

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

292^e séance tenue le 28 septembre 2020 à 18 h

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

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Hull et Aylmer

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

Autres membres du conseil

Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

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

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

SÉANCE PUBLIQUE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 05.

2. Adoption de l'ordre du jour

On demande d'ajouter le projet au 95 et 105, boulevard des Allumettières à l'ordre du jour.

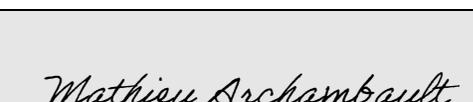
L'ordre du jour est adopté, avec ajout au point 19 du projet au 95 et 105, boulevard des Allumettières.

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

Deux interventions ont été reçues par courriel par le secrétaire et transmises aux membres du Comité.

Normand Fortier de chez *Pattison Affichage*, pour le projet au 360, boulevard Maloney, a envoyé les documents suivants :

- Des photos de l'affichage existant;
- Des photomontages de l'affichage projeté;
- Une étude de l'Association des transports du Canada;
- Une lettre de référence de la Ville de Montréal;
- Une lettre de l'historique de la publicité numérique extérieure;
- Une lettre sur le projet de conversion du panneau publicitaire statique en panneau numérique.

Phil Loranger, pour le projet au 150, rue Leduc, a envoyé les documents suivants :

- Une présentation imagée du projet;
- Des explications quant aux démarches entreprises auprès de l'administration.

Une troisième communication a été reçue de la part des propriétaires du 107, rue Dollard-des-Ormeaux, concernant le projet du 95 et 105, boulevard des Allumettières. Toutefois, les propriétaires du 107, rue Dollard-des-Ormeaux ont finalement demandé à ce que leurs questions ne soient pas présentées au Comité, car ils sont en discussion avec le promoteur du projet voisin.

SÉANCE HUIS CLOS

4. Approbation du procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020

On demande de vérifier si la 291^e séance tenue le 31 août 2020 a été levée en bonne et due forme. On répond que ce sera vérifié et qu'un retour sera fait à ce sujet.

Le procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020

Le procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020

Aucun suivi au procès-verbal de la 291^e séance tenue le 31 août 2020 n'a été effectué.

7. Suivis autres dossiers

Un membre a demandé par courriel des suivis sur quelques projets. On lui précise que les suivis demandés seront répondus par courriel.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 26 octobre 2020.

9. Point d'information – Modification à la configuration de l'escalier de secours prévu en remplacement de la rampe d'accès arrière – 109, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Le projet initial a déjà été présenté et recommandé par le Comité à sa séance du 17 juin 2019. Le site est de propriété municipale et se situe à l'extérieur du site du patrimoine. Des enjeux ont été soulevés quant à la profondeur du roc qui rend impossible l'installation des empâtements, de l'isolation et du remblai requis dans la configuration de l'escalier. Le service des infrastructures demande donc de changer la configuration de l'escalier, en long plutôt que « U ». Un retour au Comité pour recommandation aurait engendré un retard et des coûts importants. L'intervention est somme toute mineure et se situe à l'arrière du bâtiment.

10. Abroger une résolution du conseil – Démolition non approuvée du bâtiment principal – 583, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La propriété a été sinistrée durant les inondations de 2019;
- Les travaux approuvés par le conseil en 2019 visaient à rénover, agrandir et immuniser les fondations de l'habitation;
- Il a été constaté cet été que l'habitation a été complètement démolie, sans autorisation et sans possibilité pour la Ville de statuer sur l'ampleur des dommages causés par les inondations;
- Tous les droits acquis ont été perdus. La propriété se situe dans la zone d'intervention spéciale décrétée par le gouvernement du Québec qui interdit toute nouvelle construction;
- Le permis pour rénover, agrandir et immuniser les fondations a été révoqué;
- Le propriétaire a la possibilité de faire des démarches pour céder le terrain à la Ville, mais ses intentions demeurent inconnues;
- Le propriétaire prétend que l'ampleur des dommages justifiait la démolition;
- Le propriétaire aurait pu obtenir une aide financière pour rénover, agrandir et immuniser les fondations de l'habitation. À la suite de cette démolition, il n'a plus droit à cette aide financière;

