

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

295<sup>e</sup> séance tenue le 14 décembre 2020 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

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

Jorge Magalhaes - Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Stéphane Blais - Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

#### 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

Valérie Thibert – Analyste en urbanisme, services et projets immobiliers Buckingham

#### Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

#### Autres membres du conseil

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

Maude Marquis-Bissonnette – Conseillère, district du Plateau (n° 4)

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

### ABSENCES :

#### Membre

Esther Bonin – Citoyenne

#### Ressource interne

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

---

### Séance huis clos

---

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 49.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

### 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 de personnes intéressées n'a été reçue par le secrétaire.

**4. Approbation du procès-verbal de la 294<sup>e</sup> séance tenue le 23 novembre 2020**

Le procès-verbal de la 294<sup>e</sup> séance tenue le 23 novembre 2020 est approuvé.

**5. Signature du procès-verbal de la 294<sup>e</sup> séance tenue le 23 novembre 2020**

Le procès-verbal de la 294<sup>e</sup> séance tenue le 23 novembre 2020 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 294<sup>e</sup> séance tenue le 23 novembre 2020**

Un suivi est effectué concernant la suggestion des membres pour le projet au 205, rue Papineau, d'aménager l'espace de stationnement en pavés alvéolés pour compenser l'absence d'une bande minimale de verdure en bordure de l'espace de stationnement. L'administration est toujours en attente de la position du requérant par rapport à cette suggestion.

**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 11 janvier 2020.

**9. Règlement de zonage – 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 voisinage a été consulté par le conseiller du district et la majorité appuie le projet;
- La modification au Règlement de zonage s'avère l'outil de choix pour s'assurer d'un processus démocratique, puisqu'il permet l'ouverture d'un registre d'approbation référendaire;
- La Société d'histoire de l'Outaouais a été consultée pour le nom du projet, mais ne s'est positionnée ni en faveur, ni contre le projet;
- Une demande de PIIA et d'usage conditionnel pour ce projet de plus de 100 logements suivra en début d'année 2021;
- Le boulevard des Allumettières est tout désigné pour des constructions en hauteur;
- L'échéancier du projet de modification au Règlement de zonage est précisé, et peut s'échelonner sur quatre et six mois;
- L'équipement mécanique hors toit n'est pas considéré comme un étage.

**R-CCU-2020-12-14 / 171**

**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 121 logements dotés chacun d'un espace de stationnement de 70 cases entièrement souterrain;

**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** les deux sites constituent l’entièreté de la zone Ha-08-098 (H-08-098) et qu’une modification à la grille des spécifications de la zone Ha-08-098 (H-08-098) doit être apportée afin d’augmenter la hauteur maximale permise des bâtiments à la zone de huit à dix étages;

**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 QUE** les deux sites visés constituent l’entièreté de la zone Ha-08-098 (H-08-098), ce qui ne permet pas d’approuver le projet par l’entremise d’un processus de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble ou de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** l’augmentation de la hauteur proposée est conforme au maximum fixé à la carte des hauteurs du PPU centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur a préalablement consulté le voisinage et des organisations du milieu et qu’il a précédemment bonifié ses projets pour les orienter vers les besoins de la communauté;

**CONSIDÉRANT QU’excepté** les dispositions réglementaires pour lesquelles la grille sera révisée, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, et que le Règlement de zonage numéro 532-2020 entrera en vigueur après délivrance du certificat de conformité par le greffier de la Ville de Gatineau;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020 à la zone Ha-08-098, afin d’autoriser aux 95 et 105, boulevard des Allumettières :

- D’augmenter la hauteur maximale autorisée des bâtiments de huit à dix étages;

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;
- L’entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, après délivrance du certificat de conformité par le greffier de la Ville de Gatineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	1	1

**RECOMMANDÉ**

10. **Règlement d'administration – Ouvrir l'aire d'expansion urbaine des Vallées pour le développement – Lots 4 206 652, 4 313 992, 4 064 290 et 3 231 500 – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

