

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

304^e séance tenue le 31 mai 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

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

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

Marco Pilon – Chef de section, planification des ressources

Pierre-Luc Caron – Responsable, services et projets immobiliers Aylmer

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

Autre membre du conseil

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

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance publique

17 h 30

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 avec ajout, aux varia, d'un point sur les séances du Comité à huis clos.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

3. Période de questions du public

Plusieurs questions et commentaires du public ont été reçus par le secrétaire, et ont principalement pour sujet les projets au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville et au 45-115, rue Nancy-Elliott.

La première question provient de Daniel Cayley-Daoust, président de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

CONSIDÉRANT que la Ville a publié cette semaine un avis annonçant une nouvelle demande de réaménagement du stationnement situé au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville comportant toujours une dérogation très importante à la réglementation ;

CONSIDÉRANT que le demandeur propose un aménagement de vingt (20) places alors que la réglementation n'en permet que six (6) ;

CONSIDÉRANT que le rapport sans précédent entre le nombre de places de stationnement proposé et l'espace à bureaux disponible au 63-65 dépasserait de loin celui autorisé même en banlieue et celui attendu pour le type d'usage prévu ; que ce rapport effectivement se rapproche davantage de celui tant décrié d'un Smart Center;

CONSIDÉRANT qu'une telle exception remettrait en question toute la réglementation pertinente, et constituerait un précédent applicable à de nombreux autres sites du centre-ville de Gatineau ;

CONSIDÉRANT qu'autoriser un tel nombre de places de stationnement à cet endroit contredirait les politiques de la Ville encourageant le transport en commun au centre-ville, que ce stationnement amènerait davantage de véhicules à l'heure de pointe qui pourront ralentir les autobus qui en assurent la déserte ;

CONSIDÉRANT qu'avaliser usage de stationnement à ciel ouvert à toute la grandeur des lots visés contredirait les efforts de densification résidentielle de la Ville et fermerait la porte à toute nouvelle construction résidentielle sur le site à court et moyen terme ; et

CONSIDÉRANT que la suroffre de 20 places présente des risques réels d'une utilisation à d'autres fins qu'à celles des usagers des bureaux du 63-65,

IL EST ENTENDU par la présente que l'ARIH s'oppose à la demande de réaménagement du stationnement et à l'augmentation du nombre de places au-delà du maximum réglementaire.

Par ailleurs, nous saluons à nouveau la cohérence du Service de l'urbanisme et du développement durable qui note dans son analyse que l'usage actuel est en infraction et ne constitue pas une justification acceptable à la demande.

La deuxième question provient de Bernard Hurteau, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

- 1. À la lecture de ce dossier, il semble évident que le but de la première demande excessive de 12 dérogations, suivie d'une deuxième demande réduite à 3 dérogations, était de se montrer de bonne foi en éliminant 9 dérogations, le but final étant de tripler le nombre de cases de stationnement par rapport au nombre permis par les règlements de la Ville de Gatineau. Un cas classique où on demande terre et monde pour finalement obtenir seulement ce qu'on souhaite. Dans ce cas 20 cases de stationnement alors que la réglementation en permet 6. Plus de 3 fois la limite permise.*
- 2. Rappelons que d'un côté la Ville s'outille de règlements pour assurer un développement structuré de l'environnement urbain et que d'un autre côté, elle a recours aux dérogations afin de contourner ses propres règlements. Dans le cadre du PPU Centre-ville et en tenant compte que l'Île de Hull est un immense îlot de chaleur,*

les dérogations visant à augmenter la minéralisation devraient être octroyées au compte-gouttes. Si le chemin de la dérogation doit être considéré, la Ville doit être rigoureuse et stricte dans son approbation.

3. *Considérant la demande substantielle d'augmenter le nombre de cases de stationnement de 6 à 20, et étant donné la superficie totale du terrain disponible, les demandes de dérogation 1 et 2 doivent être rejetées.*
4. *La supposée zone de manoeuvre se trouvant à l'opposé des cases de stationnement 18, 19 et 20 semble un prétexte pour des cases additionnelles de stationnement (possiblement 2 cases) comme le fait l'usage actuel. Afin d'éliminer cette possibilité, cette zone devrait être verdie, comme décrit dans la dérogation 2.*
5. *Les propriétaires indiquent la nécessité d'avoir une case de stationnement pour chacun de leurs employés pour soutenir la demande de dérogation. Or, on serait en mesure de se questionner sur l'absence de mention qu'il y aurait 10% d'employés nécessitant l'aménagement de 2 cases pour accommoder des personnes à mobilité réduite! Selon le plan d'implantation, ces 2 cases utilisent 3 cases bien distinctes. Il est facile à imaginer que la zone de manoeuvre entre les cases 13 et 14 sera utilisée comme case de stationnement supplémentaire et que les cases désignées pour la mobilité réduite seront utilisées par des employés ne requérant pas ce type d'aménagement. Qui fera respecter l'utilisation de ces cases sur un terrain privé? Tout indique un stratagème pour introduire illégalement une case additionnelle de stationnement. Si on avait à coeur les besoins d'un éventuel employé à mobilité réduite on aurait choisi une case plus près de l'entrée principale et on aurait pensé à inclure un aménagement pour les visiteurs. Un non sens important à noter est que ni l'entrée principale de l'édifice sur la rue Hôtel-de-Ville, ni les 2 entrées sur la rue Hélène-Duval ne sont aménagées pour permettre l'entrée aux fauteuils roulants.*
6. *La zone de manoeuvre entre les cases 4 et 5 est présentement utilisée comme case de stationnement. Fort à parier que ça ne changera pas! Cette zone devrait être végétalisée avec arbre pour pallier à l'octroi de la dérogation 1.*
7. *Il semble évident que les propriétaires n'ont nulle intention d'excéder les exigences de base requises par les règlements de la Ville relativement au verdissement. Il semble opportun, qu'avant d'approuver la dérogation 3, la Ville exige davantage en matière de verdissement de ce propriétaire: plantation d'arbres à grande canopée, ajout d'un arbre dans le coin nord-est de la propriété ainsi que dans les 2 îlots de verdure proposés côté Hélène-Duval.*
8. *Considérant que les propriétaires ont abattu, sans autorisation et sans mesure de remplacement, un arbre planté par l'ARIH en collaboration avec la Ville il y a une vingtaine d'années, nous sommes plutôt sceptiques quant aux intentions futures de ces propriétaires. Un suivi très serré devrait être mis en place.*
9. *Considérant la superficie d'asphaltage proposée dans le plan d'implantation, la plantation d'arbres (d'espèces non spécifiées) en bordure de terrain aidera très peu à réduire l'état d'îlot de chaleur dans le secteur. Le plan d'implantation devrait être modifié afin d'inclure la plantation de quelques arbres à grande canopée à l'intérieur même du stationnement proposé pour procurer de l'ombre et limiter ainsi l'absorption et la radiation de chaleur par les surfaces bétonnées/asphaltées et les voitures stationnées.*
10. *Les propriétaires n'ont montré aucun effort pour favoriser une transition vers des modes de transport durable. Aucun aménagement cyclable: support à vélo, voir même cabanon sécurisé. Aucune mention de programme de co-voiturage ou de subvention favorisant le transport en commun. Des efforts ont-ils été déployés pour conclure des ententes de partenariat avec des parcs de stationnement des environs? La ville offre un nombre limité de permis de stationnement sur rue aux commerçants. Cette avenue a-t-elle été explorée?*
11. *Considérant que les propriétaires pourraient tout simplement ne pas poursuivre leur projet de légaliser l'usage courant de stationnement, la Ville, connaissant la situation, n'aura aucune autre alternative que d'imposer la fermeture du terrain de stationnement qui correspond au 69 Hôtel-de-Ville pour en interdire l'accès.*