R-CCU-2020-09-28 / 152

CONSIDÉRANT QUE le 17 septembre 2019, après une recommandation favorable du projet par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), la Ville de Gatineau a approuvé la résolution numéro CM-2019-604 autorisant un projet pour rénover, agrandir et immuniser les fondations d'une habitation située au 583, rue Jacques-Cartier, dans le site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire conforme a été délivré à cette fin en octobre 2019, mais le projet n'a pas été réalisé, puisque la Ville de Gatineau a constaté quelques jours plus tard, que le bâtiment principal existant a été entièrement démoli sans autorisation;

CONSIDÉRANT QU'un avis d'arrêt des travaux a alors été délivré, et le permis de construire délivré en octobre fut révoqué, puisque cette action allait à l'encontre du permis et de la résolution du conseil municipal (CM-2019-604);

CONSIDÉRANT QUE le terrain en question (lot numéro 1 103 539) est situé dans la zone de grand courant 0-20 ans de la plaine inondable, de même que dans la zone d'intervention spéciale (ZIS) décrétée par le gouvernement du Québec, selon le décret 817-2019, après les inondations printanières de 2019;

CONSIDÉRANT QUE conformément à la réglementation en vigueur pour la zone de grand courant 0-20 ans de la plaine inondable, le terrain libre de construction ne pourra pas être reconstruit et devra demeurer vacant;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'a jamais eu lieu et que l'approbation initiale du conseil municipal n'a pas été respectée et le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'abroger la résolution CM-2019-604;

CONSIDÉRANT QUE le terrain vacant ne présente aucun risque pour la sécurité publique, puisqu'il a été sécurisé par une clôture;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution numéro CM-2019-604 adopté le 17 septembre 2019 autorisant des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier au 583, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre étages – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. PPCMOI – Modifier un panneau-réclame existant – 360, boulevard Maloney Ouest – District électoral du Lac Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- Les endroits où ces panneaux peuvent être installés doivent être limités;
- Si cette demande est acceptée, il sera nécessaire de revoir la politique dans son ensemble;
- Il faut éviter l'installation de ce genre de panneau en milieu urbanisé.

R-CCU-2020-09-28 / 137

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier un panneau-réclame existant;

CONSIDÉRANT QUE la modification prévue vise à changer les supports d'affichage statique par des écrans numériques;

CONSIDÉRANT QUE le panneau-réclame bénéficie de droits acquis et qu'il est localisé dans une zone qui ne permet plus ce type d'usage;

CONSIDÉRANT QUE les zones permettant les panneaux-réclames sont surtout localisées en bordure d'autoroute et qu'il est peu intéressant de les retrouver en zone urbaine;

CONSIDÉRANT QUE les images affichées sur le panneau-réclame pourraient être statiques pendant moins de 10 secondes;

CONSIDÉRANT QUE la modification de certaines composantes du panneau-réclame existant implique une perte des droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le fait que la zone où est implanté le panneau-réclame existant ne permet plus cet usage ne permet pas de recommander de pérenniser ce type de structure sous prétexte de sa transformation en mode numérique;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 360, boulevard Maloney Ouest, afin de modifier un panneau-réclame existant, comme illustré dans l'analyse de projet.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré de 45 logements – 2, 4 et 6, chemin Lattion – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les maisons des 2, 4 et 6, chemin Lattion sont présentement inhabités;
- On demande de déplacer les conteneurs à matières résiduelles à un endroit plus éloigné de la propriété voisine. Il est nécessaire de porter une attention particulière aux possibles désagréments causés aux propriétés voisines dans tous les projets, notamment pour les conteneurs à matières résiduelles, mais aussi pour les phares des automobiles circulant dans l'espace de stationnement en cour arrière. On répond qu'une condition sera ajoutée à la résolution stipulant que les conteneurs devront être déplacés ou que des écrans opaques soient aménagés entre le projet et les propriétés voisines de la rue du Génois;
- L'aménagement au pourtour des conteneurs semi-enfouis est moins exigeant que ceux non enfouis. Cet aménagement pourrait être bonifié;
- La piste multidirectionnelle est existante et s'arrime au réseau externe. Aucune intervention n'est prévue sur cette piste multifonctionnelle dans les limites de la propriété, et la division circulation et sécurité routière n'a émis aucun avis défavorable;
- Il est rare de voir trois propriétés voisines faire l'objet de demandes de démolition simultanées;
- Les préoccupations pour les enjeux de sécurité pour piétons et cyclistes à l'intersection de la rue Beaulac et du chemin Lattion seront réitérées à la division circulation et sécurité routière;
- Le projet aurait exigé un plus grand nombre de dérogations mineures s'il avait eu un seul accès véhiculaire par la rue du Génois;
- Le respect des normes des corridors scolaires est une exigence à l'acceptation du projet;
- La réglementation actuelle ne contraint pas le projet d'aménager un stationnement souterrain.