11. **PIIA – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Cette version du projet propose des aménagements plus privés que la première mouture;
- Une offre de plus de logements de trois chambres au sein du projet aurait été préférable;
- L'étude de circulation a pris en considération les travaux de réaménagement à venir sur les boulevards Saint-Joseph et Montclair;
- L'étude d'accélération des vents démontre que les vents causeront peu d'inconfort;
- On souligne aux membres le projet-pilote de grille d'analyse de PIIA, qui prévoit maintenant des champs à être remplis par le requérant pour expliquer sa position, et l'analyse qu'en fait le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Les commentaires des membres sur cette nouvelle grille d'analyse sont les bienvenus;
- Un membre souhaite qu'un lien piéton direct entre le projet et le supermarché voisin soit aménagé, mais aucun lien n'est prévu autre que par les infrastructures municipales;
- La plantation d'arbres sur le côté du boulevard Montclair où prend place le projet, en plus des arbres déjà présents de l'autre côté du boulevard, permettrait la création d'un corridor vert;
- La géométrie de la rue Ducharme sera révisée et l'ensemble du trottoir reconstruit;
- Des discussions auront lieu avec la Société de transport de l'Outaouais pour déplacer l'abribus qui prend place en partie sur le domaine privé;
- Un lien piétonnier et cycliste est possible sur la propriété entre le boulevard St-Joseph et la rue Ducharme.

**R-CCU-2020-12-14 / 172**

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'étude par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose une implantation ajustée à son milieu environnant et une volumétrie intégrée au cadre bâti existant, tout en introduisant un nouveau repère dans le paysage urbain qui marquera l'intersection entre les boulevards Saint-Joseph et Montclair;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères et objectifs 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 6.3 - Centres commerciaux;

**CONSIDÉRANT QUE** les concepts d'affichage et d'éclairage du bâtiment feront partie d'une demande d'étude plan d'implantation et d'intégration architecturale ultérieure;

**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 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans de cadastre du terrain proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 5 novembre 2020.
- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi des dérogations mineures requises;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

### RECOMMANDÉ

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

### R-CCU-2020-12-14 / 173

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages comptant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'approbation par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé vise la construction d'un bâtiment contenant 100 logements et plus et il est assujéti à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite disposer de stationnements et gérer les matières résiduelles de l'usage commercial à l'extérieur plutôt que dans un stationnement souterrain et que la topographie du terrain ne permet pas le respect des dispositions réglementaires applicables aux aménagements d'un stationnement et à la hauteur maximale d'un seuil de porte;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 304-310, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Permettre l'empiètement du stationnement devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 19,8 m;
- Permettre l'empiètement d'une allée d'accès devant la façade principale d'une habitation multifamiliale sur une largeur de 6,7 m;

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 0 m;
- Augmenter la hauteur maximale du seuil de porte des accès sur le boulevard Saint-Joseph de 68,09 m à 68,65 m;

comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

### RECOMMANDÉ

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### R-CCU-2020-12-14 / 174

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée aux 304-306 et 308-310, boulevard Saint-Joseph, afin de créer une seule propriété sous l'adresse 304-310, boulevard Saint-Joseph, et construire un bâtiment à usage commercial et résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un bâtiment de deux tours de 10 étages contenant 364 logements desservis par un espace de stationnement souterrain et des locaux commerciaux desservis par un espace de stationnement de 14 cases dont 7 cases seront à l'extérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé contient 100 logements et plus, le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisque les terrains visés sont situés dans l'unité de paysage des centres commerciaux faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les conclusions de l'étude d'ensoleillement attestent que l'impact du projet sur les bâtiments environnants est peu important, notamment parce que l'ombre sera projetée majoritairement sur les voies de circulation entourant le projet et sur des bâtiments commerciaux situés à nord, à l'est et à l'ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** les conclusions de l'étude sur l'accélération des vents attestent qu'une accélération plus prononcée au niveau du sol est à prévoir à l'angle de la rue Ducharme et du boulevard Montclair et à l'entrée du stationnement commercial, mais sans affecter les piétons à ces endroits;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déposé une étude sur la circulation qui prévoit le réaménagement de l'intersection du boulevard Montclair et la rue Ducharme pour pouvoir endiguer le trafic sur les alentours du projet et que ces travaux de réaménagement doivent être approuvés par le conseil en vertu du Règlement 98-2003 relatif aux ententes municipales;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation de 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 au 304-310, boulevard Saint-Joseph afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 364 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Forme Studio Architecture – 30 novembre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage, architectes paysagistes – 26 octobre 2020, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Perspectives proposées - Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Étude d'ensoleillement – Forme Studio Architecture – 26 octobre 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude de circulation - Conclusion - AECOM – 10 mai 2019 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents - RWDI – 11 juin 2020 - 304-310, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'octroi par le conseil des dérogations mineures requises;
- L'approbation par le conseil du protocole d'entente des travaux sur le domaine public.

