

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

305^e séance tenue le 21 juin 2021 à 17 h 37

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

Michel Paquette – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer Hull

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

Marco Pilon – Chef de section, planification des ressources

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

Patricia Debel - AECOM

Autres membres du conseil

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

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

Isabelle N. Miron – Conseillère, district de l'Orée-du-Parc (n° 6)

Renée Amyot – Conseillère, district de Limbour (n° 9)

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

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance publique

17 h 37

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 37.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

Le président profite de l'occasion pour souhaiter la bienvenue au nouveau membre du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), Michel Paquette.

On demande de devancer les points 15 et 29 à l'ordre du jour, après la période publique, pour profiter de la présence des conseillers des districts où prennent place ces deux projets.

Le point 13 à l'ordre du jour est repoussé à la fin de la séance, car un membre signale un conflit d'intérêts. Il se retirera donc pour ce point, et quittera la séance.

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Cinq questions et commentaires du public ont été reçus par le secrétaire.

La première intervention provient de Claude Royer de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull, concernant le projet au 246-248, rue Champlain :

L'ordre du jour de la séance du CCU du 21 juin contient l'étude d'une demande d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de six étages au 246-248, rue Champlain, secteur Hull.

L'Association des résidents de l'île de Hull (ARIH) est très préoccupée par cette demande d'exception, qui ne respecte pas le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville. En effet, le PPU prévoit des limites de 3 étages au centre de l'îlot Jacques Cartier, bordé par Maisonneuve, Laurier, des Allumetières et Sacré-Coeur.

Ces limites de hauteur ont été établies pour respecter le cadre bâti des rues Champlain et Notre-Dame-de-l'Île alors que les plus grandes hauteurs en bordure du quartier ont été permises suivant une logique de densification le long des grands boulevards.

Nous aurions espéré rencontrer le promoteur AVANT que la demande ne soit proposée au CCU; nous en avons fait la demande en mars, demande qui n'a pas eu de suite. Maintenant que le promoteur se dit prêt à discuter avec l'ARIH, nous proposons au CCU de remettre à une prochaine séance l'étude du projet, pour nous permettre de prendre bonne mesure de la demande et de la voir bonifiée par nos commentaires, plutôt que de se retrouver dans une impasse trop tard dans le processus en cours.

R : Le président précise que le projet du 246-248, rue Champlain est reporté à la séance du CCU du mois d'août, à la demande du requérant. D'ici là, des rencontres entre le promoteur et les citoyens seront tenues.

La deuxième intervention provient de Daniel Cayley-Daoust de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull, concernant le projet au 37-39, rue Marston, 310-312-314-316-318, rue de Notre-Dame-de-l'Île, 225-227-231-233, rue Laurier (Projet Éléonore) :

Pour le projet Laurier - Marston - NDI - Sacré-Coeur, j'ai vu qu'il y avait une période de consultation jusqu'au 28 juin, comment est-ce que les résultats ou commentaires du public reçus pendant la période de consultation seront pris en compte et communiqués au conseil municipal si le CCU et le SUDD a déjà fait ses recommandations au conseil municipal?

Et est-ce qu'il y a des provisions qui ont été prises au niveau de l'abordabilité des logements et pour encourager l'ajout de plus grands logements (3 chambres)?

Est-ce qu'il y a eu des considérations pour les logements abordables et leurs locataires spécialement qui seront détruits, notamment la résidence pour personnes âgées? Ça met beaucoup de pression pendant une crise du logement la destruction de ces logements.

R : Les commentaires reçus lors de la période de consultation sont adressés au conseil, et qu'un compte rendu de ces commentaires lui sont transmis avant l'adoption d'un projet.

La troisième intervention provient de Daniel Rosset de l'Association des résidents du Plateau, concernant le projet au 25, rue Seto :

Vous trouverez ci-jointes mes 11 questions portant sur la demande d'usage conditionnel et la demande de dérogations mineures relatives au projet de construction d'un édifice de 10 étages et 357 logements au 25 rue Seto, dans le mégacentre Destination Vanier.