R-CCU-2020-09-28 / 138

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet résidentiel intégré a été formulée par le promoteur aux 2, 4 et 6, chemin Lattion;

CONSIDÉRANT QU'une approbation du projet résidentiel intégré est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré vise la construction de trois bâtiments multifamiliaux de 15 logements en structure isolée, sur les lots 2 884 292, 2 884 231, 2 884 229, 3 354 437, du cadastre du Québec, localisé entre les chemins Lattion, Eardley et la rue du Génois;

CONSIDÉRANT QUE la démolition des habitations unifamiliales isolées existantes, aux 2, 4 et 6, chemin Lattion, doit faire l'objet d'une approbation par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions qui font l'objet d'une demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel respecte les objectifs et les 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 aux 2, 4 et 6, chemin Lattion, afin de construire un projet résidentiel intégré de trois bâtiments multifamiliaux de

15 logements en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet et dans ses annexes intitulées :

- Plan d'aménagement d'ensemble – Belvédère Lattion – Planéo conseil, 27 août 2020 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plans des élévations des bâtiments B et C – Belvédère Lattion – A4 architecture + design inc. – 28 août 2020 – Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plans des élévations du bâtiment A – Belvédère Lattion – A4 architecture + design inc. – 27 août 2020 – Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Perspectives – Belvédère Lattion – A4 architecture + design inc. – 22 juin 2020 – Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 2, 4 et 6, chemin Lattion;
- L'approbation des travaux de démolition des bâtiments existants aux 2, 4 et 6, chemin Lattion, par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré de 45 logements – 2, 4 et 6, chemin Lattion – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-09-28 / 139

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet résidentiel intégré a été formulée par le promoteur aux 2, 4 et 6, chemin Lattion;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré consiste à construire trois bâtiments multifamiliaux de 15 logements en structure isolée;

CONSIDÉRANT QU'une approbation du projet résidentiel intégré est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE deux des bâtiments du projet résidentiel intégré, localisés aux 2 et 4, chemin Lattion, requièrent une dérogation mineure pour réduire la marge avant minimale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment prévu au 6, chemin Lattion, requiert une dérogation mineure pour réduire la distance minimale entre un espace de stationnement extérieur et une habitation multifamiliale de six logements et plus;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré requiert une dérogation mineure pour réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 2, 4 et 6, chemin Lattion, afin de :

- Réduire la marge avant minimale exigée de 6 m à 4,2 m;
- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement extérieur et une habitation multifamiliale de 6 logements et plus, de 6 m à 4 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées de 50 cases à 47 cases;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'aménagement d'ensemble et identification des dérogations mineures – Belvédère Lattion – Planéo conseil, 27 août 2020 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet résidentiel intégré de trois bâtiments multifamiliaux de 15 logements en structure isolée.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Construire un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les membres ont exprimé des réserves lors de la première présentation du projet au mois d'août dernier, notamment au niveau de son intégration et de sa volumétrie;
- Malgré certaines améliorations, notamment l'utilisation de la brique, un membre estime que le projet est un peu pêle-mêle, froid et gris;
- Le rez-de-chaussée sur la rue Eddy doit offrir des vues à l'intérieur du bâtiment et créer une ambiance commerciale dynamique;
- L'affichage commercial qui affiche une épicerie au rez-de-chaussée du bâtiment dans les documents remis par le promoteur ne doit pas être pris en considération dans l'évaluation de la demande;
- Un rapport déposé par une firme d'architecte spécialisé en patrimoine a conclu qu'il n'était pas possible de conserver quelconque élément du bâtiment existant au 59-61, rue Eddy, et une autre évaluation patrimoniale réalisée par une firme distincte affirme qu'il n'est pas possible de procéder au maintien de sa façade. De plus, la brique n'est pas d'origine. L'effort est davantage mis sur le rappel du bâtiment existant.