Commentaires sur l'Annexe 6

Section 1. a)

La dérogation 3 ne respecte pas les orientations du PPU en matière de Transport durable (voir Stratégie 1, 4, 5, 9, 11 et 12) et de Réseau vert et espaces publics (voir Stratégie 3)

Section 1. c)

La dérogation 3 serait la première autorisée dans le secteur. Les autres demandes similaires ont toutes été refusées. Autoriser cette dérogation créera un précédent qui conduira à d'autres demandes de dérogation similaires de légalisation de terrains de stationnement présentement jugés illégaux. Il s'agit pour le moment d'une demande isolée et elle est considérée comme telle dans la présente soumission. Par contre, des terrains vagues que leurs propriétaires souhaiteraient transformer en terrains de stationnement sont nombreux dans l'environ immédiat : le 70/72/74 Hôtel-de-Ville pourrait demander une telle dérogation pour son actuel usage de près de 15 cases illégales de stationnement. Le 49 Hôtel-de-Ville, le 70 Frontenac, le 33 Frontenac (derrière le commerce Barbe), le 113 Eddy, le 97 Eddy pour n'en nommer que quelques-uns.

Section 2. d)

Aucune pièce justificative supportant le déplacement des employés «au besoin» chez un client. Le terme «au besoin» s'applique tout aussi bien à 2 ou 3 fois par jour qu'à 1 fois par année. Surement des pratiques de co-voiturage, transport en commun ou transport actif tels que préconisés dans le PPU pourraient être mises de l'avant les jours où le «au besoin» n'est pas requis. J'ai du mal à avaler que parmi les 21 employés il n'y ait pas de personnel de soutien ou autre que leurs tâches n'incluent pas de se déplacer chez un client!

Section 2. f)

Il est vrai que du côté esthétique, le plan d'implantation proposé viendra améliorer la situation dans le secteur. Il reste à voir si la réalisation sera à la hauteur. Il est également vrai de dire que de nombreux immeubles du secteur ne respectent pas actuellement la réglementation municipale. Par contre ce non-respect de la réglementation ne doit pas ouvrir la porte à la légalisation de la situation. Ce non-respect de la réglementation en matière de stationnement est attribuable en presque totalité à l'inaction de la Ville à faire respecter sa propre réglementation. Le fait que l'usage courant est illégal demeure. Si le propriétaire désire officialiser l'usage, il a le devoir de se conformer à toute la réglementation municipale. C'est cette réglementation qui doit définir le nombre optimal de cases de stationnement.

En conclusion

Dans son ensemble, le plan d'aménagement d'aire de stationnement proposé au 63-65-69 Hotel-de-Ville est une amélioration sur l'état actuel. La superficie du terrain permet l'adhérence à toute la réglementation municipale et le propriétaire doit s'y conformer sans autres demandes de dérogation que celle concernant le nombre de cases. Multiplier par 3 le nombre de cases de stationnement permises par la réglementation municipale est excessif. Des avenues visant le transport durable non pas été exploré ni la conformité aux objectifs du PPU Centre-Ville ne semble pas avoir fait parti des discussions. Une multiplication par 2 des cases (12 cases), serait plus adéquate. En bonifiant davantage, une augmentation à 2,5 (15 cases) serait envisageable.

Dans un secteur où l'offre en stationnement est déjà abondante et l'effet d'îlot de chaleur présent et bien documenté, il est impératif d'adopter une approche extrêmement restrictive et rigoureuse pour officialiser de nouvelles aires de stationnement.

On pourrait souligner ici qu'il semble avoir un manque de communication entre certains secteurs de responsabilité comme l'urbanisme, la foresterie, réchauffement climatique, le PPU Centre- Ville, le transport durable et transport actif. Une meilleure collaboration entre ces diverses responsabilités aurait l'avantage de mieux répondre aux besoins des résidents de l'île.

La troisième question provient de Michèle Quenneville et Jean Tourangeau, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

Les propriétaires ont demandé en un premier temps 12 dérogations mineures pour légaliser un stationnement de 23 cases illégal existant alors que la réglementation n'en permet que 6, demande refusée par le CCU.

Ils reviennent le 31 mai devant le CCU avec une nouvelle demande de 20 cases et trois dérogations. Ils proposent (en échange?) de planter 6 arbres et de poser des barrières, ce qui est apprécié, puisque l'endroit est désert et que les résidents se plaignent des cris et des bagarres émanant de ce stationnement la nuit.

Mais 20 cases sur cette rue résidentielle? Non.

Il y a 3 avocats (locataires) et 4 comptables (propriétaires) + personnel (10?). On demande donc une case par personne dans un secteur hautement desservi par la STO et OCTranspo, sur une rue fortement minéralisée où les stationnements sont déjà une plaie visuelle et une source de réchauffement!

Il est certain que les plantations proposées amélioreront le paysage, mais elles sont des exigences réglementaires. Le recul que constitue ce stationnement bétonisé/asphalté sur une rue résidentielle déjà malmenée ne justifie pas l'approbation de ce plan. Le peu de verdure proposée ne vient pas contrer la chaleur et la pollution visuelle émanant de l'immense surface de stationnement proposée.

L'excès de cases de stationnement demandées par rapport au besoin laisse supposer que le propriétaire entend louer du stationnement, ce qui serait illégal. Quoi qu'il en soit, l'offre de ces cases de stationnement va aussi à l'encontre de tout ce que la Ville préconise en matière de responsabilité environnementale et de transport durable. Chaque case est une invitation de plus à utiliser l'automobile et à contribuer à la pollution du centre-ville, où la chaleur est insoutenable et l'air de plus en plus irrespirable.

L'approbation de la demande serait aussi une incitation à démolir pour rentabiliser des bâtiments peu rentables - pour offrir du stationnement au lieu de faire des réparations. C'est une pratique encore trop courante et la Ville n'a pas réussi jusqu'à maintenant à appliquer son règlement et à sévir. Il n'y a qu'à constater le grand nombre de terrains vagues où il y avait jadis des maisons pour comprendre que le présent cas servirait de précédent à nombre d'autres demandes pour légaliser les stationnements illégaux du coin ou pour démolir et en créer de nouveaux.