Q1 : Pour quelle raison mentionne-t-on dans l'historique de l'analyse de projet que le plan d'ensemble du projet commercial intégré Destination Vanier a été approuvé en 2020 (voir procès-verbal de la décision CM-2020-648), puisque cette information est non conforme au procès-verbal ?

R : la mention de l'approbation du plan d'ensemble en 2020 était pour une mise en contexte synthétisée seulement. Le concept global de phase F a été approuvé le 22 octobre 2019 par le conseil. Puisque la présente demande au CCU du 21 juin vise à proposer un bâtiment résidentiel différent et plus dense que le projet approuvé en 2019, le projet doit recevoir une nouvelle recommandation du CCU et approbation du Conseil.

Q2 : Pour quelle raison l'analyse de projet ne mentionne-t-elle pas que le projet de construction proposé, localisé dans la phase F du concept d'aménagement, est complètement différent du projet soumis à l'approbation du conseil, et approuvé, le 22 octobre 2019 ?

R : L'analyse de projet aurait pu le préciser. Cependant, les explications et les annexes de l'analyse de projets illustrent bien que le projet est nouveau. Une recommandation du CCU et une approbation du Conseil sont donc requises pour ce nouveau projet de la phase F.

Q3 : Pour quelle(s) raison(s) le Service d'urbanisme et du développement durable (SUDD) soumet-il ce projet à l'examen du CCU alors que la totalité du terrain requise pour construire le projet n'est pas la propriété entière des propriétaires de Destination Vanier ?

R : La recommandation du projet est conditionnelle à l'approbation par le conseil municipal d'une transaction immobilière visant la vente d'une parcelle du terrain municipal.

Q4a : Pour quelle(s) raison(s) le SUDD soumet-il à l'examen du CCU cette proposition de projet alors qu'une requête d'inspection par la Ville est en cours pour étudier une possible infraction à la réglementation municipale résultant du déboisement et nivellement présumé non autorisé, de terrains municipaux, dont la partie de terrain que les propriétaires de Destination Vanier souhaitent acquérir ?

R : Le déboisement a été effectué par le promoteur du projet Destination Vanier, alors que la présente demande du projet est effectuée par un promoteur distinct qui a acquis le terrain de la phase F déjà déboisé. La requête d'inspection chemine en parallèle et ne vise pas les mêmes promoteurs.

Q4b : Entre quelles dates les travaux de déboisement et de nivellement de la partie du terrain appartenant à la Ville de Gatineau ont-ils eu lieu ?

R : La coupe d'arbres pour l'ensemble du projet Destination Vanier, incluant la parcelle de terrain municipale qui ne faisait pas partie de l'autorisation, a été effectuée dans les semaines précédant le 29 octobre 2019. Actuellement, nous n'avons pas de date précise.

Q4c : Pourquoi le SUDD n'attend-il pas les conclusions finales de l'inspection avant de soumettre ce projet à l'examen du CCU ?

R : Il n'est pas nécessaire d'attendre, puisqu'il a été constaté que le terrain est déjà déboisé et nivelé, et que ces travaux ont été effectués par un autre promoteur. La requête d'inspection chemine en parallèle.

Q5a : Est-ce que l'étude de caractérisation environnementale citée dans l'analyse de projet a été réalisée avant les travaux de déboisement et nivellement de la partie du terrain boisé appartenant à la Ville de Gatineau ou après les travaux de déboisement et nivellement ?

R : L'étude de caractérisation écologique pour le projet Destination Vanier a été produite le 6 novembre 2017, avant l'autorisation initiale du projet par le Conseil en 2019 et donc, avant le déboisement en octobre 2019. Cette étude n'incluait pas la parcelle municipale qui fait l'objet de la demande actuelle de la RPA. Une étude de caractérisation plus récente, en mai 2021, est venue confirmer l'absence d'arbres et de milieux humides sur le terrain visé par le projet.