R-CCU-2020-09-28 / 140

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 14 étages à usages mixtes comprenant 235 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 71, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un projet respectant la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté par une résolution du conseil municipal en 2014 (CM-2014-166);

CONSIDÉRANT QUE la majorité du site est actuellement utilisée à titre d'espace de stationnement, à l'exception de deux bâtiments visés par une demande de démolition;

CONSIDÉRANT QU'une recommandation négative a été formulée par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 10 août 2020 et que le requérant a soumis des plans modifiés qui considèrent les critères du PIIA non satisfaits par la première mouture du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié soumis à l'appui de la présente demande respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et d'affaires du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et respecte les commentaires formulés par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 10 août 2020;

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 71, rue Wellington, afin de construire un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Élévations proposées – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;

- Vues en perspective du projet – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Matériaux proposés – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;

et ce, conditionnellement à :

- 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
7	1	0	1

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 235 logements – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-09-28 / 141

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 14 étages à usages mixtes, comprenant 235 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 71, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un projet respectant la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) adopté par une résolution du conseil municipal en 2014 (CM-2014-166);

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

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur la circulation et la sécurité réalisée en 2013 démontre un impact appréciable sur la circulation et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme fonctionnel du projet proposé et de la localisation des accès piéton, cycliste et véhiculaire;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur l'ensoleillement, déposée en appui au projet en mai 2020, démontre un impact faible à moyen sur les bâtiments voisins affectés par les nouvelles zones d'ombre;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les piétons, réalisée en 2013 en appui à la demande de PPCMOI, identifie des impacts à l'intersection des rues Wellington et Eddy et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme architectural du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au Projet WE2, situé au 71, rue Wellington, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'un maximum de 235 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Élévations proposées – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;
- Vues en perspective du projet – Pierre Martin et associés Architectes - Projet « WE2 » - 4 septembre 2020;

- Extrait de l'étude sur la circulation – CIMA+ - 9 septembre 2013;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents – Gradient Microclimate Engineering Inc – 19 août 2013;
- Extrait de l'étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » – 22 mai 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « 71, rue Wellington »;
- La mise à jour des recommandations de l'étude de circulation sur la base du programme fonctionnel révisé et des emplacements des accès piétons, cyclistes et véhiculaires, ainsi que la réalisation des travaux requis;
- La mise à jour des recommandations de l'étude d'accélération des vents sur la base du programme architectural du projet proposé.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	1	0	1

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements – 150, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le projet initial prévoyait un bâtiment résidentiel à la marge latérale à 0 m avec une allée d'accès latérale menant à un espace de stationnement en cour arrière. Le propriétaire du bâtiment voisin a fait valoir que ce projet pouvait causer préjudices à ses locataires, notamment pour ce qui est de l'ombrage créé par le bâtiment sur la ligne latérale à 0 m;
- Le propriétaire voisin a offert un droit de passage sur sa propriété pour permettre au projet du 150, rue Leduc de conserver l'espace de stationnement à l'arrière du terrain. Cette proposition permettrait un projet conforme au niveau des marges avant et latérales, puisqu'une allée d'accès sur la propriété du 150, rue Leduc pour se rendre à l'arrière du bâtiment ne serait plus nécessaire;
- La localisation de l'espace de stationnement en façade, comme proposée par le requérant, est inacceptable;
- La maison existante se situe pratiquement sur la ligne de propriété. L'ombrage créé par le projet s'il s'implantait sur la ligne latérale à 0 m ne serait probablement pas beaucoup plus marqué;
- Si le projet s'implantait sur la ligne latérale à 0 m, il ne pourrait pas y avoir d'ouverture du côté de cette ligne latérale. Un projet avec des marges latérales conformes pourrait offrir des ouvertures et de l'éclairage naturel sur toutes les façades;
- Les logements de deux et trois chambres, comme proposés dans le projet, sont très rares dans ce secteur;
- La demande de démolition du bâtiment existant a été reportée à une séance ultérieure du Comité sur les demandes de démolitions, pour tenir une discussion en premier lieu avec les membres du Comité consultatif d'urbanisme sur le programme de réutilisation du sol dégagé;
- Le requérant souhaite arriver à terme pour le programme de crédit de taxes;
- On demande de suggérer au requérant d'en arriver à une entente avec le propriétaire voisin pour un droit de passage qui donnerait accès au stationnement en cour arrière, ou tout simplement un projet sans cases de stationnement.

