

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

291^e séance tenue le 31 août 2020 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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)

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Johanne Légaré – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Stéphane Blais - Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Esther Bonin – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Wahb Anys – Chef de services et projets immobiliers, Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

Dave Cassivi – Responsable de projets, service de l'urbanisme et du développement durable

Autres membres du conseil

Louise Boudrias – Conseillère, district du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 7)

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

François Léveillé – Attaché politique, cabinet du maire

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressources internes

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

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

On propose de traiter les points 10 et 20 avant le point 9, pour profiter de la présence de la conseillère et du conseiller des districts concernés par ces demandes.

L'ordre du jour est adopté avec modifications, les points 10 et 20 étant traités avant le point 9.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT

Mathieu Archambault
SECRÉTAIRE

3. Période de questions des personnes intéressées

Aucune question adressée au Comité n'a été reçue.

4. Approbation du procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020

Le procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020

Le procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020

Des suivis au procès-verbal de la 290^e séance tenue le 10 août 2020 sont effectués pour les projets à ces adresses :

85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7 Zibi)

Des réponses ont été fournies par le promoteur aux questions du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) concernant les mesures pour protéger les oiseaux des grandes surfaces de verre et pour atténuer les désagréments causés aux résidents actuels du projet par la construction des blocs 10 et 11. Puisque la lettre de réponses était adressée au Comité consultatif d'urbanisme, celle-ci a été transférée aux membres par courriel.

771, boulevard Alexandre-Taché

La première étape de la démarche visant la citation du bâtiment au 771, boulevard Alexandre-Taché a été entreprise lors de la dernière séance du conseil. Il a été recommandé par le Service de l'urbanisme et du développement durable, ainsi que par le CCU, de citer l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, et ce, même si l'intérieur du bâtiment n'avait toujours pas pu être observé au moment où la démarche visant la citation du bâtiment a été présentée au conseil. S'il n'est pas nécessaire de citer l'intérieur du bâtiment, il sera toujours possible de retirer cet aspect du projet de règlement. Ce projet de citation reviendra à la première séance du Conseil local du patrimoine du 28 septembre.

Une lettre recommandée a été envoyée au propriétaire du bâtiment pour l'informer du début des procédures.

95 et 105, boulevard des Allumetières

Vu la recommandation défavorable du CCU, le promoteur du projet au 95 et 105, boulevard des Allumetières a demandé à ce que son projet ne chemine pas à la séance du conseil municipal du 25 août. Il a été suggéré au promoteur de consulter le voisinage, ce qu'il a fait : l'Association des résidents de l'île de Hull et la Société d'histoire de l'Outaouais ont été rencontrées. Le conseiller du district rencontrera le promoteur cette semaine, et du porte-à-porte sera fait avec une consultante pour recueillir des commentaires. Des changements seront apportés au projet, pour ensuite revenir au CCU.

71, rue Wellington

Vu la recommandation défavorable du CCU, le promoteur du projet au 71, rue Wellington a demandé à ce que son projet ne chemine pas à la séance du conseil municipal du 25 août. Le projet fait actuellement l'objet de bonifications. Il faudra ensuite valider si la nouvelle mouture du projet répond aux problématiques soulevées par les membres du CCU.

45, rue Principale

Concernant le projet de subdivision d'un lot au 45, Principale, un membre avait soulevé un possible cas similaire au 31, rue Principale. Après vérification, l'information suivante est partagée avec les membres :

- La subdivision a été approuvée pour le 31, rue Principale et a eu pour effet de créer un nouveau terrain au 18, rue Symmes;
- Le terrain nouvellement créé au 18, rue Symmes a été vendu et le nouveau propriétaire a présenté à l'hiver 2020 un projet de construction;
- Des commentaires ont été faits et le requérant doit nous revenir avec une demande officielle de PIIA pour la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel au 18, rue Symmes;
- L'analyse d'une proposition d'implantation préliminaire confirme qu'il est possible de construire sur le nouveau terrain en respectant les normes applicables au Règlement de zonage.

