

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**  
PROCÈS-VERBAL  
298<sup>e</sup> séance tenue le 22 février 2021 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  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Stéphane Blais – 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 Almyer Hull  
Thierry Belinga – Coordonateur de projets, programmes et ententes  
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets, expertise-conseil

**Ressources externes**

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine  
Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

**ABSENCES :**

**Membre**

Esther Bonin – 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 17 h 30.

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

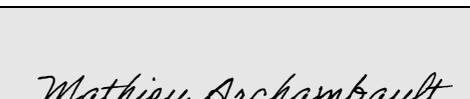
L'ordre du jour est adopté.

**DISTRIBUTION :**

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



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault  
SECRÉTAIRE

### 3. Période de questions du public

Sept questions du public ont été reçues concernant le projet de construction de deux habitations multifamiliales de 121 logements chacun au 95 et 105, boulevard des Allumettières.

Jean-Cebastien Baulne :

*Si la Ville veut prioriser la mixité sociale, il faut prioriser dans les quartiers résidentiels l'implantation de services, d'organismes, d'équipement, de commerces, d'activités compatibles avec l'habitat et des facteurs de développement local et de lien social. La construction de tours de condominium de luxe favorise plutôt l'embourgeoisement du quartier. Considérant que le projet présenté ne répond à aucun de ses besoins, quels sont les bénéfices pour le quartier et les résidents du Vieux-Hull et Wright-Ville ?*

Mollie Poissant :

*Le 10 février 2021, la Ligue des droits et libertés lançait son rapport sur la situation du logement à Gatineau. Dans leurs témoignages à la mission d'observation, les membres de l'administration municipale de Gatineau ont affirmé que le logement était l'une de ses grandes priorités et que la Ville y travaillait de concert avec les organismes communautaires et autres, notamment par le biais d'une Table de concertation sur le logement. Pourquoi la Ville n'acquière pas et ne met en réserve des terrains et des bâtiments à des fins de logement social. La municipalité a elle-même invoqué la possibilité de se doter d'un droit de préemption lorsque des immeubles privés sont mis en vente, ce qui exigerait que le gouvernement québécois lui accorde un tel pouvoir. Pourquoi la Ville ne priorise pas ce type de logement suite à la démolition de ces bâtiments ?*

Sophie Dorion Boisvert :

*La ligue des droits et libertés (LDL) a mené une mission d'observation sur la situation du logement à Gatineau et son impact sur les droits humains. Un rapport complet de 46 pages a été rédigé. La LDL en vient à la conclusion que les éléments essentiels du droit au logement, tels que définis par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, sont sévèrement mis à mal à Gatineau. Est-ce que les élus de la Ville ont lu ce rapport ?*

Geneviève-Audrey Mercier :

*Quelle est la valeur réelle du plan d'urbanisme de la Ville concernant la hauteur des bâtiments si celui-ci est modifiable aussi facilement lorsqu'un promoteur immobilier dépose un projet ?*

Sara Robinson :

*Comment se fait-il que les demandes de construction pour des tours à condos dans nos quartiers bénéficient d'un traitement beaucoup plus rapide que celles qui concernent le logement social et familial?*

Alexandre Mantha, intervenant au centre d'hébergement de l'aréna Robert-Guertin :

*Vendredi après-midi le 19 février 2021, les maires des trois grands centres urbains (Québec, Montréal, Gatineau) se sont réunis pour interpeller le gouvernement provincial pour obtenir un investissement massif dans la construction de logements sociaux. Pourquoi la Ville de Gatineau maintient un double discours relativement à la nécessité de construire des logements sociaux mais permet des projets immobiliers permettant d'évincer les ménages locataires?*

Pierre-Luc Baulne, co-coordonnateur pour l'ADDS :

*Malgré l'objectif de densifier la population dans le secteur du vieux hull (10 000 nouveaux résidents précisément) par la création de 4000 nouveaux logements, pouvez vous nous*