R-CCU-2020-09-28 / 142

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de trois étages à usage résidentiel comprenant quatre logements a été formulée au 150, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Abords du parc Fontaine;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être octroyées par le conseil concernant la largeur minimale de la façade avant, la dimension maximale de la marge avant ainsi que l'empiètement de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la façade avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé apporte un style architectural contemporain en reprenant quelques caractéristiques des bâtiments de type « faubourg »;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas plusieurs 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 Abords du parc Fontaine, notamment en ce qui a trait à l'implantation du bâtiment, au caractère distinctif des entrées principales et secondaires, et la localisation des espaces de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à construire un bâtiment de trois étages comprenant quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Projet d'implantation – Simon Bérubé, arpenteur-géomètre – 12 août 2020 – 150, rue Leduc;
- Plan d'implantation proposé - Mario Jorge Viveiros, architecte – 7 août 2020 – 150, rue Leduc;
- Élévations proposées - Mario Jorge Viveiros, architecte – 7 août 2020 – 150, rue Leduc;
- Vues en perspective du projet - Mario Jorge Viveiros, architecte – 7 août 2020 – 150, rue Leduc;
- Matériaux de revêtement proposés – Mario Jorge Viveiros architecte – 7 août 2019 – 150, rue Leduc.

Et ce, considérant que le projet ne respecte pas plusieurs 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 Abords du parc Fontaine, notamment les critères relatifs à l'implantation du bâtiment (Tableau 39.45A, A2 – 2a et 2b), au caractère distinctif des entrées principales et secondaires (Tableau 39.45A, A4 – 1a et 1b), et à la localisation des espaces de stationnement (Tableau 39.45A, A5 – 1a et Tableau 39.60, A5 – 1c).

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements – 150, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-09-28 / 143

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial – 150, rue Leduc – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de trois étages à usage résidentiel contenant quatre logements a été formulée au 150, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Abords du parc Fontaine;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par le conseil relativement à la largeur minimale de la façade avant, la marge avant ainsi que l’empiètement de l’accès au terrain et de l’espace de stationnement sur la façade avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage est soumise;

CONSIDÉRANT QUE le recul du bâtiment par rapport à la marge maximale autorisée ainsi que l’aménagement des cases de stationnement en cour avant ne peuvent être recommandés, sachant qu’il est possible d’obtenir du propriétaire voisin un accès à la cour arrière pour y aménager un stationnement conforme ou de pouvoir demander d’être exempté de fournir les trois cases de stationnement requises en vertu du règlement :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser l’octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour le projet de construction d’un bâtiment de quatre logements au 150, rue Leduc afin de :

- Réduire la largeur minimale de la façade avant de 12 m à 7,5 m;
- Augmenter la marge avant maximale de 3,5 m à 8,05 m;
- Permettre l’empiètement de l’accès au terrain sur la façade avant sur une largeur de 6,5 m;
- Permettre l’empiètement du stationnement sur la façade avant d’un bâtiment multifamilial sur une largeur de 6,6 m;

•
comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Dérogations mineures requises au plan d’implantation proposé – Mario Jorge Viveiros architecte – 7 août 2020 – 150, rue Leduc.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 73, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le gabarit est similaire à d’autres habitations sur la même rue, mais les matériaux de revêtement extérieur et le style architectural sont différents;
- Le projet risque de démarrer un genre d’embourgeoisement du quartier;
- Les gabarits et styles architecturaux des habitations présentes dans le secteur sont éclectiques;
- Il n’y a pas d’enjeu de l’insertion du projet et de son impact sur la valeur marchande des propriétés voisines.

R-CCU-2020-09-28 / 144

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 73, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé permettra de bonifier le milieu d’insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le redéveloppement d’un terrain devenu vacant après un incendie;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée;

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'une habitation unifamiliale isolée au 73, rue de la Baie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation préparé par Louise Genest, arpenteuse-géomètre, le 11 juin 2020 - 73, rue de la Baie;
- Élévations, préparées par Beaulieu Construction, le 26 avril 2020 - 73, rue de la Baie.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	2	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 73, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2020-09-28 / 145

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 73, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE la configuration du terrain empêche la construction d'un bâtiment conforme avec une largeur de mur avant d'un minimum de 7 m et respectant les marges latérales minimales exigées à la grille de spécifications de la zone H-06-134;

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 73, rue de la Baie, afin de réduire la largeur minimale du mur avant d'une habitation unifamiliale isolée de 7 m à 6,86 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	0	0	1

RECOMMANDÉ

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

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

- L'état du bâtiment existant ne justifie pas une démolition;
- Le bâtiment existant n'a pas de valeur patrimoniale reconnue;
- Le projet propose plus de logements que l'existant par une densification douce.

R-CCU-2020-09-28 / 146

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire une habitation multifamiliale isolée de 8 logements au 15, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet étudié est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de construction situé au 15, avenue Gatineau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du plan de projet d'implantation, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, 26 août 2020;
- Perspective, élévation et matériaux, plan d'architecture préparé par Plan et Gestion Plus, 4 mars 2020.