Q5b : Quelles sont les dates de début et de fin des inventaires de l'étude environnementale réalisée dans le cadre de la présente demande ?

R : Seules les dates de dépôt des études sont connues :

- Étude de caractérisation par le promoteur de Destination Vanier : 6 novembre 2017;
- Étude de caractérisation par la Ville de Gatineau pour les terrains municipaux seulement : juillet 2018. La valeur écologique pour la parcelle de terrain municipale était moyenne;
- Étude de caractérisation par le promoteur de la RPA pour la phase F et la parcelle municipale : 21 mai 2021.

Q6a : Pour quelle raison le CCU n'attend-il pas d'avoir en main les conclusions de l'exercice de consultation publique écrite, en cours de réalisation par la Ville de Gatineau et se terminant le 28 juin 2021, portant sur cette demande d'usage conditionnel, avant d'examiner la proposition de projet ?

R : L'exercice de consultation publique se fait en amont de la séance du conseil, et non du CCU, comme prescrit par la Loi.

Q6b : Pourquoi le CCU n'examine-t-il pas les commentaires du public en même temps que les attributs techniques du projet ?

R : Les commentaires du public adressés au Comité sont examinés en même temps que les attributs techniques, comme on le voit à la présente séance.

Q7 : Pourquoi n'y a-t-il pas de piste cyclable prévue sur la rue privée reliant le projet ALRE à la rue Seto, à l'ouest du projet résidentiel ? Cette observation est valable pour la rue A, qui est la continuité de la rue privée vers le nord entre la rue Seto et le boulevard du Plateau.

R : Le projet ALRE et la rue A sont des terrains privés et aucune norme n'exige de lien cyclable sur ces terrains. Toutefois, la Ville peut contrôler les aménagements du domaine public. Ceci explique la piste cyclable prévue sur la rue Katimavik et sur la rue Seto qui se connecte au sentier multifonctionnel existant le long du chemin Vanier.

La quatrième question provient de Darquis Gagné, concernant le projet au 25, rue Seto :

J'ai pris connaissance de la demande d'usage conditionnel et de dérogations mineures pour le projet d'une RPA au 25 Seto et j'aurais les commentaires suivants:

- *D'abord, encore ici, le projet est prévu être discuté au CCU le 21 juin alors que la période pour émettre nos commentaires se termine le 28 juin. Je sais que cette anomalie a déjà été signalée par moi et d'autres, mais il serait temps qu'on ajuste les calendriers pour s'assurer que lors de la discussion au CCU, les membres aient en main tous les commentaires.*

R : L'exercice de consultation publique se fait en amont de la séance du conseil, et non du CCU, comme prescrit par la Loi.

- *Sur le projet lui-même, je considère qu'il est prématuré de le présenter au CCU et au CM étant donné les informations manquantes concernant la portion de terrain appartenant à la Ville et qui a été déboisée illégalement. Même s'il ne s'agit pas du même promoteur, on devrait d'abord régler le dossier d'infraction, celui de l'acquisition et ensuite présenter une recommandation au CCU. Dans le cas contraire, on contribue à donner l'impression d'impunité face aux infractions trop fréquentes de ce genre.*

R : La recommandation du projet est conditionnelle à l'approbation par le conseil municipal d'une transaction immobilière visant la vente d'une parcelle du terrain municipal. Il a été constaté que le terrain est déjà déboisé et nivelé, et que ces travaux ont été effectués par un autre promoteur. La requête d'inspection chemine en parallèle.

- *Un report serait aussi justifié par le fait qu'il nous manque une vision d'ensemble du projet Destination Vanier dans lequel semble s'inscrire cet édifice. J'avais compris lors de l'approbation controversée de Destination Vanier, que les autres phases seraient soumises pour approbation ultérieurement. S'agit-il d'une phase prévue de Destination Vanier? Cette information contextuelle est manquante.*

R : Le concept global de la phase F, qui fait l'objet d'une recommandation à la présente séance, et dont la superficie et le lotissement ont été approuvés en octobre 2019 par le conseil, a été modifié au niveau de l'implantation. Il s'agit donc davantage d'un nouveau projet qu'une modification.