Pour que le projet satisfasse les besoins des propriétaires tout en contribuant à l'effort de verdissement et à la réduction de la chaleur, nous croyons nécessaire d'exiger ce qui suit :

- 15 cases de stationnement maximum;
- cette réduction rend non-nécessaires les zones de manoeuvre portées sur le plan, qui serviraient sans doute de cases de stationnement supplémentaires, comme c'est présentement le cas.
- ces zones devraient passer au vert pour répondre aux normes.
- que 3 des arbres soient plantés le long de la rue Hôtel-de-Ville, alignés sur ceux que la Ville doit planter à l'automne sur le reste de la rue.
- que les arbres soient d'un bon gabarit pour remplacer la perte que constitue l'abattage sans permis par ces propriétaires d'un arbre d'une vingtaine d'années sur l'emprise de la Ville.
- que les trois autres arbres soient plantés sur des îlots **dans le stationnement lui-même** pour fournir de l'ombre afin de réduire la captation de soleil par le sol minéralisé et l'effet de radiation de la chaleur par l'asphalte, le béton et les voitures.
- que les barrières prévues soient toujours fermées la nuit pour éviter les rassemblements et le grabuge qui dérangent depuis des années à l'heure de sortie des bars

Enfin, que la Ville s'assure que les propriétaires réaliseront les travaux tels qu'indiqués et qu'elle sévisse de façon constante pour éradiquer les stationnements illégaux et les démolitions sur les rues résidentielles.

Nous croyons que ces propriétaires ont ajouté au bien-être du quartier en restaurant leur bâtiment (ancien et isolé à la MIOUF) pour le rendre utilisable. On ne souhaite pas ce stationnement, mais ne voulons pas non plus nuire à l'essor de ces commerces. Nous croyons qu'il est préférable qu'ils deviennent des alliés de la Ville et des résidents pour faire revivre le centre-ville et en faire une fierté pour tous les Gatinois.

La quatrième question provient de Pascale Lampron, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

Une demande de dérogation au 63 rue de l'Hôtel-de-Ville vise à demander l'autorisation pour un stationnement de 20 places sur notre rue, zonée résidentielle,

Le centre-ville est bétonné et subit la pollution des voitures, une chaleur intense et une absence quasi-totale de végétation. La Ville dit vouloir favoriser le transport durable, réduire les îlots de chaleur et améliorer le centre-ville.

Ce n'est pas en ajoutant du stationnement dans un secteur résidentiel qu'on va y arriver! Ce bâtiment n'a pas besoin de toutes ces cases de stationnement!

La cinquième question provient de résidents de la rue Lynn, concernant le projet au 45-115, rue Nancy-Elliott :

Suite à un message de notre conseiller Mike Duggan, nous avons pris connaissance de la décision de la ville de Gatineau de ne pas examiner le projet du Domaine des frênes lors de la rencontre du CCU du 31 mai, tel qu'annoncé dans l'avis public. Nous comprenons du message de notre conseiller que ce projet, pour reprendre ses mots, sera « considérablement repensé » en raison du trop grand nombre de dérogations mineures demandées par le promoteur. De plus, il précise que la zone tampon riveraine de 15 mètres du ruisseau, telle que prévue par la réglementation de la ville de Gatineau, devra être respectée.

Ayant travaillé depuis plus de 10 ans à s'assurer que ce ruisseau soit protégé, nous nous réjouissons que la ville ait enfin pris la sage décision de faire respecter son règlement stipulant qu'une bande de protection de 15 mètres de chaque côté d'un ruisseau doit être maintenue. Il apparaît évident à nos yeux que les 41 dérogations mineures envisagées découlaient d'un manque d'intégration et d'harmonisation dans les plans soumis pour le Domaine des frênes. Par son emplacement avantageux, ce terrain possède tous les atouts nécessaires pour permettre de réaliser un projet attrayant et novateur, mais cela suppose que la ville s'assure en amont de faire respecter les règlements et la vision censés y contribuer.

En conclusion, nous comprenons de votre décision que l'aménagement de cette portion de terrain, au sud de la rue Nancy-Elliott, devra à l'avenir respecter le 15 mètres de protection des rives du ruisseau pour que des plans soient éventuellement acceptés par la ville. Les résidents de la rue Lynn et l'association du quartier de la Terrasse Lakeview continueront de suivre de près l'évolution de ce projet et de maintenir un dialogue respectueux et constructif avec les élus, les fonctionnaires de la ville et le promoteur pour s'assurer que le futur projet s'accorde avec la vision intelligente et durable du développement et de l'urbanisme que la ville souhaite mettre en œuvre depuis si longtemps.

La sixième question provient de l'Association des résidents de quartier Domaine Rivermead, concernant le projet au 45-115, rue Nancy-Elliott :

Nous avons été informés du plan de développement du Domaine des frênes (du promoteur Katasa) qui prévoit la conversion en passage piétonnier de l'entrée et la sortie automobile reliant le chemin d'Aylmer à la rue Nancy-Elliott. L'Association des résidents du quartier Domaine Rivermead s'oppose à ce plan, et ce pour plusieurs raisons.

Avec l'ajout prochain d'habitations dans le domaine des frênes, ces nouveaux résidents (qui seront enclavés si l'accès automobile au chemin d'Aylmer est transformé en accès piétonnier) devront obligatoirement emprunter la rue Nancy-Elliott et passer devant l'école primaire et les garderies pour quitter leur résidence. Ceci provoquera évidemment une augmentation du trafic automobile et donc des risques de sécurité accrus pour non seulement les élèves de l'école, mais aussi pour tous les enfants du quartier qui utilisent la rue Nancy-Elliott (pour notamment se rendre au magnifique parc adjacent à l'école).

Il existe déjà des inquiétudes quant à la sécurité dans ce secteur du quartier. Les matins, de 7h00 à 9h00, ainsi que les après-midis entre 15h15 et 17h30, il y a une augmentation de circulation importante reliée à la garderie et l'école; des parents venant déposer et chercher leurs enfants. De plus, de nombreux autobus scolaires circulent sur ce petit tronçon de rue, autobus qui seront contraints d'entrer et de sortir par le carrefour giratoire de l'intersection de l'avenue de l'Hippodrome et la rue Nancy-Elliott si l'accès du domaine des frênes est fermé. La rue Nancy-Elliott se trouve congestionnée à l'heure actuelle, rendant périlleuse la marche dans le secteur pour les enfants. Cette situation existe avec l'accès du domaine des frênes ouvert; ce qui ne laisse présager aucune amélioration si cet accès devait être fermé.

Alors que la construction domiciliaire n'est pas encore terminée, il existe déjà un problème de vitesse et de stationnement dans le quartier; ce problème est présent même en période de pandémie où une grande partie des résidents font du télétravail. L'ajout d'habitations au domaine des frênes combiné à une fermeture de son accès automobile reliant le chemin d'Aylmer à la rue Nancy-Elliott accentuera à coup sûr ces problèmes.

Au nom des résidents du quartier Domaine Rivermead, les membres du conseil d'administration de l'association de quartier demandent donc officiellement à ce que la Ville de Gatineau et le promoteur revoient leur plan pour conserver le chemin reliant le chemin Aylmer à la rue Nancy-Elliott dans sa configuration actuelle (circulation automobile à deux sens), et suggérons l'ajout d'un trottoir piétonnier et d'une piste cyclable afin d'encourager le transport actif.