## **RECOMMANDÉ**

### **12. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 36, rue Deschênes – District de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Plusieurs parcs se trouvent à proximité du projet et le secteur commercial de la rue Vanier fera l'objet d'une revitalisation;
- Le projet compte 21 cases de stationnement. Une haie et un écran opaque sont déjà aménagés entre l'espace de stationnement du projet et les propriétés voisines;
- La Ville n'a pas l'autorité sur le plan légal de gérer la disposition et le format des logements, selon les pouvoirs attribués par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- Les demandes de dérogations mineures pour réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 à 0 m et de 1 à 0 m sont en fait les distances entre l'allée de circulation et les entrées des cases stationnements sous les bâtiments A et B, et de l'allée de circulation et de l'entrée du garage du bâtiment C;
- L'implantation du projet devrait permettre la conservation des pins blancs en cour avant. On répond qu'ils sont appelés à disparaître en raison de leur réseau racinaire en surface. Les autres pins seront préservés;
- L'administration devrait obliger le promoteur à respecter les normes du Règlement de zonage, et ne pas se plier à sa volonté. On répond que le conseil municipal, sur la base des recommandations du SUDD et du CCU, est souverain dans ses décisions;
- L'Association des résidents de Deschênes n'a pas été consultée, mais ses coordonnées seront remises au promoteur par le conseiller du district;
- Il est dommage de se battre pour la préservation d'une haie de cèdres par rapport à la canopée. La coupe d'arbres dans ce secteur est délicate;
- Le projet ne prévoit pas d'espaces extérieurs et de lieux de rencontre pour les résidents;

- Le projet est acceptable, mais il aurait été possible de faire mieux.

**R-CCU-2020-12-14 / 175**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété sise au 36, rue Deschênes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré est situé dans le secteur de redéveloppement de Deschênes qui est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré vise à construire trois bâtiments totalisant 21 logements et que le projet est assujéti également aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable aux projets intégrés;

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

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de ce projet résidentiel intégré, par son emplacement dans le secteur de Deschênes, contribuera à rehausser la qualité du paysage urbain;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés et au secteur de redéveloppement;

**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 36, rue Deschênes, afin de construire un projet résidentiel intégré de 21 logements répartis dans trois bâtiments, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Monsieur Sami K. Kerba, architecte – 13 octobre 2020 - 36, rue Deschênes – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Bâtiment A – 6 logements – Élévations proposées – Monsieur Sami K. Kerba, architecte – 2 novembre 2020 – 36, rue Deschênes;
- Bâtiment B – 8 logements – Élévations nord et sud proposées - Monsieur Sami K. Kerba, architecte – le 14 octobre 2020 - 36, rue Deschênes - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Bâtiment B – 8 logements – élévations est et ouest proposées - par Sami K. Kerba, architecte – le 14 octobre 2020 - 36, rue Deschênes - Annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Bâtiment C – 7 logements – Élévations proposées – Monsieur Sami K. Kerba, architecte - 14 octobre 2020 – 36, rue Deschênes;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 36, rue Deschênes;

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 des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandé.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENCE</b>
5	2	2	1

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 36, rue Deschênes – District de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2020-12-14 / 176**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 36, rue Deschênes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 des projets résidentiels intégrés et du secteur de redéveloppement;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées concernent la réduction de la largeur du terrain et des normes d'aménagement du stationnement extérieur et qu'aucun préjudice ne sera causé au voisinage;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 36, rue Deschênes, visant à :

- Réduire la largeur de terrain de 40 m à 30,17 m;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement extérieur et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m;
- Réduire la distance entre une allée de circulation et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m;

comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Monsieur Sami K. Kerba, architecte – 13 octobre 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 36, rue Deschênes;