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 28 septembre 2020. La séance du CCU sera précédée par la première séance du Conseil local du patrimoine (CLP), dès 17h30, à la salle Gatineau de la Maison du Citoyen. Les membres du CCU, en plus de deux membres choisis pour leur expertise ou formation en patrimoine, formeront le CLP. Désormais, les demandes de travaux dans un site ou sur des bâtiments patrimoniaux, auparavant traitées par le CCU, le seront par le CLP.

Le projet de citation du bâtiment au 771, boulevard Alexandre-Taché sera à l'ordre du jour de la séance du CLP.

Puisque cette séance se déroulera en présentiel, les règles sanitaires devront être respectées. On demande aux membres d'utiliser l'entrée principale de la Maison du Citoyen sur la rue Laurier et d'apporter leurs masques. Plus de détails seront fournis par courriel en amont de cette séance.

10. PPCMOI – Régulariser la construction d'une habitation multifamiliale de neuf logements – 263, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- L'habitation compte neuf logements depuis 2004, et quatre de ces neuf logements ont été réalisés sans permis et sont non conformes à la réglementation;
- Le projet répond à un besoin de logements abordables;
- Le requérant travaille avec un architecte pour rendre les logements sécuritaires et conformes à la réglementation;
- La taille des logements respectera le minimum exigé par la réglementation;
- Aucune plainte récente n'a été reçue concernant ce bâtiment;
- Le projet profite d'une bonne desserte en transport en commun et plusieurs services essentiels se trouvent à proximité, dont une épicerie;
- L'aménagement paysager sera bonifié par la réalisation du projet;
- Le projet s'insère dans une zone majoritairement unifamiliale;
- Ce projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Puisqu'il s'agit du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), les citoyens qui s'opposent au projet pourront demander l'ouverture d'un registre;
- L'approbation de cette demande pourrait créer un précédent;

- Le nombre de voitures de personnes qui résident à cette adresse et qui peuvent obtenir un permis pour le stationnement sur rue est limité à trois;
- Le nombre de logements a été augmenté à neuf initialement possiblement pour garantir plus de revenus au propriétaire.

R-CCU-2020-08-31 /125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser une habitation multifamiliale de neuf logements a été formulée pour la propriété située au 263, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à régulariser trois éléments non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire autorisant l'ajout d'un cinquième logement a été délivré en 2004, mais que le bâtiment compte actuellement neuf logements;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite conserver l'ensemble des neuf logements existants dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la propriété située au 263, rue Gamelin est le seul immeuble de la zone résidentielle H-09-018 qui compte plus de trois logements;

CONSIDÉRANT QUE certains logements nécessitent des travaux de réaménagement intérieur pour les conformer à des dispositions du Règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres numéro 508-2007 et qu'un plan de réaménagement élaboré par une firme d'architectes a été déposé par le requérant pour illustrer la faisabilité des travaux de mise en conformité des logements ainsi que de leur mise aux normes du Code de construction du Québec et du Règlement numéro 774-2015 concernant sur la prévention incendie;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 263, rue Gamelin, afin de :

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de 3 à 9;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 14 à 3;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale de six logements et plus de 6 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation réalisé par CIMA+— Identification des éléments non conformes – 24 mai 2018 – 263, rue Gamelin;
- Plans de l'existant et des travaux correctifs proposés – A4 Architecture + design – 18 août 2020 – 263, rue Gamelin.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	2	1	1

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Construire une ressource intermédiaire comportant 85 chambres – 79, rue Lucienne-Bourgeois – District électoral du Lac-Bauchamp – Jean-François Leblanc

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

- Le bâtiment institutionnel proposé s'insère dans un quartier composé majoritairement d'habitation unifamiliale. Le gabarit et l'usage du projet sont conformes à la réglementation;
- On explique l'article 116.1 du Règlement de zonage sur les règles d'insertion du niveau du seuil de porte l'entrée principale d'un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments;

- Pour se rendre conforme à la réglementation, le requérant devrait dynamiter le roc, puisque le sol à cet endroit est composé de roc.