*expliquer pourquoi selon le dernier recensement, la population du quartier semble avoir chuté malgré les 1518 nouvelles unités de logements déjà construites ? Est-ce que cette information n'est-elle pas un indicateur de changement de population et est-ce que ça ne démontre pas que des projets comme celui de Sheiner sont inadaptés aux besoins des résidents du Quartier ?*

À la question de Jean-Cebastien Baulne, Cédric Tessier, le conseiller du district, répond qu'il est d'accord sur la priorisation de l'implantation de services ciblés dans les quartiers résidentiels et que ce projet ne le propose pas, mais précise que les usages proposés par le promoteur sont autorisés dans cette zone.

À la question de Mollie Poissant, le conseiller du district mentionne avoir lu le rapport sur la situation du logement à Gatineau. Il estime que ses recommandations sont bonnes et que ces nouveaux pouvoirs devront être étudiés. Il ajoute que la Ville de Gatineau ne dispose pas présentement d'un règlement qui oblige l'inclusion de logement social et abordable dans les projets de construction, mais que l'élaboration d'un tel règlement fait partie du plan de travail de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement.

À la question de Sophie Dorion Boisvert, le conseiller du district mentionne avoir lu le rapport cité et est en accord avec les recommandations et les pistes proposées pour offrir plus de logements au centre-ville et ailleurs.

À la question de Geneviève-Audrey Mercier, le conseiller du district explique que le Programme particulier d'urbanisme fait partie intégrante du Plan d'urbanisme, et qu'il prévoit un maximum de dix étages sur ce lot, contre huit au Règlement de zonage. Antérieurement, plusieurs promoteurs ont fait des demandes de modification au Plan d'urbanisme, et il dit s'être opposé à toutes celles qui n'ont pas fait l'objet de consultations citoyennes au préalable.

À la question de Sara Robinson, le conseiller du district affirme qu'à sa connaissance, les projets privés ne bénéficient pas de traitements accélérés. La problématique du traitement plus long pour les projets de logement social et communautaire se situe peut-être dans les délais pour les projets admissibles au programme Accès-Logis. De plus, l'obtention de subventions pour ces projets est difficile. D'ailleurs, ceci a fait l'objet d'une sortie publique des maires des villes de Québec, Montréal et Gatineau.

À la question d'Alexandre Mantha, le conseiller du district ne croit pas que la ville tienne un double discours. Elle doit par contre revoir les outils à sa disposition.

À la question de Pierre-Luc Baulne, le conseiller du district précise que la plupart des logements construits au centre-ville l'ont été après 2016. Il faudra attendre le prochain recensement pour en savoir plus. Il est possible par contre qu'une modification de la population de l'île de Hull se soit opérée, ce qui constitue un problème. Un règlement qui force la création de logements sociaux, et qui permet un droit de préemption, est nécessaire pour offrir de nouveaux logements à la population actuelle. L'objectif est d'amener de nouveaux résidents au centre-ville sans que les personnes qui y habitent soient obligées de partir, ce qui était malheureusement le cas ces dernières années.

Mike Duggan mentionne que la pénurie de logements affecte davantage les personnes à faible revenu. Il espère que les efforts de densification permettront la création de plus de logements abordables. Il reconnaît les efforts du gouvernement du Québec et de certains groupes, comme des coopératives, pour permettre une meilleure offre de logements abordables. Il ne se dit pas en faveur de forcer le secteur privé à offrir du logement abordable, mais il est nécessaire de trouver de meilleurs moyens pour coopérer avec les promoteurs privés, et de les encourager par la réglementation, afin d'améliorer l'accessibilité aux logements abordables.

Concernant la question de Sara Robinson, le directeur du service de l'urbanisme indique que depuis la réorganisation du service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) en 2016, un seul directeur s'occupe des projets immobiliers et du volet du logement social, dont fait partie le programme Accès-Logis. Cette synergie vise à établir une meilleure communication entre les différentes équipes et à faciliter la création de logements du programme Accès-Logis. Il ajoute qu'il

n'y a pas de traitement prioritaire des projets immobiliers privés, et que les projets du programme Accès-Logis bénéficient d'un traitement efficace par le SUDD.