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 numéro 505-2005.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENCE</b>
5	2	2	1

**RECOMMANDÉ**

- 13. PIIA – Construire 12 habitations trifamiliales cumulant 36 logements en projet résidentiel intégré – 99, boulevard Lorrain et 34, 36 et 38, rue Desrosiers – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

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

- L'aménagement d'une portion des cases de stationnement en pavé alvéolé est le résultat d'un commun accord entre le requérant et le SUDD;
- Une membre estime que le Règlement de zonage doit être appliqué et non remis en question. L'administration est accusée d'un manque de rigueur dans la façon dont la demande est présentée dans l'analyse de projet, qui peut porter à confusion.

**R-CCU-2020-12-14 / 177**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un projet résidentiel intégré comptant 36 nouveaux logements sous forme d'habitations trifamiliales a été formulée aux 99, boulevard Lorrain, et 34, 36 et 38, rue Desrosiers;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé est situé à proximité de la future station Rapibus du boulevard lorrain dans un milieu construit;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux secteurs de redéveloppement et aux projets résidentiels intégrés de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de redéveloppement est conforme aux dispositions applicables du règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

**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 de redéveloppement au 99, boulevard Lorrain, 34, 36 et 38, rue Desrosiers, afin de construire un projet résidentiel intégré comportant 36 nouveaux logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Avant-projet de lotissement (plan d'implantation) – Monsieur Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 10 juillet 2018 (révisé le 1<sup>er</sup> mai 2020) – 99, boulevard Lorrain et 34, 36 et 38, rue Desrosiers - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations et matériaux – Madame Dominique Valiquette architecte, architecture et design – 6 avril 2020 - 99, boulevard Lorrain et 34, 36 et 38, rue Desrosiers.

Il est entendu que l'approbation de ce projet est sujette à l'approbation des dérogations mineures demandées.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Réduire la largeur minimale d'un terrain – 99, boulevard Lorrain et 34, 36 et 38, rue Desrosiers – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

**R-CCU-2020-12-14 / 178**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un projet résidentiel intégré comptant 36 nouveaux logements sous forme d'habitations trifamiliales a été formulée aux 99, boulevard Lorrain, et 34, 36 et 38, rue Desrosiers;

**CONSIDÉRANT QUE** la largeur du terrain visé pour le projet n'est que légèrement inférieure aux 40 m requis pour un projet résidentiel intégré selon le règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'application du règlement de zonage en vigueur cause un sérieux préjudice au requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux n'ont pas encore été exécutés et que les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour les propriétés du 99, boulevard Lorrain et du 34, 36 et 38, rue Desrosiers afin de réduire la largeur minimale du terrain pour la réalisation d'un projet résidentiel intégré de 40 m à 37 m, et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un projet résidentiel intégré comportant 36 nouveaux logements.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

#### RECOMMANDÉ

**14. PIIA – Ajouter cinq fenêtres sur le mur de la façade latérale est – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Les opérations de la bibliothèque Lucy-Faris déménageront à cet endroit;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable, la direction territoriale et le Service des loisirs, des sports et du développement des communautés y déménageront leurs activités également;
- L'échéancier des déménagements sera partagé aux membres lors de la prochaine séance;
- Un concours d'architecture pour la nouvelle bibliothèque du secteur d'Aylmer a été lancé il y a deux semaines.

#### R-CCU-2020-12-14 / 179

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à ajouter cinq fenêtres sur le mur de la façade latérale est du local de l'ancien cinéma d'Aylmer sis au 181, rue Principale, afin d'aménager les locaux temporaires de l'administration municipale et de la bibliothèque Lucy-Faris;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal sis au 181, rue Principale, a été construit en 1974 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux règlements de zonage numéro 502-2005 et de construction numéro 504-2005 et respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion patrimoniale;

**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 181, rue Principale, afin d'ajouter cinq fenêtres sur le mur de la façade latérale est, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Façade latérale existante et proposée - Lapalme Rheault Architectes – 15 octobre 2020 - 181, rue Principale.