R-CCU-2020-08-31 / 126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une ressource intermédiaire comportant 85 chambres a été formulée au 79, rue Lucienne-Bourgeois;

CONSIDÉRANT QUE le niveau du seuil de porte de l'entrée principale du bâtiment principal projeté, malgré son non-respect de la disposition règlementaire, respecte la topographie naturelle du terrain et permet un accès de plain-pied aux futurs utilisateurs;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisqu'elle implique une disposition non perceptible à partir de ces propriétés;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 79, rue Lucienne-Bourgeois, afin d'augmenter le niveau du seuil de porte de l'entrée principale d'un bâtiment principal projeté et inséré entre des bâtiments principaux existants de 50,2 m à 52,5 m.

RECOMMANDÉ

9. Concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé

L'objectif de la présentation est de valider auprès du CCU que de façon générale, le plan et les règlements d'urbanisme proposés respectent et intègrent les commentaires reçus des personnes intéressées lors de l'exercice de consultation. Certaines consultations se sont tenues en personne avant l'instauration de règles sanitaires, et d'autres ont par la suite été tenues en ligne. Suite à la recommandation du CCU, le plan et les règlements proposés chemineront vers la prochaine étape, soit la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE), pour une étude plus approfondie et une recommandation au conseil municipal.

Entretemps d'ici la séance de la CDTHE du 11 septembre 2020, les membres sont invités, s'ils le souhaitent, à faire parvenir par écrit à Mathieu Bélanger, directeur du service de l'urbanisme et du développement durable, leurs commentaires sur le plan et les règlements d'urbanisme proposés. Les commentaires reçus seront transmis aux membres de la CDTHE.

Le document *PowerPoint* « Concordance des règlements d'urbanisme au SADR » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Le contexte de l'exercice de concordance;
- Le bilan des consultations publiques
- La synthèse des principaux commentaires reçus de la part du public et des promoteurs;
- Les principes associés à la recevabilité des demandes;
- Les ajustements réalisés au Plan d'urbanisme;
- Les ajustements réalisés au Règlement de zonage et autres règlements;
- Des précisions sur des enjeux particuliers, soit les milieux humides, le patrimoine et l'hébergement collaboratif;
- L'introduction au règlement sur les PIIA de nouveaux objectifs et critères visant les projets d'envergure;
- Les autres changements requis qui ne font pas partie de l'exercice de concordance;

- Le calendrier d'adoption, qui doit se conclure par l'adoption du Plan et des règlements d'urbanisme par le conseil municipal à sa séance du 20 octobre 2020.

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

- Le travail du Service de l'urbanisme et du développement durable est salué;
- Ce sujet sera présenté au caucus de secteur le 10 septembre. L'objectif de cette rencontre est de présenter les secteurs considérés plus problématiques et comment ils ont été traités;
- On demande des précisions sur le rôle du CCU et sur le cheminement du Plan et des règlements d'urbanisme vers la séance du conseil municipal;
- Mike Duggan aurait souhaité connaître plus précisément les hauteurs autorisées dans le secteur d'Aylmer avant d'appuyer la recommandation et fait connaître sa dissidence.

Le Comité consultatif d'urbanisme approuve le cheminement du Plan et les règlements d'urbanisme présentés à la suite des consultations publiques vers la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement pour étude approfondie et recommandation au conseil municipal.

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements – 33, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Aucun commentaire de la part de la conseillère du district n'a été reçu concernant ce projet;
- L'entrée charretière de la propriété passera de la rue du Centre à la rue Dalhousie;
- L'accès au débarcadère d'autobus et au stationnement de l'école se fait par la rue Eardley;
- Le gabarit du projet est massif pour le secteur;
- Le projet a fait l'objet d'un avis public pour la demande de dérogations mineures, et les personnes intéressées peuvent envoyer leurs commentaires par écrit au conseil municipal.