Le président ajoute que le conseil est très sensible à la situation du logement et y met les efforts. La pénurie de logements affecte tous les types de logements, pas seulement les logements abordables.

Une membre dit avoir lu dans le journal *Le Droit* que la crise du logement ne date pas d'hier, particulièrement dans le secteur de Hull. Elle rappelle que les personnes expropriées par les vagues de démolition lors de la construction de bâtiments fédéraux ont reçu de l'aide pour faciliter leur relocalisation. Elle estime, dans des cas comme celui à l'ordre du jour, qu'on oublie d'offrir de l'aide aux locataires évincés, et que le conseil devrait démontrer une volonté à aider les locataires qui perdront leur logement.

La séance est ajournée à 17h54 et reprendra à la suite de la séance du Conseil local du patrimoine.

## 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

### 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 Almyer Hull

### Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine  
Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

## ABSENCES :

### Membres

Esther Bonin – Citoyenne  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

### Ressource interne

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

---

### Séance huis clos

19 h 25

---

Le président procède à la réouverture de la séance à 19h25.

#### 4. Approbation du procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021

Le procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021 est approuvé.

#### 5. Signature du procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021

Le procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021 sera signé par le président.

#### 6. Suivi du procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021

Des suivis au procès-verbal de la 297<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> février 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

350, boulevard de l'Amérique-Française

Les changements proposés au Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) n’auront aucun impact sur les élévations arrière des bâtiments approuvées par le conseil. C’est pour cette raison que les élévations arrière n’ont pas été illustrées dans le document d’information envoyé aux membres.

226, rue de Laurel

Après vérifications, les deux arbres près de la ligne de terrain entre la propriété du 226, rue de Laurel et du 222, rue de Laurel sont bien sur la propriété du 226. Ils seront protégés durant les travaux de démolition et de construction, comme le seront les deux arbres en façade de la propriété. De plus, à la suggestion du Comité, le requérant se dit d'accord à revoir la couleur du bardeau d'asphalte noir qui recouvrira la toiture de l'habitation.

**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 8 mars 2021.

**9. Point d'information – Modification légère aux élévations des bâtiments – 20 et 30, rue de la Bonne-Renommée (Ambassade Champlain, phase 1A) – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

La modification proposée respecte la recommandation initiale du Comité en 2015 et la décision du conseil, et est conforme au PIIA et au Règlement de zonage en vigueur. Elle vise principalement à ajuster la disposition des matériaux de revêtement extérieur sur deux bâtiments.

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

- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés sont les mêmes que ceux approuvés en 2015;
- On demande, pour les documents d'information à venir, d'inclure au document d'information les textures et couleurs des matériaux de revêtement extérieur, même s'ils sont les mêmes que ceux déjà approuvés, car la demande initiale remonte à plusieurs années.

**10. PPCMOI – Régulariser l'implantation de deux bâtiments commerciaux mitoyens et permettre la délivrance des permis de lotissement et de construction pour un terrain enclavé – 375, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Le projet n'est pas admissible à une demande de dérogation mineure;
- La Ville n'a pas été partie prenante de la transaction immobilière qui a mené à la création d'un nouveau lot. Ce lotissement n'a jamais été approuvé par la Ville;
- Chaque bâtiment doit être desservi par les services municipaux de façon distincte sur leur propre terrain;
- Des solutions ont été proposées au requérant pour régulariser la situation;
- Cette situation doit être régularisée pour permettre l'occupation du bâtiment.