- *Sur le projet lui-même, est-ce que le promoteur a réfléchi aux questions de mixité sociale dans son projet? D'après l'analyse soumise, cette question ne semble pas avoir été abordée.*

R : La Ville ne contrôle pas le mode de tenure des logements. Les logements offerts par le promoteur, qui visent une clientèle de personnes retraitées, sont de différentes superficies et de différentes typologies, comme indiqué dans l'analyse de projet.

- *Idem sur le logement abordable, sujet d'actualité, car même chez les personnes âgées, la question se pose aussi malheureusement et souvent, avec plus d'acuité.*

R : La Ville ne dispose pas actuellement de dispositions pour obliger les promoteurs à offrir du logement abordable dans un projet.

- *Enfin, sur la question du trafic, l'analyse est muette. Les résidents du secteur subissent les inconvénients d'un fort trafic et d'épisodes de congestion de plus en plus nombreux sur Vanier entre le boulevard du Plateau et McConnell et ce projet, autant durant la construction qu'après, va ajouter à ce problème. Qu'en est-il des discussions avec le ministère des Transports pour revoir l'intersection avec des Allumettières? Des mesures prises durant la construction? Des travaux à court et moyen terme sur Vanier?*

R : Des études de planification et de circulation sur le chemin Vanier ont été réalisées en 2015 pour confirmer les besoins d'élargissement à moyen et à long terme. D'ailleurs, l'emprise prévoit déjà l'acquisition de terrains de Destination Vanier pour obtenir la largeur nécessaire à l'élargissement. Une étude complémentaire a aussi été réalisée en 2019 pour des mesures à plus court terme pour assurer la mobilité des nouveaux déplacements. Les recommandations de ces études sont complétées, en cours de planification, ou à venir.

Merci de prendre mes commentaires en considération et de les communiquer aux autres membres du CCU.

R : Cédric Tessier partage les opinions de M. Gagné et M. Rosset concernant le projet au 25, rue Seto, particulièrement au niveau de la séquence des événements. Une étude de caractérisation

environnementale a été réalisée après le déboisement illégal sur la parcelle appartenant à la Ville. Il exige qu'une étude soit réalisée pour savoir s'il y avait un ruisseau ou milieu humide qui aurait été remblayé, si une certaine valeur environnementale a été perdue. Si tel est le cas, l'écosystème de l'endroit doit être rétabli. Bien que le déboisement illégal n'a pas été réalisé par l'actuel promoteur, il craint que des promoteurs se spécialisent dans la sous-traitance d'infractions à la réglementation municipale pour permettre à d'autres promoteurs de réaliser des projets. Les deux dossiers ne peuvent être traités parallèlement, soit le déboisement illégal et le projet de construction : l'un ne va pas sans l'autre.

La cinquième question provient de Bill Clennett, concernant les séances à huis clos du CCU et des périodes de consultation légales :

Lors de la dernière séance du CCU, j'ai posé deux questions. La première sur les huis clos a été abordée à huis clos et la deuxième sur l'organisation du calendrier des séances du CCU en fonction des périodes de consultations légales n'a pas été répondue.

Est-ce que le CCU va répondre publiquement à ces deux questions ?

À la dernière séance du CCU, un des points à l'ordre du jour portait sur une demande de dérogations mineures pour le 194, rue Dollard-des-Ormeaux. Malheureusement, l'analyse de la demande par le SUDD a été publiée après la fin de la période de consultation.

Il y a une autre consultation légale en cours présentement concernant une demande de dérogations mineures pour 54-60 rue Dollard-des-Ormeaux. La moitié de la période de consultation s'est déjà écoulée sans que l'analyse du projet ne soit publiée.