R-CCU-2020-08-31 / 127

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements a été formulée au 33, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un bâtiment principal sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecture numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant au 33, rue du Centre devra être démoli et qu'une demande sera soumise au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les 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 au 33, rue du Centre, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020 - Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation du rez-de-chaussée proposé - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020;

- Plan d’insertion du projet proposé dans son milieu et perspective proposée - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020;
- Façades principale et arrière proposées - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020;
- Façades latérales proposées - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 15, rue du Centre;

et ce, conditionnellement à :

- L’autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition;
- L’approbation par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandé.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	2	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements – 33, rue du Centre – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-08-31 / 128

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six logements en structure isolée a été formulée au 33, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d’insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d’un bâtiment principal sont assujettis à l’autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecture numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande requiert l’octroi d’une dérogation mineure à la disposition du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatif à la réduction de la distance entre l’espace de stationnement extérieur et le mur arrière du bâtiment de 6 m à 2,9 m;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée permet d’aménager un espace de stationnement sous un abri à l’arrière du bâtiment offrant six cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l’ensemble des dispositions des règlements d’urbanisme est respecté, à l’exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

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 502-2005, au 33, rue du Centre, visant à réduire la distance entre l’espace de stationnement et le mur arrière du bâtiment de 6 m à 2,9 m, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 33, rue du Centre - par Jorge Magalhaes Architecte – 27 juillet 2020 - Annoté par SUDD;

Et ce, conditionnellement à :

- L’autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition;
- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	2	1

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré et deux bâtiments multifamiliaux isolés – 230 à 270, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Le projet se situe à proximité du Parc-o-bus Rivermead;
- Des espaces commerciaux sont prévus dans ce quartier à moyen terme;
- La surlargeur de 2 m de l’emprise publique, nécessaire à l’aménagement d’une piste cyclable, a nécessité le recul du bâtiment pour respecter la marge avant, et par le fait même a rendu dérogatoire la distance entre le bâtiment et l’espace de stationnement.

R-CCU-2020-08-31 / 129

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation de projet résidentiel intégré et de deux bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée dans le secteur de l’écoquartier Connaught, et dans le secteur de rénovation du chemin d’Aylmer constituant les phases 8D et 10A du projet Connaught, a été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE les phases visent la construction de cinq bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée, sur les lots 6 362 997 et 6 321 225, du cadastre du Québec, localisés du côté sud de la rue Nancy-Elliott entre l’avenue de l’Hippodrome et le sentier multifonctionnel projeté;

CONSIDÉRANT QUE les phases sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de la distance minimale exigée entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale de six logements et plus pour deux des trois bâtiments du projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE les phases respectent les 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, les phases 8D et 10A aux 230 à 270, rue Nancy-Elliott, afin de construire un projet résidentiel intégré de trois bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée et deux bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée, comme illustrées dans l’analyse de projet et à ses annexes :

- Plan projet d’implantation de la phase 8D, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 13 463, daté du 4 mars 2020, révisé du 6 août 2020, reçu le 11 août 2020 et annoté par le SUDD;
- Plan projet d’implantation de la phase 10A, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 13 478, daté du 9 mars 2020, révisé du 6 août 2020, reçu le 11 août 2020 et annoté par le SUDD;
- Plan de plantations des phases 8D et 10 A du projet Quartier Connaught, préparé par Bouladier Construction, révisé et reçu du 10 août 2020 et annoté par le SUDD;
- Plans des élévations, projet de 19 unités Connaught, préparés par DKA architectes, révisés et reçus du 6 août 2020 et annotés par le SUDD;
- Perspective du projet de 19 unités Connaught, préparée par DKA architectes, datée et reçue du 29 mai 2020;
- Panneau d’échantillons des matériaux de revêtement extérieur projet de 19 unités Connaught, préparé par DKA architectes, daté et reçu du 18 juin 2020 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure requise pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 240 et 250, rue Nancy-Elliott.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un projet résidentiel intégré et deux bâtiments multifamiliaux isolés – 230 à 270, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-08-31 / 130

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré de la phase 8D du projet « Quartier Connaught » consiste à construire trois bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée localisés aux 230 à 250, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE deux des bâtiments du projet résidentiel intégré de la phase 8D localisés aux 240 et 250, rue Nancy-Elliott, requièrent une dérogation mineure pour réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement extérieur et une habitation multifamiliale de six logements et plus;