La septième question provient Bill Clennett, concernant le traitement des demandes de dérogations mineures et d'usages conditionnels à huis clos par le Comité consultatif d'urbanisme :

Les délais pour participer à la consultation écrite concernant les demandes de dérogations mineures et d'usages conditionnels à l'ordre du jour de la séance du 31 mai ont exceptionnellement permis aux personnes intéressées de soumettre leur point de vue avant la rencontre du CCU. C'était une très belle initiative qui fait en sorte que les avis de la population pourraient être pris en considération lors de la délibération de cette instance municipale.

Une autre amélioration possible et souhaitable serait de limiter le recours au huis clos au sein du CCU. Par exemple, les discussions entourant des demandes de dérogations mineures et d'usages conditionnels pourraient facilement être tenues en public. La démocratie municipale serait renforcée par une discussion publique de telles demandes qui inclut le point de vue de la population.

Questions :

- 1. Est-ce qu'à l'avenir, les séances du CCU seront toujours programmées afin de prendre en considération l'opinion exprimée par la population lors des consultations prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme?*
 - 2. Pourquoi est-il nécessaire pour le CCU de discuter et de prendre les décisions concernant les demandes de dérogations mineures et d'usages conditionnels à huis clos?*
-

Le président précise qu'un point a été ajouté aux varia concernant la septième question sur les séances du Comité consultatif d'urbanisme à huis clos. Une discussion sera tenue avec les membres à ce sujet. Monsieur Clennett sera informé du résultat de ces discussions.

Séance huis clos

17 h 55

4. Approbation du procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021

Le procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021

Le procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021

Aucun suivi au procès-verbal de la 303^e séance tenue le 10 mai 2021 n'est effectué.

7. Suivis autres dossiers

Un suivi au procès-verbal de la 7^e séance du Conseil local du patrimoine (CLP) tenue le 10 mai 2021 est effectué, concernant le projet de démolition au 115, rue Principale. Il avait été demandé de valider auprès du service concerné si des matériaux du bâtiment existant à démolir pourront être récupérés, et réutilisés. On répond que la réutilisation de matériaux n'est pas prévue, mais certains éléments pourraient être conservés. Une présentation sur le projet sélectionné par le jury sera offerte aux membres du CLP à la séance du 21 juin.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 21 juin 2021.

22. Point d'information – Modifications à la fenestration, à l'architecture et au revêtement métallique proposés – 205, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Ce projet a été recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) à sa dernière séance, et approuvé par le conseil. Le CCU avait émis lors de cette séance quelques commentaires, notamment concernant l'alignement des panneaux de l'agrandissement par rapport aux ouvertures du bâtiment existant. Ce projet est de retour en point d'information pour présenter son évolution.

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

- L'ajout de meneaux à la fenestration sur la façade latérale de l'agrandissement propose une horizontalité qui n'est pas présente en façade avant.
- Il avait été suggéré d'ajuster les meneaux et les joints des panneaux sur la façade latérale pour les aligner aux ouvertures existantes, ce qui n'est toujours pas le cas;
- Les membres avaient suggéré de s'inspirer de la cage d'escalier du bâtiment voisin (Fonderie), et on ajoute que l'alignement ne sera pas perceptible par les piétons;
- Les ajustements proposés à la façade avant sont bien accueillis;
- Les commentaires seront transmis au service concerné avant le dépôt de la demande de permis.

9. PIIA – Remember deux terrains et agrandir un bâtiment unifamilial – 194, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les trois cases de stationnement demandées s'avèrent une constatation de la situation existante. Le pavé en fond de terrain existant sera retiré;
- On mentionne que les travaux auraient possiblement déjà débuté. Des vérifications seront menées sur les lieux;
- Les fenêtres au sous-sol et le balcon auraient été aménagés sans permis par l'ancien propriétaire, avant 2009, et doivent être régularisés.

R-CCU-2021-05-31 / 40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remembrer deux terrains et agrandir un bâtiment résidentiel unifamilial a été formulée au 194, rue Dollard-des-Ormeaux;

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 boulevards Maisonneuve et des Allumettières 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 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé consiste à agrandir d'un étage le bâtiment, et ajouter une terrasse arrière au rez-de-chaussée et un balcon à l'étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet comprend également le remembrement du terrain du 194, rue Dollard-des-Ormeaux, avec le lot adjacent portant numéro 1 621 947 du cadastre du Québec afin de régulariser la construction existante relativement aux fenêtres non conformes au Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit également l'aménagement d'un espace de stationnement de trois cases, et l'ajout d'une terrasse et d'un balcon en cour arrière;

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 194, rue Dollard-des-Ormeaux, afin de remembrer le terrain avec un lot adjacent, d'agrandir le bâtiment principal d'un étage, d'aménager l'espace de stationnement et de régulariser des travaux réalisés précédemment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral parcellaire proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 8 juin 2020;
- Plan de localisation proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 29 juin 2020;
- Plan d'implantation proposé – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 3 mars 2021;
- Plan du bâtiment proposé – Monsieur Mazen Mahasen, ingénieur – 27 novembre 2019;
- Matériaux de revêtement proposés – Monsieur Mazen Mahasen, ingénieur – 27 novembre 2019;

et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil des dérogations mineures requises.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Remembrer deux terrains et agrandir un bâtiment unifamilial – 194, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-05-31 / 41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment résidentiel unifamilial a été formulée au 194, rue Dollard-des-Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil municipal, de dérogations mineures au règlement de zonage en vigueur;

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 boulevards Maisonneuve et des Allumettières faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment et l'usage d'habitation unifamiliale sont des éléments dérogatoires protégés par droits acquis, et que le projet d'agrandir d'un seul étage l'habitation unifamiliale sans ajout de trois autres logements ne peut être réalisé sans les dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 et numéro 532-2020, pour le projet au 194, rue Dollard-des-Ormeaux, afin de :

- Réduire la hauteur minimale du bâtiment principal de quatre étages à deux étages;
- Réduire la superficie totale de plancher minimale de 250 m² à 149 m²;
- Permettre l'agrandissement de la superficie d'usage (habitation unifamiliale dérogatoire) de 100 %;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 1 à 3 cases;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures proposées – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 3 mars 2021;

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.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire une habitation trifamiliale isolée – 77, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La dérogation mineure demandée aurait pu être amoindrie en réduisant la largeur de l'allée d'accès et de la bande gazonnée. Par contre, le nouveau règlement de zonage autorisera une largeur minimale du mur avant d'un bâtiment à 7 m;
- Le secteur compte quelques cas similaires;
- Le bâtiment n'est pas aligné aux bâtiments voisins, mais son implantation est conforme;
- L'implantation du bâtiment permet l'aménagement d'un escalier en cour avant;
- Les remises projetées respectent la marge minimale requise par rapport à la ligne arrière de terrain;
- La localisation des bacs de recyclage, compost et matières résiduelles se situe près de l'entrée principale, mais ne sera pas nécessairement visible de la rue;
- Le gabarit du bâtiment projeté à l'annexe 6 est approximatif, tel qu'annoté;
- Le projet s'insère dans un secteur de revitalisation. L'ajout d'unités de logement est bienvenu;
- Il est malheureux que la moitié du terrain soit dédiée aux voitures;
- Une réflexion est en cours pour évaluer l'opportunité de retirer l'obligation d'aménager des cases de stationnement au centre-ville, et pourrait possiblement s'appliquer à d'autres secteurs;
- On souligne l'importance d'offrir des aires d'agrément aux résidents. On répond que des normes sont prévues au règlement de zonage concernant les aires d'agrément, et que des efforts sont faits pour que ces endroits soient significatifs, pour ne pas seulement offrir des balcons étroits.