L'approbation de la construction de l'habitation multifamiliale est sujette à l'approbation de la démolition de l'habitation unifamiliale située au 15, avenue Gatineau.

RECOMMANDÉ

18. Dérogations mineures – Régulariser un logement additionnel – 129, rue Jolicoeur – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Pour que la demande de dérogation mineure soit admissible, le propriétaire doit habiter dans le logement principal; cette information a été validée.

R-CCU-2020-09-28 / 147

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser un logement additionnel à une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété du 129, rue Jolicoeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite des dérogations mineures visant à augmenter la superficie de plancher maximale d'un logement additionnel et à augmenter la proportion maximale qu'un logement additionnel peut occuper dans un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux pour créer le logement additionnel ont été effectués, sans permis, en 2014, par le propriétaire précédent;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire actuel n'était pas au courant des non-conformités du logement additionnel lors de l'achat de la propriété en 2017;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque le logement additionnel existe depuis 2014 et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

CONSIDÉRANT QU'excepté les dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le bâtiment est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, au Règlement de construction 504-2005 et au Règlement relatif à la salubrité 508-2007;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 129, rue Jolicoeur, afin de:

- Augmenter la superficie de plancher maximale d'un logement additionnel de 90 m² à 101,5 m²;
- Augmenter la proportion maximale qu'un logement additionnel peut occuper dans un bâtiment de 40 % à 44 %;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan de l'aménagement intérieur du logement additionnel annoté par le SUDD – dérogations mineures demandées – 129, rue Jolicoeur;

et ce, conditionnellement à la réalisation de travaux pour l'agrandissement d'une fenêtre du logement additionnel pour se conformer au règlement de construction.

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale sur rue d'une habitation unifamiliale isolée – 4, rue Sanctuaire – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2020-09-28 / 148

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge latérale sur rue d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 4, rue Sanctuaire;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge latérale sur rue;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, ou que les éléments non conformes sont protégés par droit acquis, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 4, rue Sanctuaire, afin de réduire la marge latérale sur rue de 4 m à 3,76 m.

RECOMMANDÉ

20. 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 :

- Le règlement de zonage autorise huit étages dans cette zone, et le Programme particulier d'urbanisme (PPU), dix;
- Le promoteur, comme demandé par le CCU à sa séance du 15 juin dernier, a rencontré l'Association des résidents de l'île de Hull et fait du porte-à-porte pour consulter le voisinage. Cédric Tessier, conseiller du district, a accompagné le promoteur lors de ce porte-à-porte;
- Une majorité du voisinage est favorable au projet, et la minorité défavorable n'a pas fait mention de la demande de dérogation mineure pour autoriser deux étages supplémentaires;
- Le projet propose une densification à un endroit opportun;
- Le projet contribue à l'embourgeoisement du Vieux-Hull;
- Le projet est conforme au PPU;
- La Ville n'a pas de règlement en vigueur pour exiger du logement abordable dans le projet. La Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement a été mandatée par le conseil pour évaluer l'adoption d'un tel règlement. Un programme de crédit de taxes pourrait également contribuer à l'offre de logements abordables. D'autres solutions pourraient être explorées auprès du gouvernement du Québec, puisque le budget de la Ville est limité;
- Le règlement de zonage n'autorise pas les usages commerciaux dans cette zone;
- Le promoteur s'est engagé à aménager une pièce communautaire accessible à certaines associations;
- Le processus de démolition suivra l'approbation des PIIA et dérogations mineures. Les locataires des logements existants ont été informés par le promoteur des démarches en cours et seront respectés dans leurs droits en cas de démolition des bâtiments existants, comme prévu à la Régie du logement;

- Un programme devrait permettre la relocalisation des locataires des bâtiments existants dans des logements abordables lors de la démolition;
- La localisation des allées d'accès au stationnement souterrain a été choisie en collaboration avec la division circulation et sécurité routière.

R-CCU-2020-09-28 / 149

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, révisé le 24 août 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
6	0	2	1

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2020-09-28 / 150

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 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 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 projeteront 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 révisé le 24 août 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
6	0	2	1

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2020-09-28 / 151

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des 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 :

- Dérogations mineures demandées – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 7 avril 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'approbation par le conseil de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition.

POUR CONTRE ABSTENTION ABSENT

6 0 2 1

RECOMMANDÉ

21. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 23.