CONSIDÉRANT QUE la phase 10A du projet « Quartier Connaught » qui consiste à construire deux bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée sur deux terrains distincts est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 240 et 250, rue Nancy-Elliott, afin de :

- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement extérieur et une habitation multifamiliale de 6 logements et plus de 6 m à 3 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation de la phase 8D, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 13 463, daté du 4 mars 2020, révisé du 6 août 2020 et reçu du 11 août 2020 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet résidentiel intégré (phase 8D) et de deux bâtiments multifamiliaux de 19 logements en structure isolée (phase 10A) du projet « Quartier Connaught ».

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale – 41, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-08-31 / 131

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment et à remplacer le revêtement extérieur a été formulée pour la propriété du 41, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement prévu est conforme à la grille de zonage de la zone H-16-077 et au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 502-2005 relatifs au secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

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 41, rue Symmes, afin d'agrandir le bâtiment au-dessus du garage attaché, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Perspectives couleur – Julien Query, technologue en architecture, préparée le 30 mai 2020 – 41, rue Symmes;
- Élévations proposées du bâtiment – Julien Query, technologue en architecture, préparée le 30 mai 2020 – 41, rue Symmes.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Approuver un concept d'affichage du centre commercial – 320-350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2020-08-31 / 132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser le concept d'affichage du centre commercial a été formulée aux 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage proposé englobe à la fois les enseignes existantes, et encadre les emplacements et les caractéristiques des futures enseignes à installer sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la superficie, l'emplacement et la typologie des enseignes proposées respectent les dispositions du Règlement de zonage 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les 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 centres commerciaux :

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 plan directeur d'affichage aux 320-350, boulevard Saint-Joseph, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Emplacements proposés sur les façades du bâtiment au 320, boulevard Saint-Joseph - Cominar – 29 juillet 2020 – 320-350, boulevard Saint-Joseph;
- Emplacements proposés sur les façades du bâtiment au 350, boulevard Saint-Joseph - Cominar – 29 juillet 2020 – 320-350, boulevard Saint-Joseph;
- Critères d'affichage et typologie des enseignes proposées - Cominar – 29 juillet 2020 – 320-350, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de huit logements – 15, avenue Gatineau – District de Touraine – Nathalie Lemieux

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. PIIA – Construire un bâtiment commercial – 1759, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2020-08-31 / 133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial d'un étage a été formulée au 1759, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à redévelopper ce terrain et à bonifier ses aménagements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures déjà octroyées (2019);

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les 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, la construction d'un bâtiment commercial d'un étage au 1759, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation et dérogations mineures demandées, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, 29 novembre 2016 (révisé le 5 août 2020), 1759, rue Saint-Louis;
- Élévations et matériaux, préparés par les Entreprises Unitech, Juin 2019 (révisé le 6 août 2020), 1759, rue Saint-Louis, Gatineau.

La démolition du bâtiment commercial existant a déjà été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD), et les dérogations mineures ont déjà été octroyées par le conseil municipal pour le projet initial et sont toujours valides.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Approuver le réseau viaire du « Parc d'affaires Gatineau partie Est » – Boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

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

- Le plan de drainage est en tout temps considéré lors de l'étude du projet, et est joint au permis de construction;
- La reconfiguration du tracé du réseau viaire exigera un échange de parcelle de terrain entre la Ville et le promoteur.

R-CCU-2020-08-31 / 134

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation du réseau viaire du projet du « Parc d'affaires Gatineau partie Est » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la reconfiguration de la section Est du boulevard des Affaires favorisera la desserte des futurs terrains à développer, des mouvements véhiculaires plus fluides et une intersection sécuritaire avec le boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE le lotissement des futurs terrains, l'aménagement de ces terrains et les constructions qui y sont prévues seront assujettis ultérieurement au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale spécifique au « Parc d'affaires Gatineau partie Est »;

CONSIDÉRANT QUE la reconfiguration de la section Est du boulevard des Affaires n'affectera pas le boisé de protection et d'intégration et respectera la limite établie pour la zone de non-construction relative à la présence d'une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain;

CONSIDÉRANT QUE la servitude de nonaccès existante sur le boulevard Labrosse devra être respectée ou abolie dans le cadre de l’approbation du projet dans son ensemble;

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, le réseau viaire du projet du Parc d’affaires Gatineau partie Est situé au boulevard des Affaires, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan du réseau viaire projeté préparé par BBL construction, le 22 avril 2020 - Boulevard des Affaires.