**R-CCU-2021-02-22 / 04**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser la subdivision de la propriété en deux terrains distincts a été formulée au 375, chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de régularisation vise également à créer deux bâtiments avec une marge latérale de 0 m, et à autoriser la création d'un terrain enclavé sans frontage à une rue publique;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment B a été agrandi en 1994 après délivrance d'un permis de construire pour un agrandissement et non pas pour la création d'un nouveau bâtiment commercial jumelé à un autre bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le 17 février 1994, la partie du terrain occupée par la partie agrandie du bâtiment B a fait l'objet d'une transaction immobilière sur une partie de lot, et ce, sans dépôt de permis de lotissement et de construction, et sans permis de lotissement et de construction;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun droit acquis ne peut être reconnu au terrain enclavé et non conforme, ni à l'implantation d'un bâtiment jumelé, ni aux branchements aux services municipaux d'égouts et d'aqueduc;

**CONSIDÉRANT QUE** les permis de construction et de lotissement ne peuvent pas être délivrés pour un terrain enclavé en vertu du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur et du Règlement de lotissement en vigueur, et qu'une demande de dérogation mineure n'est pas recevable en vertu du Règlement numéro 17-2002 concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** pour déroger à la marge latérale et permettre la délivrance d'un permis de lotissement et de construction pour un terrain enclavé, la demande requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** les installations d'égouts et d'aqueduc desservant le local ne sont pas indépendantes du bâtiment initial et advenant une autorisation du projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble, des travaux à ses installations devront faire l'objet d'une analyse de recevabilité et de conformité par le Service des infrastructures;

**CONSIDÉRANT QUE** la gestion de l'existant par la conclusion d'un acte de copropriété permettra de mettre en conformité l'ensemble de la propriété, et ce, sans aucune autorisation de la part de la Ville de Gatineau;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet particulier visant le bâtiment commercial situé au 375, chemin d'Aylmer.

### **RECOMMANDÉ**

#### **11. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 72, rue William-Davis – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

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

- Le requérant a apporté des modifications à son projet pour minimiser les impacts soulevés par la recommandation défavorable du Comité à sa séance d'avril 2020;
- Un membre estime que les modifications apportées sont trop mineures et que la problématique reste la même par rapport à la proposition initiale;
- L'implantation du bâtiment fait en sorte que l'allée d'accès au garage est plus large et plus prononcée que nécessaire. La coupe d'arbres pourrait être réduite davantage;
- Le type d'installation septique projeté a été modifié et son installation nécessitera la coupe de deux arbres, au lieu des six prévus initialement.

### **R-CCU-2021-02-22 / 05**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires a été formulée au 72, rue William-Davis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose de conserver 55 % de la superficie du terrain à l'état naturel et de planter 40 nouveaux arbres en cour avant et cours latérales pour compenser la coupe;

**CONSIDÉRANT QUE** les mesures de protection des arbres mentionnées dans le devis spécial de l'environnement pour cette propriété, daté du 26 août 2020, feront partie des conditions exigées au certificat de déboisement à être délivré pour ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage en vigueur, sauf concernant l'empiètement de l'accès et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation unifamiliale isolée;

**CONSIDÉRANT QU'**un premier projet a été défavorablement recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme en avril 2020 et que le requérant a déposé, en novembre, un plan modifié réduisant les dimensions de son installation septique, ce qui permet de conserver quatre arbres supplémentaires;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 72, rue William-Davis, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires, comme illustré dans l'analyse de projet et aux plans :

- Plan projet d'implantation et projet de lotissement et identification de la dérogation mineure - Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – Numéro 8116 de ses minutes - 16 septembre 2020, révisé et reçu le 16 novembre 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations et perspective - Les industries Cama, entrepreneur général - 3 avril 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure requise pour la réalisation du projet prévu au 72, rue William-Davis.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

### RECOMMANDÉ

**Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 72, rue William-Davis – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

**R-CCU-2021-02-22 / 06**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'empiètement de l'accès et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation unifamiliale isolée a été formulée au 72, rue William-Davis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QU'**un premier projet a été défavorablement recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme en avril 2020 et que le requérant a déposé, en novembre, un plan modifié réduisant les dimensions de son installation septique, ce qui permet de conserver quatre arbres supplémentaires;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur sauf en ce qui concerne l'empiètement de l'accès et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation unifamiliale isolée;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur, au 72, rue William-Davis, afin d'augmenter l'empiètement de

l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la largeur de la façade principale de l'habitation unifamiliale isolée de 0 % à 95 %, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan projet d'implantation et projet de lotissement et identification de la dérogation mineure, extraite du plan préparé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – Numéro 8116 de ses minutes - 16 septembre 2020, révisé et reçu le 16 novembre 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