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 77, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté s'insère dans un milieu hétérogène comportant une variété de typologies, gabarits, couleurs, matériaux et styles architecturaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le redéveloppement d'un terrain présentement vacant et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur et des autres règlements d'urbanisme applicables à l'exception de la demande de dérogation mineure accompagnant le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur, la construction d'une habitation trifamiliale isolée au 77, rue de la Baie, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Monsieur Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre - 1^{er} juillet 2020 - 77, rue de la Baie;
- Élévations - Plans et Gestion+ - 7 décembre 2020 - 77, rue de la Baie.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale isolée – 77, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2021-05-31 / 43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la largeur du mur avant d'une habitation trifamiliale isolée de 10 m à 7,98 m a été formulée au 77, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le redéveloppement d'un terrain présentement vacant et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur et des autres règlements d'urbanisme applicables, à l'exception de la largeur du mur avant faisant l'objet de la dérogation mineure présentée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de réduire la largeur minimale du mur avant de l'habitation familiale projetée au 77, rue de la Baie de 10 m à 7,98 m, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visé par ce projet.

RECOMMANDÉ

- 11. PIIA – Construire quatre habitations multifamiliales isolées comportant huit logements chacune en projet résidentiel intégré, dans un boisé de protection et d'intégration – 757, boulevard Saint-René Est – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

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

- Au dépôt du projet par le requérant, le projet était conforme à la réglementation. La cession de terrain demandée par la Ville est à l'origine des demandes de dérogations mineures;
- La cession de terrain servira à l'aménagement d'un trottoir. La bande de terrain cédée ne servira qu'en partie à l'aménagement de ce trottoir. La marge de recul du bâtiment est calculée à partir du début de l'emprise publique, et non du trottoir;
- Des modifications mineures aux balcons et aux escaliers permettraient d'éliminer la majorité des dérogations mineures demandées;
- Un seul escalier aurait pu desservir les deux bâtiments à l'ouest;
- Les corridors assujettis aux bruits sont inscrits dans le Plan d'urbanisme, et ce projet n'est pas situé dans un tel corridor;
- On demande de vérifier la conformité du nombre d'issues par logement, et de la hauteur minimale de ces issues à 1,5 m, en particulier au premier étage.

R-CCU-2021-05-31 / 44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire quatre habitations multifamiliales isolées, comportant huit logements chacune, a été formulée au 757, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE la construction des habitations permettra de redévelopper un terrain vacant et d'encadrer adéquatement le boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles habitations permettront d'augmenter l'offre et la disponibilité des logements à proximité de la station de Rapibus du boulevard Labrosse et de la future station du Lac-Beauchamp;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des éléments dérogatoires présentés en dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement sur les 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 en vigueur, la construction de quatre habitations multifamiliales isolées comportant huit logements chacune en projet résidentiel intégré sur la propriété située au 757, boulevard Saint-René Est, comme illustrée à l'analyse de projet aux plans :

- Extrait de l'avant-projet d'implantation et dérogations mineures demandées – Monsieur Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 15 avril 2019 - 757, boulevard Saint-René Est;
- Perspective, élévation principale (façade avant sur Saint-René Est) et latérale vers l'espace de stationnement – Madame Dominique Valiquette, architecte - Décembre 2019 - 757, boulevard Saint-René Est.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire quatre habitations multifamiliales isolées comportant huit logements chacune en projet résidentiel intégré – 757, boulevard Saint-René Est – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

R-CCU-2021-05-31 / 45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la marge avant minimale applicable de 7,5 m à 3,26 m, la distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m, entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0,85, d'augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans la marge avant de 2 m à 2,41 m a été formulée au 757, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QU'UNE parcelle de terrain sera cédée à la Ville pour la construction d'un trottoir public par le requérant de cette demande;

CONSIDÉRANT QUE la cession de terrain implique une diminution de la profondeur du terrain et une implantation dérogatoire des futurs bâtiments à proximité du boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE réduire la profondeur des deux futurs bâtiments en front de terrain, pour respecter la marge avant et les empiètements applicables, diminuerait la thématique d'uniformité retrouvée dans l'ensemble du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des éléments dérogatoires présentés en dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs aux boisés de protection et d'intégration et aux projets résidentiels intégrés;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété située au 757, boulevard Saint-René Est, afin de :

- Réduire la marge avant minimale applicable de 7,5 m à 3,26 m;
- Réduire la distance minimale d'un escalier à une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m;
- Réduire la distance minimale d'un balcon à une ligne de terrain de 1 m à 0,85 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un balcon dans la marge avant de 2 m à 2,41 m;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visé par ce projet.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel « Domaine des Frênes » – 45 à 115, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Un avis public de demande de dérogations mineures a été publié pour ce projet. Entretemps, le projet a été modifié et ne compte plus aucune dérogation mineure;
- L'historique du projet est raconté aux membres;
- On tient à ce que la rue à caractère temporaire qui relie le chemin d'Aylmer à la rue Nancy-Elliott devienne permanente;
- L'école primaire à proximité compte plusieurs élèves marcheurs. On souhaite plus d'étude par rapport à la présence de l'école primaire, du transport actif et de la sécurité des élèves;
- Des mesures de modération de la vitesse sont prévues devant l'école;
- Le corridor scolaire sera prolongé et se connectera à la rue Lynn;
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques seront aménagées dans le stationnement souterrain;
- On demande si la localisation des conteneurs semi-enfouis au 45-79, rue Nancy-Elliott pourrait être revue pour une meilleure intégration, et de s'assurer pour tout le projet que les aménagements paysagers protègent les logements de l'éblouissement des phares des véhicules qui circulent dans l'espace de stationnement.

R-CCU-2021-05-31 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation de la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale de deux projets résidentiels intégrés dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et le secteur de redéveloppement a été formulée pour la portion nord du projet « Domaine des Frênes, phase 1 »;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé à la fois dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, dans un secteur de redéveloppement et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et 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 QUE la portion nord du projet « Domaine des Frênes, phase 1 » est composée de deux bâtiments multifamiliaux de 20 logements en structure isolée et de cinq bâtiments multifamiliaux de 32 logements en structure isolée totalisant 200 logements;

CONSIDÉRANT QUE les deux projets résidentiels intégrés situés dans la portion nord du projet « Domaine des Frênes, phase 1 » sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les deux projets résidentiels intégrés respectent les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification de la portion nord du projet de développement résidentiel « Domaine des Frênes, phase 1 » et l'approbation des deux projets résidentiels intégrés dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur de redéveloppement aux adresses 45 à 115, rue Nancy-Elliott, afin de permettre la construction des deux projets résidentiels intégrés, comme illustrée dans l'analyse de projet et aux plans :