RECOMMANDÉ

18. Dérogations mineures – Régulariser l’implantation d’une habitation unifamiliale isolée – 25, rue John – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

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

- L’empiètement du perron de l’avant-toit dans l’emprise publique ne bénéficie pas de droits acquis, mais est toléré par la Ville. Dans le cas de la démolition de ces éléments, ils pourront être reconstruits en respectant les normes en vigueur;
- Un article du Règlement de zonage de l’ancienne Ville de Hull est venu régulariser l’implantation de toute propriété construite avant 1982. Cet exercice n’a jamais été réalisé dans l’ancienne Ville d’Aylmer.

R-CCU-2020-08-31 / 135

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’implantation d’une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 25, rue John;

CONSIDÉRANT QU’aucun droit acquis ne peut être reconnu relativement à la marge avant, la marge latérale sur rue, la marge latérale, considérant la non-conformité de l’implantation de l’habitation au Règlement de zonage et de construction numéro 166 de la Ville d’Aylmer en vigueur au moment de sa construction en 1955;

CONSIDÉRANT QU’aucune norme n’était stipulée relativement aux perrons, escaliers et avant-toits de la maison ou des perrons au Règlement de zonage numéro 166 de la Ville d’Aylmer en vigueur au moment de la construction de la maison en 1955;

CONSIDÉRANT QU’une servitude de droit de vue a été enregistrée pour les deux fenêtres existantes sur la façade latérale sud de l’habitation localisée à moins de 1,5 m de la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE les portions du perron et de son avant-toit, adjacentes à la rue John, empiètent dans l’emprise publique, ces portions de constructions sont tolérées jusqu’à leur démolition et leur remplacement conforme à la réglementation en vigueur au moment des travaux comme prévu au Règlement numéro 801-2017 relatif aux empiètements sur les propriétés municipales;

CONSIDÉRANT QUE toutes les autres composantes du bâtiment principal sont conformes aux dispositions des règlements d’urbanisme ou protégées par droit acquis, à l’exception des dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, qu’aucune plainte n’a été enregistrée depuis la construction de l’habitation en 1955 et qu’une servitude de droit de vue a été enregistrée avec le propriétaire de l’immeuble voisin, 23, rue John, situé du côté du mur latéral dérogatoire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 25, rue John, afin de régulariser l’implantation du bâtiment existant, et visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 4,5 m à 1,23 m ;
- Réduire la marge latérale sur rue minimale de 4,5 m à 1,87 m;
- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,21 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 25, rue John, et identification des dérogations mineures, préparé par André Durocher, portant le numéro 24 587 de ses minutes, daté du 4 juillet 2019, reçu le 22 octobre 2019 et annoté par le SUDD – 25, rue John.

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Construire un garage attaché à la résidence – 84, promenade Oval – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Les terrains dans ce secteur sont très longs, et la demande de dérogation mineure ne pose pas d'enjeux.

R-CCU-2020-08-31 / 136

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la reconstruction du garage attaché au bâtiment principal a été formulée au 84, promenade Oval;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la marge latérale minimale est requise pour permettre la construction du nouveau garage et d'une pièce habitable;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 84, promenade Oval, afin de réduire la marge latérale minimale entre le garage attaché et la limite latérale du terrain de 4 m à 2,6 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Préparé par Michel Fortin, arpenteur géomètre, le 11 décembre 2019 – 84, promenade Oval;
- Élévations proposées – Préparées par les Entreprises Unitech le 8 novembre 2019 – 84, promenade Oval.

RECOMMANDÉ

21. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 07.