#### RECOMMANDÉ

**15. PIIA – Approuver un nouveau matériau de revêtement extérieur et un concept d’affichage et d’éclairage pour les phases A et B du projet Destination V – 555 à 585, chemin Vanier, et 45 à 65, rue de Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Le remplacement des surfaces de fibrociment prévues initialement sur les façades des bâtiments par des panneaux d’acier colorés constitue une amélioration;
- Les normes concernant les classes de matériaux de revêtement extérieur sur les murs des usages commerciaux et industriels qui font face à une rue sont précisées;
- La Ville aura un rôle à jouer concernant l’aménagement de l’éclairage vers l’extérieur du site pour rejoindre le réseau de transport actif et renforcer le sentiment de sécurité des usagers;
- Lorsque des noms de franchises apparaissent dans le projet d’un requérant, des ententes ont probablement déjà été signées entre les parties;
- On précise la hauteur des lampadaires métalliques dans l’espace de stationnement. La température de la couleur de ces lampadaires n’est pas connue.

**R-CCU-2020-12-14 / 180**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à approuver un nouveau matériau de revêtement extérieur et à autoriser un concept d’affichage et d’éclairage a été formulée pour le projet commercial intégré *Destination V* au 555 à 585, chemin Vanier et 45 à 65, rue de Seto;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent l’approbation du conseil municipal en vertu du règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011;

**CONSIDÉRANT QUE** le remplacement des surfaces de fibrociment prévues initialement sur les façades des bâtiments par des panneaux d’acier colorés respecte le concept architectural approuvé et vise à offrir une meilleure flexibilité et durabilité pour l’installation et le remplacement des enseignes rattachées;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d’affichage et d’éclairage proposé s’harmonise avec la facture architecturale contemporaine du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d’affichage et d’éclairage respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011 et du projet de règlement numéro 505.1-5-2020 applicables aux projets d’intervention dans certaines zones commerciales;

**CONSIDÉRANT QUE** les matériaux de revêtement extérieur des façades, la superficie, l’emplacement, la typologie des enseignes proposées respectent les dispositions du règlement de zonage numéro 502-2005 et du projet de règlement numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011, un nouveau matériau de revêtement extérieur et un concept d’affichage et d’éclairage pour les phases A et B du projet *Destination V* situées au 555 à 585, chemin Vanier, et 45 à 65, rue Seto, comme illustrés dans l’analyse de projet aux plans :

- Élévations – Phase B – Approuvé le 17 novembre 2020 - Résolution numéro CM-2020-648 – Lapalme + Rheault architectes – 10 juillet et 1<sup>er</sup> octobre 2020 – Projet Destination V – Annexes 3 à 5 ;
- Concept d’affichage – Enseignes rattachées à plat (typique) – Phases A et B – Groupe enseignes Dominion – 22 octobre 2020 – Projet Destination V – Annexe 6;
- Concept d’affichage – Enseignes rattachées à plat – Phases A et B – Groupe enseignes Dominion – 22 octobre 2020 – Projet Destination V – Annexes 7 et 8 ;
- Concept d’affichage – Enseignes détachées sur socle – Phases A et B - Groupe enseignes Dominion 22 octobre 2020 – Projet Destination V – Annexes 9 et 10;
- Concept d’éclairage – Phases A et B - LCA – 18 août 2020 – Projet Destination V – Annexes 11 à 13.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	2	0	1

**RECOMMANDÉ**

**16. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale – 45, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- On demande de suggérer au requérant l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur en déclin de fibrociment imitant le déclin existant, pour une meilleure intégration au projet.

**R-CCU-2020-12-14 / 181**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'agrandissement du bâtiment a été formulée au 45, rue Papineau;

**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 préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à aménager un vestibule sous le toit de la galerie existante et que les matériaux de revêtement et la fenestration proposés sont compatibles avec la typologie de « maison allumette »;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à agrandir le bâtiment en cour latérale sous forme d'un vestibule sous le toit de la galerie au 45, rue Papineau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan de localisation - Denys Ayotte, arpenteur-géomètre – 12 novembre 2004 – 45, rue Papineau;
- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Monsieur Julien K. Geoffroy, architecte – 12 septembre 2019 – 45, rue Papineau;
- Élévations avant et latérale proposées – Monsieur Julien K. Geoffroy, architecte – 12 septembre 2019 – 45, rue Papineau;
- Vues en perspective – Monsieur Julien K. Geoffroy, architecte – 12 septembre 2019 – 45, rue Papineau;
- Description des matériaux proposés – Monsieur Julien K. Geoffroy, architecte – 12 septembre 2019 – 45, rue Papineau.

**RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Agrandir et rénover un bâtiment résidentiel – 76, rue Saint-Hyacinthe – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Les travaux sur les ouvertures en façade du bâtiment ont été réalisés sans permis et le requérant demande à ce que ces travaux soient régularisés;
- Les travaux réalisés par le requérant résultent en la suppression d'une fenêtre, et créent un déséquilibre au niveau des ouvertures en façade et va à l'encontre de la typologie des maisons allumettes;
- L'approbation de cette demande de régularisation pourrait créer un précédent;

- Le permis pour réaliser les travaux d'agrandissement ne pourra pas être délivré si les travaux sur les ouvertures en façade ne sont pas régularisés;
- La propriété se situe dans un secteur de consolidation, plus permissif qu'un secteur de préservation. Les dimensions des fenêtres existantes en façade sont jugées acceptables compte tenu du secteur;
- On propose que la fenêtre supprimée en façade soit remplacée par une fenêtre telle comme existante avant la réalisation des travaux, et que cette fenêtre soit réelle ou d'apparence réelle;
- La propriété profite de droits acquis sur l'implantation du bâtiment et la réglementation en vigueur autorise l'agrandissement du mur dérogatoire jusqu'à 50% de sa surface.

**R-CCU-2020-12-14 / 182**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir et rénover le bâtiment résidentiel a été formulée au 76, rue Saint-Hyacinthe;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à agrandir le bâtiment résidentiel en cour arrière et à rénover le restant du bâtiment existant;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à régulariser les travaux réalisés d'élargissement d'une fenêtre au rez-de-chaussée et la suppression d'une fenêtre en façade avant, et vise également à approuver l'élargissement de la fenêtre au-dessus située au deuxième étage;

**CONSIDÉRANT QUE** la suppression d'une deuxième fenêtre située au deuxième étage en façade avant équivaut à la perte d'un élément architectural d'intérêt constituant une des composantes de la typologie de bâtiment « maison allumette » et cette suppression ne permet pas d'atteindre l'objectif du PIIA relatif aux composantes architecturales d'intérêts;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île, sauf pour le critère relatif à la préservation des composantes architecturales d'intérêt de la typologie de bâtiment;

**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 d'agrandissement et de rénovation de la propriété du 76, rue Saint-Hyacinthe, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de localisation du bâtiment existant – Monsieur Hugues Saint-Pierre, arpenteur-géomètre – 19 juin 2002 - 76, rue Saint-Hyacinthe;
- Plan d'implantation proposé – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe;
- Élévations proposées – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe;
- Travaux proposés – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe;
- Perspectives proposées – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe;
- Matériaux de revêtement proposés – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, un projet de régularisation des travaux de suppression de la fenêtre du deuxième étage de la façade avant du bâtiment situé au 76, rue Saint-Hyacinthe, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Travaux non recommandés par le Service de l'urbanisme et du développement durable - Extrait de l'annexe J – Monsieur Julien Querry, technologue – 16 septembre 2020 - 76, rue Saint-Hyacinthe.

**RECOMMANDÉ**

**18. PIIA – Installer une nouvelle enseigne commerciale – 180, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2020-12-14 / 183**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la modification du concept d'affichage a été formulée au 180, rue Montcalm;

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage proposé est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux visent l'installation d'une enseigne en aluminium peint bleu avec des lettres et un logo en acrylique transparent éclairés de l'intérieur selon les normes d'image de marque de l'entreprise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, relatif au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage 2.3 – Porte d'entrée rue Montcalm/Hanson;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**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 modification du concept d'affichage au 180, rue Montcalm, afin d'installer une nouvelle enseigne sur la façade avant du bâtiment, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept d'affichage – Posimage- Enseignes personnalisées – 19 mars 2019 – 180, rue Montcalm.