- Plan d'implantation – Détails du site et caractéristiques du projet - Cima+ - 31 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 45 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Plan de plantations et d'aménagements extérieurs proposés - Cima+ - 31 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 45 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Perspectives et matériaux types proposés – Madame Dominique Valiquette, architecte - Solico Construction et Rossman architecture - BRJ Construction – Novembre 2020 – 45 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Élévations du modèle de 20 logements – Madame Dominique Valiquette, architecte - Solico Construction – 11 novembre 2020 – 45 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Élévation du modèle de 32 logements - Madame Dominique Valiquette, architecte - Solico Construction – 11 novembre 2020 – 45 à 115, rue Nancy-Elliott.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire le prolongement du boulevard de l'Amérique-Française – Phase 60 du projet « Plateau de la Capitale » – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'école primaire du quartier est en construction. On souhaite qu'un corridor scolaire soit mis en place pour la sécurité des élèves sur le lien qui relie les deux écoles (primaire et secondaire);
- Des mesures de modération de la vitesse pour l'école primaire sont déjà prévues par le promoteur;
- Le boulevard offrira plus d'espace aux transports actifs, et moins à l'automobile, pour éviter que cette voie serve de raccourci;
- Le promoteur devra obtenir un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour prolonger le boulevard au-dessus d'un ruisseau;
- Un lien cyclable sera possiblement aménagé entre le boulevard de l'Amérique-Française et la piste cyclable qui longe le boulevard des Allumettières;
- La configuration du parc central reste à être déterminée.

CONSIDÉRANT QU'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale visant le prolongement du boulevard de l'Amérique-Française pour la phase 60 du projet « Plateau de la Capitale » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rue proposé consiste à prolonger le boulevard de l'Amérique-Française afin de raccorder les deux portions existantes dudit boulevard;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rue proposé permettra une meilleure fluidité de la circulation dans le quartier, selon la division du transport du Service d'urbanisme et de développement durable et la division circulation du Service des Infrastructures;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur s'engage à aménager, à ses frais, un trottoir et un sentier multifonctionnel, pour améliorer l'accessibilité et la connectivité entre les quartiers pour les résidents;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur souhaite construire les infrastructures pour ensuite déposer la demande d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction des bâtiments de la phase 60;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur devra signer une promesse de cession de la rue préalablement à l'approbation du plan de cadastre de la rue;

CONSIDÉRANT QUE toutes les nouvelles constructions à l'intérieur de la phase 60 seront assujetties aux dispositions 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, le réseau de déplacements véhiculaire et actif de la phase 60 du projet Plateau de la Capitale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de desserte – Le Plateau – Phase 60 - Plateau de la Capitale – 22 avril 2021 - Inclut les réseaux actifs proposés du boulevard de l'Amérique-Française;
- Coupes-types pour le boulevard de l'Amérique-Française - Plateau de la Capitale - 22 avril 2021;

et ce, conditionnellement à la signature d'une promesse de cession de la rue.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Modifier un projet d'agrandissement et de rénovation d'un bâtiment résidentiel approuvé – 76, rue Saint-Hyacinthe – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La forme de la toiture proposée fera en sorte que l'eau s'écoulera sur la propriété voisine;
- L'agrandissement est existant, et sa toiture originale offrait une pente douce vers la cour arrière;
- Les travaux sur la toiture ont été faits dans l'urgence sans permis en raison d'infiltration d'eau;
- Le requérant aurait fait les travaux de bonne foi;
- Des recours judiciaires sont possibles pour obliger le requérant à remettre une fenêtre à l'endroit où une fenêtre a été retirée sans autorisation. Par contre, ces recours sont très longs et onéreux;
- Le conseil a approuvé le projet original du requérant qui prévoyait le remplacement de la fenêtre retirée sans autorisation par une nouvelle fenêtre. Les modifications proposées au projet initial impliquent le remplacement de la fenêtre retirée par une fausse fenêtre;
- La façade latérale du bâtiment est recouverte de déclin métallique incombustible.

Le président propose un amendement à la résolution, appuyé par Johanne Légaré, pour recommander la modification de la toiture et du revêtement extérieur et refuser l'installation d'une fausse fenêtre en façade avant.

R-CCU-2021-05-31 / 48

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet précédemment approuvé pour l'agrandissement et la rénovation d'un bâtiment résidentiel a été formulée au 76, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE la demande implique la modification de la forme de la toiture pour s'agencer à une section existante réalisée sans autorisation ainsi que la modification du revêtement en bois approuvé par un revêtement en vinyle tel que l'existant;

CONSIDÉRANT QUE la modification proposée implique également l'installation d'une fenêtre appliquée sur la façade avant en remplacement de celle retirée sans autorisation afin de la rendre conforme à l'approbation du conseil;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification contrevient à la majorité des objectifs et critères d'évaluation concernant la volumétrie et les matériaux de revêtement du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les modifications du projet de rénovation visant le bâtiment situé au 76, rue Saint-Hyacinthe, quant à la modification de la toiture et du revêtement extérieur, comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Modifications proposées non-recommandées – Monsieur Julien Query, technologue – 28 mars 2021.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification du projet de rénovation du bâtiment situé au 76, rue Saint-Hyacinthe, quant à l'installation d'une fenêtre en façade avant, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Modifications proposées recommandées – Monsieur Julien Query, technologue – 28 mars 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Départ de Jocelyn Blondin. Cédric Tessier agit en tant que président jusqu'à la fin de la séance.

15. PIIA – Rénover un bâtiment unifamilial – 94, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le parc Fontaine est situé sur un ancien lac, mais l'endroit n'est pas identifié comme étant dans une zone de mouvement de masse;
- Les fenêtres en façade au rez-de-chaussée respectent les proportions des maisons allumettes, mais des fenêtres guillotines sont préférables pour conserver son intégrité, plutôt que des fenêtres à battants;

- Certaines fenêtres à battants peuvent donner l'impression de fenêtres guillotines dans leur proportion;
- Les fenêtres à battants permettent une meilleure aération et sont d'une meilleure efficacité écoénergétique que les fenêtres guillotines;
- Le projet s'insère dans un secteur de restructuration qui ne vise pas nécessairement à conserver les caractéristiques typiques aux maisons allumettes.

R-CCU-2021-05-31 / 49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment unifamilial a été formulée au 94, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux consistent à transformer la galerie arrière en véranda, modifier la galerie avant, refaire le puits de l'escalier extérieur, remplacer et agrandir cinq fenêtres et une porte, remplacer trois fenêtres, remplacer une porte et une fenêtre par une nouvelle porte-patio ainsi que régulariser la démolition de la cheminée arrière et de l'escalier avant;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les travaux satisfont la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage des abords du parc Fontaine;

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 pour la rénovation du bâtiment résidentiel au 94, rue Kent, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux proposés – 94, rue Kent;
- Travaux proposés – Madame Valérie Charrette, technologue – 25 avril 2019 – 94, rue Kent;
- Matériaux de revêtement – Madame Valérie Charrette, technologue – 25 avril 2019 – 94, rue Kent.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Rénover un bâtiment unifamilial – 330, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le bâtiment est bien préservé.