### RECOMMANDÉ

#### 12. 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 :

- La couverture médiatique semble démontrer que le projet n'est pas validé par les résidents du quartier, contrairement à ce qui a été présenté aux membres du CCU. Le conseiller du district rappelle qu'il a mené, en compagnie du promoteur, des consultations auprès des résidents voisins du projet sur les rues Dollard-des-Ormeaux, Laval et Kent, et que 90 % se sont montrés favorables au projet, contre 5 % défavorables et 5 % indifférents. Le président ajoute que seules les personnes qui se positionnent contre le projet manifestent, et non celles qui sont en faveur du projet;
- Les locataires de trois propriétés adjacentes au projet se sont montrés favorables au projet. Des propriétaires occupants d'une propriété adjacente au projet étaient fortement en désaccord avec le projet, et leur propriété a finalement été achetée par le promoteur;
- Les quatre habitations adjacentes au projet ne comportent pas d'ouvertures sur les murs faisant face au projet;
- Les études d'ensoleillement démontrent que les ombrages créés par les deux habitations porteront davantage vers le boulevard des Allumettières;
- On s'interroge sur la relocalisation des locataires qui seront évincés de leur logement lors des démolitions à venir. On répond qu'ils ont reçu un avis à ce sujet il y a quelque temps déjà, et qu'une forte densification est prévue à cet endroit au Plan d'urbanisme;
- Le promoteur a apporté des modifications au projet de façon à inclure trois logements de trois chambres à coucher par habitation;
- Le Règlement de zonage ne prévoit pas d'usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments dans cette zone. Les usages commerciaux se concentrent davantage sur la promenade du Portage et la rue Eddy de façon à ce qu'ils se renforcent;
- Le promoteur s'engage à offrir deux espaces au rez-de-chaussée pour des organismes communautaires;
- L'aménagement en cour avant reste sobre en attendant le réaménagement du boulevard des Allumettières;
- L'aménagement de la piste multifonctionnelle doit se faire par la Ville à l'intérieur de l'emprise de la Ville;
- Les bâtiments seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### R-CCU-2021-02-22 / 07

**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 d’une zone résidentielle et qu’une modification à la grille des spécifications 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 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 121 logements chacun, comme illustrés 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 – 9 décembre 2020;
- Allumettières 2 – Plan d’implantation proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 95, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;
- Plan d’implantation global proposé – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;
- Allumettières 1 et 2 – Plan d’aménagement paysager – Monsieur Éric Massie, urbaniste-conseil – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 3 décembre 2020;
- Allumettières 1 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 105, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;
- Allumettières 2 – Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes + associés – 95, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;
- Vues en perspective des deux projets – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 9 décembre 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L’entrée en vigueur de la modification du Règlement de zonage;
- L’autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition;
- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

## **RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Construire deux habitations multifamiliales de 121 logements chacun – 95 et 105, boulevard des Allumettières – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-02-22 / 08**

**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 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 concernant un maximum de 121 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 la modification du Règlement de zonage relativement aux dispositions applicables à la hauteur maximale permise à la zone résidentielle que forment les terrains à construire;

**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'approuver, 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 121 logements chacun, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Vues en perspective des deux projets – Lapalme Rheault architectes + associés – 95 et 105, boulevard des Allumettières – 9 décembre 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'entrée en vigueur de la modification du Règlement de zonage;
- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale des deux projets de construction;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition.

### RECOMMANDÉ

**13. PIIA – Construire une station-service avec dépanneur, lave-auto et restaurant – 340, rue Front – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

Sujet reporté à une prochaine ultérieure.