Je croyais que le principe de publier les analyses du SUDD au début des consultations légales était reconnu avec l'engagement pris au Comité sur les demandes de démolition. Par ailleurs, le litige devant les tribunaux concernant le 79 Fraser démontre l'importance d'informer la population des enjeux entourant des demandes de dérogations mineures.

J'aimerais savoir si à l'avenir les analyses du SUDD seront publiées au début de la période de toutes les consultations légales?

R : Une discussion s'est tenue à la dernière séance à ce sujet, et il a été voté unanimement par le Comité que ses séances demeureront à huis clos, par respect aux membres citoyens et à leurs opinions, qui ne sont pas redevables à la population contrairement aux élus.

On répond également qu'une seule analyse de projet n'a pas été déposée en pièce jointe de l'avis public pour consultation écrite en amont de la séance du conseil du 6 juillet, soit celle du 54-60, rue Dollard-des-Ormeaux, car cette demande a été retirée de l'ordre du jour du CCU et de la séance du conseil.

Cédric Tessier souhaite qu'un amendement à la réglementation vienne encadrer l'accessibilité des analyses de projet aux citoyens durant l'ensemble des périodes de consultations publiques, si ce n'est pas déjà le cas. Il n'est pas acceptable que certaines analyses de projet soient accessibles seulement à la fin d'une période de consultation publique.

Séance huis clos

18 h 13

15. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale isolée comportant 13 logements – 2287, rue Saint-Louis – District électoral de Limbour – Renée Amyot

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

- On mentionne que le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment existant;
- La densification au sud du pont Alonzo-Wright est souhaitable;

- Le bâtiment reprend pratiquement la même implantation que le bâtiment du terrain voisin;
- On demande de vérifier la possibilité technique d'aménager des toits verts sur les abris d'auto, et d'en faire la suggestion au requérant;
- La largeur de l'allée d'accès est plus large que la largeur minimale prescrite;
- Les cases de stationnement situées à proximité du bâtiment sont devant des murs aveugles. Elles auraient pu être reculées d'un mètre pour se situer à deux mètres du mur du bâtiment;
- Plus de cases de stationnement auraient pu être aménagées si l'allée d'accès ne se rendait pas jusqu'à la porte à l'arrière du bâtiment;
- Il est dommage de couper quatre arbres à l'arrière du terrain;
- Le projet propose beaucoup de minéralisation du sol;
- Les marges de recul du projet sont conformes à la réglementation.

R-CCU-2021-06-21 / 57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 2287, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés permettront d'améliorer le milieu d'insertion par le remplacement d'un bâtiment abandonné sur un terrain sous-utilisé;

CONSIDÉRANT QUE le projet est adjacent et localisé à la limite de la zone C-07-129(future zone Co-07-051) qui permettra une hauteur de 2 à 6 étages sans nombre de logements maximal par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet pourrait faciliter une transition volumétrique entre d'éventuels bâtiments de plus fort gabarit dans la zone C-07-129 et les habitations d'un ou 2 étages existantes au sud du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'intégrera au milieu et ne causera pas de préjudice aux propriétés limitrophes;

CONSIDÉRANT QUE le ministère des Transports, de la mobilité durable et de l'électrification des transports a émis un accord de principe pour l'aménagement d'un nouvel accès au terrain en bordure de la rue Saint-Louis pour desservir le futur bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif au projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 2287, rue Saint-Louis, comportant les caractéristiques suivantes :

- Permettre une habitation multifamiliale isolée comportant 13 logements au lieu d'un maximum de 8;
- Permettre que la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale soit de 1 m au lieu de 6 m;
- Permettre que le nombre minimal des cases de stationnement soit de 19 au lieu de 20;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan d'implantation préparé par monsieur Pierre J. Tabet, architecte, le 6 août 2020.

RECOMMANDÉ

4. Approbation du procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021

Le procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021

Le procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021

Des suivis au procès-verbal de la 304^e séance tenue le 31 mai 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

76, rue Saint-Hyacinthe

Le conseil, à sa séance du 8 juin, a refusé le projet d'agrandissement et de rénovation dans son entièreté.