R-CCU-2021-05-31 / 50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment unifamilial a été formulée au 330, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux consistent à éliminer une porte coulissante sur la façade arrière, remplacer une porte battante et une fenêtre par une nouvelle porte coulissante sur la façade arrière, et ajouter une nouvelle fenêtre en saillie et une fenêtre sur la façade latérale gauche;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes 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, un projet pour la rénovation du bâtiment résidentiel au 330, rue Champlain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux proposés – Monsieur Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 10 novembre 2006 – 330, rue Champlain;
- Devis des travaux proposés – Monsieur André Gervais, estimateur – 27 avril 2021 – 330, rue Champlain.

RECOMMANDÉ

17. Usage conditionnel – Agrandir l'école du Parc-de-la-Montagne – 15, rue Doucet – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- On suggère de demander au requérant pourquoi cette localisation des conteneurs à déchets a été privilégiée, et d'évaluer s'il est possible de les déplacer de quelques mètres vers l'intérieur pour s'éloigner de la rue pour des raisons de sécurité, notamment la visibilité des piétons.

R-CCU-2021-05-31 / 51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école du Parc-de-la-Montagne a été formulée au 15, rue Doucet;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un agrandissement en cours latérale et arrière pour l'ajout de sept classes de préscolaires, d'un bloc sportif et le réaménagement intérieur du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi le réaménagement de la cour et des espaces de stationnement extérieurs, et que ces aménagements sont conformes aux dispositions applicables des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé vise l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école primaire et doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil municipal, d'une dérogation mineure aux règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020 relative à l'emplacement du dépôt à matières résiduelles en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation énoncés au 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 15, rue Doucet, afin de permettre l'agrandissement de l'école primaire, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - RELIEF DESIGN – 27 avril 2021 – 15, rue Doucet;
- Élévations et perspective proposées – Provencher Roy architectes inc. et BBBL – 12 avril 2021 – 15, rue Doucet;

et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil de la dérogation mineure requise.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir l'école du Parc-de-la-Montagne – 15, rue Doucet– District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2021-05-31 / 52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école du Parc-de-la-Montagne a été formulée au 15, rue Doucet;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un agrandissement en cours latérale et arrière, pour l'ajout de sept classes de préscolaires, d'un bloc sportif et le réaménagement intérieur du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi le réaménagement de la cour ainsi que les espaces de stationnement extérieurs et que ces aménagements sont conformes aux dispositions applicables des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite disposer le dépôt de matières résiduelles à l'extérieur en cour avant et que le manque d'espace intérieur et la topographie du terrain ne permettent pas le respect des dispositions réglementaires applicables aux aménagements d'un dépôt à matières résiduelles extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur relative à l'emplacement du dépôt à matières résiduelles en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école primaire et nécessite par conséquent l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage au 15, rue Doucet, afin de :

- Permettre l'implantation d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant;

comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogation mineure demandée – RELIEF DESIGN – 27 avril 2021 – 15, rue Doucet;

et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

18. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 480, rue de Vernon – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'antenne pourrait avoir des impacts visuels sur des développements résidentiels futurs à proximité;
- Une réflexion est en cours pour modifier l'affectation de zones voisines au projet, pour passer d'une affectation économique spécialisée à résidentielle;
- Le secteur doit composer avec plusieurs contraintes environnementales;
- Le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (CRTC) a procédé à des consultations publiques, comme exigées par la Loi;
- Le pouvoir du conseil est limité, car le projet pourrait aller de l'avant même s'il le refuse, comme démontré par la jurisprudence;
- Contrairement à la LTE, le 5G mènerait à une multiplication importante sur le territoire d'antennes de petite taille;

- Une entente a été conclue entre le propriétaire et la compagnie de télécommunication. Les raisons qui ont mené au choix de cette localisation ne sont pas connues;
- Une simulation dans le document d'analyse de la vue de la tour de télécommunication à partir des habitations à proximité aurait été appréciée;
- On demande de suggérer au requérant de ne pas implanter l'antenne complètement dans le fond du terrain, et que des aménagements paysagers sont installés autour des deux bâtiments accessoires pour rendre le tout visuellement plus agréable.

R-CCU-2021-05-31 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une antenne de télécommunication a été formulée au 480, rue de Vernon;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, notamment la couverture déficiente de l'actuel réseau, la proximité des usagers à desservir et l'atténuation de l'impact de la base de la tour et de ses équipements en milieu résidentiel;

CONSIDÉRANT QU'une entente a été conclue entre deux compagnies de télécommunication afin de réduire la prolifération des antennes;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et le Règlement relatif à l'autorité fédérale responsable (Industrie Canada), et qu'aucune opposition n'a été signifiée lors du processus de consultation publique;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 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 480, rue de Vernon, afin d'ériger une antenne de télécommunication et deux bâtiments accessoires de services, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan de site sur une partie du lot 3 834 899 du cadastre du Québec - Monsieur Martin Gascon, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	0	1	2

RECOMMANDÉ

19. **Dérogations mineures – Agrandir et réaménager un espace de stationnement – 107 à 125, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

R-CCU-2021-05-31 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et à réaménager l'espace de stationnement existant situé au nord a été formulée aux 107 à 125, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant situé au nord a été aménagé en 1997 dans le cadre du permis de construire de l'agrandissement du bâtiment de l'école Saint-Médard, et qu'il a été agrandi entre 2005 et 2008;

CONSIDÉRANT QUE la partie du stationnement aménagée en 1997 est dérogoire aux dispositions du règlement de zonage en vigueur et protégée par droits acquis, à l'exception de la distance entre l'espace de stationnement à la ligne latérale nord qui est nulle et non conforme au minimum exigé à l'article 9.7.4 du Règlement de zonage numéro 700 en vigueur lors de l'aménagement du stationnement qui est de 1 m;

CONSIDÉRANT QUE la partie du stationnement aménagée entre 2005 et 2008 est non conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur relatives à la distance entre l'espace de stationnement à la ligne latérale nord, à la largeur de l'allée de circulation, à l'absence de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement et de la bande de verdure le long de la ligne latérale nord;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose des améliorations au stationnement existant situé au nord concernant ces non-conformités, mais qu'il requiert l'octroi de quatre dérogations mineures au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures s'expliquent par le fait que le stationnement est existant et non conforme, mais qu'il ne bénéficie pas de droits acquis à cet effet et qu'il est difficile de se conformer au règlement de zonage en vigueur, car la distance entre les deux marquises du bâtiment de l'école Saint-Médard situé au 125, chemin Vanier, et la ligne latérale nord ne le permet pas;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au règlement de zonage en vigueur, aux 107 à 125, chemin Vanier, visant à réduire :

- La distance entre l'espace de stationnement et la ligne de terrain de 1 m à 0,5 m;
- La largeur de l'allée de circulation de 7 m à 6 m;
- La largeur de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement au nord de 1 m à 0,5 m;
- La bande de verdure exigée le long de la ligne latérale nord de 1 m à 0,5 m.

comme illustrées aux documents :

- Plan d'implantation du stationnement situé au nord existant et identification des travaux correctifs - Monsieur Jean-Marie l'Heureux, architecte - 28 septembre 2020 – 107 à 125, chemin Vanier - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable
- Plan d'implantation du stationnement nord proposé et identification des dérogations mineures – Monsieur Jean-Marie l'Heureux, architecte – 26 avril 2021 – 107 à 125, chemin Vanier - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

20. Dérogations mineures – Régulariser une habitation trifamiliale – 17, rue Fortier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'information détenue par le Service de l'urbanisme et du développement durable n'est pas toujours conforme à ce qu'observée par le Service de l'évaluation. Les deux services doivent collaborer;
- Le propriétaire a acheté la propriété en 2010 sur la base d'un troisième logement existant;
- Une plainte a été déposée en 2019 sur le nombre de logements;
- L'ajout d'un troisième logement résulte en dérogations mineures qui visent les cases de stationnement;
- Il incombe au propriétaire de gérer l'utilisation par les locataires des espaces de stationnement.