**14. PIIA – Agrandir et rénover une station-service avec dépanneur – 790, boulevard Wilfrid-Lavigne – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Le projet ne prévoit pas l'installation d'une borne de recharge pour voitures électriques;
- Le mur existant entre la station-service et les propriétés voisines sera conservé.

### R-CCU-2021-02-22 / 09

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir et rénover une station-service avec dépanneur a été formulée au 790, boulevard Wilfrid-Lavigne;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale du centre de distribution de produits pétroliers et de carburant;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété étant située dans un noyau commercial de quartier, les travaux sont aussi assujéttis au Règlement numéro 505.1-2011 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale des projets d'intervention dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux;

**CONSIDÉRANT QUE** la rénovation de la station-service avec dépanneur consiste à agrandir le bâtiment principal existant, refaire ses revêtements extérieurs et installer de nouvelles ouvertures, remplacer la marquise, l'enseigne détachée et les quatre distributeurs de carburant, installer une enseigne rattachée sur la marquise et réaménager le terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et numéro 505.1-2011 des projets d'intervention dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011, un projet au 790, boulevard Wilfrid-Lavigne, afin d'agrandir et de rénover une station-service avec dépanneur, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - PPU Urbanistes-conseils – 25 novembre 2020 – 790, boulevard Wilfrid-Lavigne – Annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Matériaux extérieurs du bâtiment existant à enlever et perspective du bâtiment proposé - Artesa Jutras architecture – 25 novembre 2020 - 790, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Élévations du bâtiment proposées - Artesa Jutras architecture – 25 novembre 2020 - 790, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Marquise et l'enseigne attachée à la marquise proposée - Enseigne Pattison - 25 novembre 2020 - 790, boulevard Wilfrid-Lavigne;

- Enseigne détachée proposée - Enseigne Pattison - 25 novembre 2020 - 790, boulevard Wilfrid-Lavigne.

**RECOMMANDÉ**

**15. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée dans un boisé de protection et d’intégration – 968, chemin Klock – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2021-02-22 / 10**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant la construction d’une habitation unifamiliale isolée située dans un boisé de protection et d’intégration a été formulée au 968, chemin Klock;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QU’**un projet initial a été présenté et refusé à la majorité (CM-2020-645) au conseil municipal du 17 novembre 2020, parce que l’emplacement et la dimension de l’installation septique projetés visaient une partie du terrain dont des arbres sont existants et dont l’abattage était requis;

**CONSIDÉRANT QUE** suivant les commentaires des membres du conseil municipal, le requérant a déposé une nouvelle demande afin d’apporter de légères modifications et des précisions par rapport au choix de l’emplacement de l’installation septique;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain était couvert d’un boisé de protection et d’intégration sur une superficie de 8421,76 m<sup>2</sup> avant la tornade de 2018 qui a réduit le couvert à environ 3421 m<sup>2</sup>;

**CONSIDÉRANT QU’**une étude de caractérisation naturelle du terrain a été préparé en septembre 2019 montrant que la partie avant du terrain est maintenant une zone de chablis défrichés avec une zone herbacée à l’endroit prévu pour l’implantation de la nouvelle habitation et son installation septique;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose d’implanter la résidence et d’effectuer les aménagements de terrain, dont certaines coupes d’arbres isolées sans intervenir dans la partie encore boisée du terrain;

**CONSIDÉRANT QU’**une servitude de restriction de coupe d’arbres a été enregistrée sur une largeur de 40 m à l’arrière du lot;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 968, chemin Klock, visant la construction d’une habitation unifamiliale isolée, comme indiqué dans l’analyse de projet aux plans et documents suivants :

- Plan, projet d’implantation - Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – Numéro 12475 de ses transcriptions – 14 mai 2019, révisé le 17 septembre 2020;
- Élévations - GoPlans architecture/design – 17 janvier 2020 - Annotés par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Mesures de protection des arbres à respecter durant les travaux – Service de l’urbanisme et du développement durable - 968, chemin Klock.