**RECOMMANDÉ**

**19. PIIA – Construire une habitation trifamiliale dans un secteur de redéveloppement – 8, rue Olida – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux**

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

- L'habitation peut être construite conditionnellement à ce que son implantation ne se situe pas dans la zone inondable de grand courant (0-20 ans), et à ce que sa conception prévoit des mesures d'immunisation contre les inondations, puisqu'une partie de son implantation est prévue dans la zone inondable de faible courant (20-100 ans);
- Un projet semblable d'habitation trifamiliale a été approuvé par le conseil au 12, rue Olida;
- Le gouvernement du Québec est en cours de révision des zones inondables; entretemps, la réglementation en vigueur s'applique;
- Un logement au sous-sol est autorisé dans la mesure où les ouvertures excèdent la cote de récurrence 0-20 ans. On suggère de prévoir des dégagements autour des fenêtres du logement au sous-sol pour favoriser le drainage;
- Une étude des impacts du bruit sera exigée, puisque le projet se situe dans une zone de contrainte anthropique liée au bruit routier. Le requérant devra de plus faire la démonstration des mesures d'atténuation du bruit intégrées au bâtiment;
- La réglementation permet des cases de stationnement en rangée, soit une à l'arrière de l'autre, pour les habitations de trois logements ou moins.

**R-CCU-2020-12-14 / 184**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale de deux étages a été formulée au 8, rue Olida;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, au Règlement de construction numéro 504-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande complète et conforme a été déposée à la Ville de Gatineau en date du 17 septembre 2020 avant l'adoption des règlements de concordance le 20 octobre 2020;

**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 trifamiliale dans un secteur de redéveloppement au 8, rue Olida, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Monsieur Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 28 octobre 2019 – 4 août 2020 - 8, rue Olida;
- Élévations et matériaux - Plans et Gestion + - Projet de triplex avec garage - 17 septembre 2020 - 8, rue Olida.

Il est entendu que l'approbation de ce projet est sujette à l'approbation du Comité sur les demandes de démolition pour la démolition requise.

**RECOMMANDÉ**

**20. PIIA – Construire une habitation trifamiliale isolée – 113, rue du Napoléon-Groulx – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

**R-CCU-2020-12-14 / 185**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 113, rue Napoléon-Groulx;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet s'insère dans un milieu d'insertion au style architectural hétérogène;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet favorisera le développement d'un terrain vacant et qu'il permettra d'encadrer la rue adéquatement;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment projeté comporte des caractéristiques architecturales présentes actuellement dans le milieu d'insertion;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet n'est pas assujéti au Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation trifamiliale isolée au 113, rue Napoléon-Groulx, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Madame Marie Ève R Tremblay, arpenteuse-géomètre – 4 décembre 2019 - 113, rue Napoléon-Groulx;
- Élévations - Plan et Gestion + - 21 mai 2020 - 113, rue Napoléon-Groulx.

**RECOMMANDÉ**

**21. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 230, rue Carpentier – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

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

- Une espèce de plante vulnérable ou menacée a été repérée à trois endroits sur la propriété, et a été déplacée à d'autres endroits sur cette même propriété pour permettre les travaux de construction. Un ingénieur forestier devra superviser les travaux et si d'autres plantes vulnérables ou menacées devaient être découvertes, elles devront également être déplacées;
- Un membre suggère que la construction s'avance plus vers l'avant du terrain pour réduire le déboisement nécessaire à la réalisation du projet, et remet en question la localisation du champ d'épuration que nécessite plus de déboisement. On répond qu'avancer la construction vers l'avant du terrain risque de rendre son implantation non conforme;
- L'identification d'un secteur de boisé de protection et d'intégration n'atteste pas nécessairement de la qualité d'un boisé, mais exige la réalisation par le requérant d'une caractérisation de ce boisé;
- La localisation projetée du champ d'épuration doit prendre en considération les autres installations septiques et puits voisins, puisque le secteur n'est pas desservi par les services d'aqueduc et d'égouts;
- On précise la différence entre un boisé de protection et d'intégration, et un boisé de conservation. Une refonte du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale est prévue en 2021, et la terminologie sera révisée pour mieux correspondre à son application;
- L'historique du terrain est raconté aux membres.