R-CCU-2021-05-31 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la régularisation d'une habitation trifamiliale a été formulée au 17, rue Fortier;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a acheté la propriété en 2010 et que, selon l'historique du dossier, le troisième logement était existant lors de l'achat malgré le fait que le rôle d'évaluation indique que la propriété compte deux logements depuis 2005;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du troisième logement n'a jamais fait l'objet d'une autorisation;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans la zone d'affectation résidentielle numéro Ha-09-002 au Règlement de zonage numéro 532-2020 ou dans la zone numéro H-09-030 au Règlement de zonage numéro 520-2005 et que ces zones autorisent les propriétés trifamiliales;

CONSIDÉRANT QUE le requérant collabore avec le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de régulariser la situation pour lui permettre d'obtenir une subvention visant à financer une partie des travaux de rénovation projetés ciblant le revêtement extérieur, la toiture et le remplacement de plusieurs fenêtres;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures aux règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020, au 17, rue Fortier, afin de :

- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l'accès au terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située au pourtour de l'espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Permettre l'aménagement des cases de stationnement numéros 2, 3 et 4, une à la suite de l'autre;
- Réduire la distance minimale entre une ouverture située au sous-sol ou au rez-de-chaussée et un espace de stationnement de 2 m à 1,2 m;

comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté – Identification des dérogations mineures – Monsieur Allan MacDonald, technologue en architecture – 9 mars 2021 – 17, rue Fortier.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	1	1	2

RECOMMANDÉ

21. Dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La distance minimale entre l'espace de stationnement et la ligne arrière de terrain doit être préservée, et aménagée d'une bande de verdure;
- Une case de stationnement pour personnes à mobilité réduite pour visiteurs à proximité de l'accès au bâtiment aurait été appréciée;
- Le projet s'insère dans un secteur à valeur patrimoniale et l'espace de stationnement proposé briserait le rythme du cadre bâti;
- Le nombre de cases de stationnement demandé est jugé trop important. Un stationnement souterrain ou étagé pourrait permettre l'aménagement de plus de cases sans une empreinte au sol aussi importante;
- L'acceptation de cette demande pourrait donner un mauvais exemple au centre-ville;
- Des frais d'étude sont associés à chaque mouture du projet soumis par le requérant;

- Une barrière empêchera l'accès à la cour arrière;
- Du stationnement sur rue est disponible dans le secteur;
- Le règlement de zonage n'exige pas d'aires d'agrément pour les usages autres que résidentiels;
- Le projet contribuera aux effets indésirables causés par les îlots de chaleur;
- Le pavé uni en façade pourrait être retiré pour faire plus de place à la végétation et à la plantation d'un arbre;
- Les zones de manœuvre doivent être limitées dans l'espace de stationnement;
- Un meilleur éclairage pourrait être proposé dans l'espace de stationnement, puisque le projet se situe à proximité de bars;
- Il sera demandé au requérant s'il souhaite que sa demande poursuive vers la séance du conseil du 8 juin, ou s'il préfère déposer une nouvelle mouture de son projet.

Le CCU suggère les recommandations suivantes au requérant :

- Aménager 12 cases de stationnement maximum. Si le projet se situait à l'extérieur du centre-ville, il aurait droit à 12 cases. Une dérogation mineure demeure nécessaire pour permettre 12 cases de stationnement;
- Reculer les deux arbres proposés en façade pour ne pas qu'ils s'implantent sous la ligne électrique d'Hydro-Québec;
- Aménager une bande paysagère sur toute la ligne de lot arrière, ce qui entraînera inévitablement une diminution du nombre de cases.

R-CCU-2021-05-31 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaménager un espace de stationnement a été formulée pour la propriété d'affectation commerciale située aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis n'a pu être reconnu au niveau de l'aménagement actuel de l'espace de stationnement en raison de l'historique du dossier;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit se conformer aux normes actuelles du Règlement de zonage numéro 532-2020 en l'absence de droit acquis;

CONSIDÉRANT QU'une première version du projet prévoyant l'aménagement de 23 cases et nécessitant l'octroi de 12 dérogations n'a pas été recommandée par le Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a accepté de modifier le projet selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable afin de réduire le nombre d'éléments non conformes à la réglementation de 12 à 3;

CONSIDÉRANT QUE le projet révisé faisant l'objet de la présente demande permet une bonification significative des aménagements du site tout en réduisant le nombre de cases de stationnement aménagées dans l'espace de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 6 à 20;

comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté – Identification des dérogations mineures – Madame Karine Boivin, architecte - A4 Architecture + design inc. – 22 avril 2021 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

23. Varia

a) Séances du Comité en public

À la suite de la question de Bill Clennett à la période de questions du public, les membres discutent de la possibilité de tenir les séances du CCU en public.

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

- Le CCU est le comité qui a le plus de pouvoir et le plus d'impact. Les membres élus du CCU peuvent faire l'objet de pression de la part de lobby. On craint que les membres citoyens subissent le même sort;
- Il serait plus démocratique de tenir les séances du CCU en public, mais l'espace pour des discussions serait diminué. Le huis clos permet de prendre du recul et de tenir des discussions sans pression et sans jugement;
- Certains membres sont des professionnels qui offrent une expertise privée, et la tenue de séances en public pourrait leur porter préjudice;
- Une grande quantité d'information est déjà disponible au public, dont des documents d'analyses, avis publics, etc.;
- La formule actuelle fonctionne bien;
- Les personnes intéressées peuvent s'adresser par courriel au CCU et au conseil;
- La Ville pourrait faire plus de sensibilisation pour que les citoyens participent à la période de questions du public;
- La période de questions du public pourrait être plus interactive.

Le maintien des séances du CCU à huis clos fait l'unanimité.

Le président communiquera le résultat de cette discussion à monsieur Clennett.

b) Modifications aux heures des séances du 21 juin 2021 du Comité sur les demandes de démolition, du Conseil local du patrimoine et du Comité consultatif d'urbanisme

En raison d'une présentation au Conseil local du patrimoine du projet gagnant du concours d'architecture de la Place des Pionniers, et du grand nombre de demandes attendues pour le Comité consultatif d'urbanisme, on propose de devancer les heures des séances du 21 juin 2021 :

- Comité sur les demandes de démolition : 16h;
- Conseil local du patrimoine : 16h30;
- Comité consultatif d'urbanisme : 17h.

c) 92, rue Kent

On demande un suivi sur le projet au 92, rue Kent. On répond qu'un suivi sera effectué par courriel ou au plus tard lors de la prochaine séance.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 04.