**RECOMMANDÉ**

**16. PIIA – Rénover un bâtiment bifamilial – 60, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-02-22 / 11**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à rénover le bâtiment bifamilial a été formulée pour la propriété du 60, rue Gagnon;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés impliquent l'élimination d'un escalier et d'une toiture au-dessus du balcon en cour avant, le remplacement du garde-corps du balcon, le remplacement de deux fenêtres et d'une porte en façade avant ainsi que le remplacement des revêtements extérieurs des façades avant, latérale droite et arrière;

**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 respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 - Quartier des maisons allumettes;

**CONSIDÉRANT QUE** certains travaux visent à réduire le nombre de non-conformités découlant de travaux effectués sans autorisation en 2009 et 2013 et de nouveaux travaux conformes sont également proposés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi que le Règlement numéro 801-2017 relatif aux empiètements sur les propriétés municipales du domaine public de la Ville de Gatineau;

**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 rénovation de la propriété située au 60, rue Gagnon, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux proposés par le requérant – 24 décembre 2020 – 60, rue Gagnon;
- Matériaux proposés – 24 décembre 2020 – 60, rue Gagnon.

**RECOMMANDÉ**

**17. Dérogations mineures – Aménager un logement additionnel – 156, rue de la Galène – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

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

- La jurisprudence démontre que les villes ne peuvent pas demander aux voisins de se prononcer sur une demande de dérogation mineure. Le conseil rend sa décision sur la base de l'argumentaire qui lui est présenté;
- Les logements additionnels ne sont plus assujettis au Règlement relatif aux usages conditionnels, mais doivent respecter les normes maximales de superficie de plancher et de proportion d'occupation d'un bâtiment prévues au Règlement de zonage en vigueur;
- L'accès direct au logement additionnel se fait par l'arrière du bâtiment, car une seule entrée en façade est autorisée pour conserver l'apparence architecturale d'une maison unifamiliale, et la marge latérale permet difficilement un accès par le côté du bâtiment;
- Le service de sécurité incendie sera informé de la présence d'un logement additionnel dans ce bâtiment;
- La superficie de la salle mécanique au sous-sol est incluse dans la superficie du logement additionnel au sous-sol;
- L'espace de stationnement est conforme à la réglementation;
- Une deuxième issue serait nécessaire pour le logement principal.

**R-CCU-2021-02-22 / 12**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un logement additionnel à une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 156, rue de la Galène;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite deux 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 principal;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisqu'aucun agrandissement extérieur n'est prévu et que l'espace de stationnement existant demeurera inchangé;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au règlement de zonage, au 156, rue de la Galène, afin :

- D'augmenter la superficie de plancher maximale d'un logement additionnel de 90 m<sup>2</sup> à 115 m<sup>2</sup>;
- D'augmenter la proportion maximale qu'un logement additionnel peut occuper dans un bâtiment de 40 % à 44,5 %;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan de l'aménagement du logement additionnel (rez-de-chaussée et sous-sol) – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 156, rue de la Galène.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	1	1

**RECOMMANDÉ**

**18. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée – 75, rue de Roulier – District électoral de Limbour – Renée Amyot**

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

- La marge latérale se mesure entre la ligne de terrain et le mur de fondation.

**R-CCU-2021-02-22 / 13**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation d'un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 75, rue de Roulier;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun droit acquis ne peut être reconnu pour la marge latérale dérogatoire en raison de la non-conformité au Règlement de zonage numéro 585-90, applicable en 1988 lors de la construction du garage;

**CONSIDÉRANT QUE** l'application du règlement de zonage en vigueur cause un préjudice sérieux au requérant, et que les travaux de construction du garage ont été effectués après l'obtention d'un permis de construire et ont été réalisés de bonne foi;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée n'a fait l'objet d'aucune plainte depuis sa construction et elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur, au 75, rue de Roulier, afin de réduire la marge latérale minimale applicable de 1,5 m à 1,44 m.