194, rue Dollard-des-Ormeaux

Après inspection, l'apparence de chantier de construction est due aux travaux de remplacement du drain français qui ont eu lieu en 2019 et qui ont laissé un excès de sable sur la propriété. Aucune infraction n'a été observée.

757, boulevard Saint-René Est

Le nombre d'issues par logement est conforme à la réglementation. Par contre, la hauteur des issues a dû être ajustée d'une dizaine de centimètres, et cet ajustement n'a pas d'impact sur la façade.

45-115, rue Nancy-Elliott

On mentionne que la suggestion du CCU a été transmise au promoteur, afin que soit revue la localisation des conteneurs semi-enfouis au 45-79, rue Nancy-Elliott pour permettre une meilleure intégration, et pour s'assurer que les aménagements paysagers protègent tous les logements du projet de l'éblouissement des phares des véhicules qui circulent dans l'espace de stationnement.

15, rue Doucet

La localisation des conteneurs à déchets a été validée après des services des infrastructures et de l'environnement. Son implantation est conforme et son déplacement nécessiterait l'abattage d'un arbre supplémentaire.

Phase 60 du projet « Plateau de la Capitale »

Aucun corridor scolaire n'est prévu dans cette phase actuellement, car le projet est en développement et tous les élèves sont transportés vers l'école.

63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville

À la demande du requérant, le projet d'aménagement de l'espace de stationnement n'a pas été présenté à la séance du conseil du 8 juin. Une nouvelle proposition est attendue, et tiendra compte des recommandations du CCU.

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 9 août 2021.

9. **PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 280 à 340, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Des consultations citoyennes ont été tenues en amont du projet;
- On suggère l'ajout d'un écran visuel entre l'aire réservée à la collecte des ordures à l'ouest du projet et l'espace au centre où se situe le pavillon, comme c'est le cas pour l'aire réservée à la collecte des ordures à l'est du projet et le terrain de pickleball;
- On demande de valider auprès du service des infrastructures les mesures de sécurité mises en œuvre lors de la construction, en raison de la proximité d'une école primaire.

R-CCU-2021-06-21 / 58

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation de projet résidentiel intégré de six bâtiments multifamiliaux de 54 logements en structure isolée et d'un bâtiment communautaire dans le secteur de l'écoquartier Connaught, et dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer constituant la phase 9 du projet Quartier Connaught, a été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble relativement au bâtiment communautaire prévu dans ce projet résidentiel intégré a aussi été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE la phase vise la construction de six bâtiments multifamiliaux de 54 logements en structure isolée, sur le lot 6 368 964 du cadastre du Québec, est localisée plus particulièrement dans le cadran sud-ouest de l'intersection de la rue Nancy-Elliott et du chemin Rivermead;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception du bâtiment communautaire quant aux usages additionnels prévus dans un bâtiment distinct de deux étages qui devra l'objet d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 280 à 340, rue Nancy-Elliott, afin de construire un projet résidentiel intégré de six bâtiments multifamiliaux de 54 logements en structure isolée et d'un bâtiment communautaire en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet et à ses annexes intitulées :

- Plan projet de lotissement de la phase 9 – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - Numéro 14 576 de ses transcriptions – 18 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantations de la phase 9 du projet Quartier Connaught – Domus développement – 18 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan des matériaux des sols de la phase 9 du projet Quartier Connaught – Domus développement – 18 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations de la phase 9 du quartier Connaught, bâtiment de 54 unités – 13 mai 2021 – AZ architecte – Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations de la phase 9 du quartier Connaught, bâtiment communautaire – 20 mai 2021 – AZ architecte – Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil municipal, de la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour la construction du bâtiment communautaire prévu dans le projet résidentiel intégré de la phase 9 du projet « Quartier Connaught ».