**R-CCU-2020-12-14 / 186**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 230, rue Carpentier;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans un boisé de protection et d'intégration et les travaux de construction et d'aménagement sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie de déboisement se limite à l'espace requis pour construire l'habitation et les usages accessoires à celle-ci, incluant le champ d'épuration, la fosse septique, l'accès et l'allée d'accès et l'ajout d'un puits de captage des eaux souterraines;

**CONSIDÉRANT QUE** le déboisement n'implique pas l'abattage d'arbres d'espèces vulnérables ou menacées;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux Règlements de zonage numéro 502-2005 et 532-2020 ainsi qu'aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée dans un boisé de protection et d'intégration au 230, rue Carpentier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Annexe 3 - Plan d'implantation - Monsieur Simon Dufour-Handfield, arpenteur-géomètre – 13 octobre 2020 - 230, rue Carpentier;
- Annexe 5 - Élévation des façades et matériaux proposés - Requérant – 30 juin 2020 - 230, rue Carpentier.

**RECOMMANDÉ**

**22. Usage conditionnel – Construire un entrepôt pour la conservation d’artéfacts – 555, avenue des Entreprises – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

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

- Le nombre de cases de stationnement pour vélo semble insuffisant pour le nombre d’employés prévus. Si la demande l’exige, l’offre pourra être bonifiée;
- Considérant la localisation du projet, très peu d’employés s’y rendront en vélo.

**R-CCU-2020-12-14 / 187**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande a été formulée afin de permettre l’occupation d’un bâtiment par un usage commercial dont la superficie totale de plancher est supérieure à la superficie maximale prescrite;

**CONSIDÉRANT QUE** la catégorie d’usages « Commerces de gros et services para-industriels (c4) » dont l’usage « 5020 Entrepôts de tout genre » est autorisé à la zone industrielle I-04-003;

**CONSIDÉRANT QU’**en vertu de la disposition applicable de l’article 454 du Règlement de zonage en vigueur, l’occupation d’un bâtiment commercial ne peut excéder une superficie totale de plancher de 5000 m<sup>2</sup> sans la procédure inscrite, au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, concernant une superficie de plancher dérogeant à la superficie maximale prescrite;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l’occupation d’un bâtiment commercial par l’usage 5020 - Entrepôt de tout genre, de la catégorie « Commerces de gros et services para-industriels (c4) » sur une superficie totale de plancher de 8 195 m<sup>2</sup>, et ce, conditionnellement à l’octroi des dérogations mineures demandées.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire un entrepôt pour la conservation d’artéfacts – 555, avenue des Entreprises – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

**R-CCU-2020-12-14 / 188**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à construire un entrepôt pour la conservation d’artéfacts a été déposée pour la propriété du 555, avenue des Entreprises;

**CONSIDÉRANT QUE** des non-conformités ont été identifiées à l’analyse de projet concernant le nombre minimal de cases de stationnement hors rue et le nombre minimal d’unités de stationnement pour vélo à respecter;

**CONSIDÉRANT QU’**à l’exception des dérogations mineures demandées le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour la propriété située au 555, avenue des Entreprises, visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue (pour véhicules automobiles) de 342 à 47;
- Réduire le nombre d’unités de stationnement pour vélos de 19 à 4;

et ce, conditionnellement à l'octroi de l'usage conditionnel requis à la réalisation du projet.

**RECOMMANDÉ**

**23. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation multifamiliale – 114, rue du Campagnard – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**R-CCU-2020-12-14 / 189**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation mineure au règlement de zonage visant à régulariser l'implantation d'une habitation multifamiliale a été formulée au 114, rue du Campagnard;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à réduire de 3 m à 2,92 m la distance entre une ligne latérale d'un terrain et un mur latéral d'un bâtiment résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité de la marge latérale gauche a été confirmée par un arpenteur-géomètre lors de la production d'un certificat de localisation le 19 août 2020;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité a été créée lors de la construction des murs de la fondation et que l'écart de 8 cm avec la distance minimale prescrite n'était pas visuellement décelable;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure demandée, la propriété est conforme aux 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 114, rue du Campagnard, afin de réduire la marge latérale gauche minimale applicable de 3 m à 2,92 m.

**RECOMMANDÉ**

**24. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**25. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 42.