**RECOMMANDÉ**

**19. Dérogations mineures – Réduire la marge avant minimale de deux habitations existantes – 93 et 95, boulevard Lorrain – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

**R-CCU-2021-02-22 / 14**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite acquérir une bande de terrain en lien avec des travaux de réaménagement du boulevard Lorrain et a demandé au propriétaire des immeubles visés de lui céder cette bande;

**CONSIDÉRANT QUE** la cession d'une bande de terrain pour l'élargissement de l'emprise du boulevard Lorrain à la Ville de Gatineau occasionnera une réduction des marges avant des propriétés situées aux 93 et 95, boulevard Lorrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la marge avant applicable dans la zone H-03-026 du Règlement de zonage numéro 502-2005 est de 6 m minimum et que la marge avant minimale prévue au Règlement de zonage numéro 532-2020 est de 4 m;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, les propriétés sont conformes aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage, pour les propriétés aux 93 et 95, boulevard Lorrain, afin de réduire la marge avant minimale des bâtiments principaux existants au 93, boulevard Lorrain et au 95, boulevard Lorrain à respectivement 3,43 m et 3,69 m.

**RECOMMANDÉ**

**20. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un garage détaché – 25, rue de Bergerac – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

**R-CCU-2021-02-22 / 15**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation dérogatoire d'un garage détaché construit en cour arrière de la propriété a été formulée au 25, rue de Bergerac;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de réduire la distance minimale prescrite entre le garage détaché et la ligne latérale de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation dérogatoire du garage est due à une erreur d'interprétation des limites de terrain survenue lors des travaux de construction à cause de l'empiètement de la clôture latérale gauche sur la propriété voisine;

**CONSIDÉRANT QUE** le garage, existant depuis plus de 20 ans, n'a fait l'objet d'aucune plainte et est adjacent à d'autres bâtiments accessoires construits dans la cour arrière des propriétés voisines;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure demandée, le garage respecte toutes les autres dispositions des règlements de construction et de zonage;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage au 25, rue de Bergerac, afin de réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire détaché et une ligne latérale de terrain de 0,5 m à 0,4 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan accompagnant le certificat de localisation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 9 septembre 2020 – 25, rue de Bergerac.

**RECOMMANDÉ**

**21. Dérogation mineure – Régulariser l’implantation d’une habitation – 164, rue Trudel – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

- La zone visée fera l’objet d’un ajustement réglementaire, car le secteur est entièrement construit et toutes les habitations ont une marge avant de 5 à 6 mètres.

**R-CCU-2021-02-22 / 16**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à régulariser la marge avant d’une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 164, rue Trudel;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l’octroi d’une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire la marge avant minimale de 10 m à 5,67 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage 1981-8 de l’ex-Ville de Buckingham applicable au moment de la construction de l’habitation exigeait une marge avant minimale de 6 m, et qu’une erreur d’implantation est survenue lors des travaux de construction en 1985;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, qu’aucune plainte n’a été enregistrée depuis la construction de l’habitation en 1985, et qu’une servitude de tolérance pour les vues de six fenêtres situées du côté du mur latéral ouest a été enregistrée avec le propriétaire de l’immeuble voisin, au 168, rue Trudel;

**CONSIDÉRANT QUE** l’implantation de l’habitation s’harmonise avec l’alignement des bâtiments avoisinants sur la rue Trudel ayant une marge avant d’environ 6 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage ou que les éléments non conformes sont protégés par droits 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, afin de réduire la marge avant minimale de 10 m à 5,67 m, comme illustrée dans l’analyse de projet au plan :

- Plan accompagnant le certificat de localisation de 2020 et dérogation mineure demandée – Monsieur Marc Fournier, arpenteur-géomètre - noté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 1<sup>er</sup> septembre 2020 - 164, rue Trudel (Annexe 3 de l’analyse de projet).

**RECOMMANDÉ**

**22. Varia**

Aucun sujet n’est ajouté aux varia.

**23. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 43.