avec pignons droits, qui reprennent les caractéristiques typiques des maisons allumettes en termes de volumétrie et de traitement architectural;

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 préservation et à l’unité de paysage du 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 visant à fusionner les terrains des propriétés des 36 et 38, rue Papineau, et y construire un bâtiment de trois étages comprenant neuf logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation – Monsieur Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 27 mai 2020 – 36 et 38, rue Papineau;

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – A4 Architecture + Design inc. – 27 mai 2020 – 36 et 38, rue Papineau;
- Élévations avant et arrière proposées - A4 Architecture + Design inc.– 27 mai 2020 – 36 et 38, rue Papineau;
- Élévations latérales proposées - A4 Architecture + Design inc.– 27 mai 2020 – 36 et 38, rue Papineau;
- Vues en perspective - A4 Architecture + Design inc.– 16 décembre 2019 – 36 et 38, rue Papineau;
- Description des matériaux proposés - A4 Architecture + Design inc.– 16 décembre 2019 – 36 et 38, rue Papineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

13. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale de l'habitation unifamiliale isolée – 76, rue de Rotterdam – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'administration n'a pu délivrer le permis demandé dans le délai maximal de 20 jours prévu au Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005;
- Le constructeur a procédé à la construction sans permis de construction;
- Le propriétaire actuel a fait l'acquisition de l'habitation du constructeur et n'est pas associé au permis de construction;
- Un membre mentionne avoir un conflit d'intérêts et s'abstient du vote.

R-CCU-2020-06-15 / 94

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge latérale gauche de l'habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée au 76, rue de Rotterdam;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation concernée a été construite par le constructeur avant la délivrance du permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire actuel désire régulariser la marge latérale gauche de sa maison;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de la résidence est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf concernant la marge latérale gauche;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour l'habitation du 76, rue de Rotterdam, visant à réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 1,3 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 1^{er} octobre 2019 - Numéro 12983 de ses transcriptions.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	0	3	0

RECOMMANDÉ

14. Dérogations mineures – Agrandir une habitation unifamiliale en cour arrière – 15, rue Davies – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le requérant a travaillé sur le projet en collaboration avec l'administration et a procédé à plusieurs modifications par rapport au projet initial;
- Les habitations profitent de peu de marge de manœuvre pour des agrandissements dans ce secteur;
- Un membre mentionne que l'analyse de projet pour cette demande manquait de rigueur, notamment au niveau de la qualité des images présentées.

R-CCU-2020-06-15 / 95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée au 15, rue Davies;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite deux dérogations mineures visant à réduire la marge arrière et à augmenter le rapport bâti/terrain afin de réaliser la construction en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a une superficie de 171,5 m², ce qui limite considérablement l'emprise au sol du bâtiment et rend difficile le respect des marges de recul;

CONSIDÉRANT QU'excepté les dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 15, rue Davies, afin de:

- Augmenter le ratio de l'espace bâti par rapport à la superficie de terrain de 0,4 à 0,47;
- Réduire la marge arrière de 7 m à 2 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 15, rue Davies;

et ce, conditionnellement à l'installation d'une clôture opaque de 2 m de hauteur sur la ligne arrière du terrain.

RECOMMANDÉ

15. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 7, rue Richard-Helmer – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2020-06-15 / 96

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée au 7, rue Richard-Helmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à agrandir le bâtiment sur deux étages en cour latérale où deux garages intégrés sont proposés, ainsi qu'en cour avant sur un étage où un vestibule est proposé;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure visant à réduire la marge avant est requise pour réaliser le projet d'agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE la marge d'insertion applicable en vertu de l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005 empêche la construction d'un vestibule d'entrée avec une dimension fonctionnelle;

CONSIDÉRANT QU'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme sans revoir la configuration des pièces habitables existantes dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux autres dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception de la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 7, rue Richard-Helmer, afin de réduire la marge avant de 7,42 m à 6,49 m, et ce, pour permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan du projet d'implantation et dérogation mineure demandée – Monsieur Mathieu Fortin, Courchesne-Fortin, A.-G. inc. Arpenteurs-Géomètres – 2 avril 2019 – 7, rue Richard-Helmer.

RECOMMANDÉ

16. Varia

a) Horaire de séances

Un membre demande s'il est possible de revoir l'heure de début des séances, puisqu'il est difficile pour lui de débiter à 17 h. Un membre ajoute qu'avant que les séances soient en vidéoconférence, les séances débutaient à 17 h 30.

Un membre souhaiterait qu'une pause soit prise durant la séance.

Les membres sont tous d'accord pour que les séances débutent à 17 h 30 au lieu de 17 h. Une pause sera également prise en fonction du temps prévu pour chacune des séances.

On en profite pour préciser que le retour des séances à la salle des Comités se fera possiblement au retour de la période de vacances estivales.

Monsieur Cédric Tessier mentionne qu'il ne pourra pas être présent aux séances du 22 juin et du 10 août.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 55.