RECOMMANDÉ

PPCMOI – Autoriser un bâtiment communautaire – 280 à 340, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2021-06-21 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation de projet résidentiel intégré de six bâtiments multifamiliaux de 54 logements en structure isolée et d'un bâtiment communautaire dans le secteur de l'écoquartier Connaught, et dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer constituant la phase 9 du projet Quartier Connaught, a été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble relativement au bâtiment communautaire prévu dans ce projet résidentiel intégré a aussi été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception du bâtiment communautaire quant aux usages additionnels prévus dans un bâtiment distinct de deux étages qui devra faire l'objet d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment communautaire et ses usages additionnels respectent les critères d'évaluation d'une demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet aux 280 à 340, rue Nancy-Elliott, afin :

- D'autoriser des usages additionnels pour un bâtiment résidentiel de 60 logements et moins et dans un bâtiment distinct de deux étages;
- D'autoriser en usages additionnels (accessoires) salle de divertissement, gymnase dans un bâtiment n'ayant pas d'usage principal;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet de lotissement de la phase 9 – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - Numéro 14 576 de ses transcriptions – 18 mai 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations de la phase 9 du quartier Connaught, bâtiment communautaire – 20 mai 2021 – AZ architecte – Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet résidentiel intégré de la phase 9 du projet « Quartier Connaught ».

RECOMMANDÉ

29. Dérogation mineure – Régulariser l'aménagement d'un espace de stationnement – 15, rue du Sommet – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- L'entrepreneur n'a pas informé le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) de l'irrégularité de la largeur de l'allée d'accès;
- L'entrepreneur ne croit pas qu'il soit possible d'élargir l'allée d'accès vers le bâtiment pour qu'elle atteigne sept mètres. Le SUDD estime que l'erreur peut être rectifiée;

- À la connaissance du SUDD, aucune plainte ou aucun accrochage n'a été enregistré par rapport à la largeur de l'allée d'accès;
- Le mur de soutènement à l'est du projet rend difficile le déplacement de la bordure pour permettre un élargissement de l'allée d'accès de ce côté;
- Le Service de sécurité incendie exige une largeur minimale de l'allée d'accès à 6 mètres, qui est atteinte;
- Un refus à la demande de dérogation aura un impact sur l'organisme qui a ses locaux dans ce bâtiment;
- La profondeur d'une case de stationnement n'inclut pas la bordure;
- Il est probable qu'il s'agisse d'une erreur de cotation de l'entrepreneur.

R-CCU-2021-06-21 / 60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la régularisation d'un espace de stationnement a été formulée au 15, rue du Sommet;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une délivrance de permis de construire en 2018 et de l'obtention de dérogations mineures en 2017;

CONSIDÉRANT QUE l'entrepreneur responsable des travaux n'a pas respecté le plan d'implantation associé au permis de construire délivré en 2018;

CONSIDÉRANT QUE la largeur de l'allée de circulation fut réduite de 7 m à 6,57 m lors de la réalisation des travaux d'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable a été informé de la situation uniquement lorsque les travaux ont été terminés;

CONSIDÉRANT QU'une erreur de bonne foi ne peut pas être évoquée, puisque l'entrepreneur responsable des travaux n'a pas averti le Service de l'urbanisme et du développement durable de la situation dès qu'il a déterminé que selon lui, le plan d'implantation approuvé ne pouvait pas être respecté;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure aux règlements de zonage numéro 502-2005 et numéro 532-2020, au 15, rue du Sommet visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation à double sens de 7 m à 6,57 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Identification des dérogations mineures – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 26 avril 2021 – 15, rue du Sommet.

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Construire un bâtiment résidentiel de 15 logements – 109-111, rue Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Ce projet évolue depuis plusieurs années;
- Ce projet de logements sociaux offrira des logements aux familles;
- Le terrain a été donné à l'organisme par un promoteur privé;
- L'espace de stationnement sera situé sur un autre terrain à proximité;
- L'espace de stationnement propose une grande surface minéralisée dans un secteur identifié comme étant un îlot de chaleur qui nécessite une plantation d'arbres;
- L'aménagement d'un espace de stationnement souterrain réduirait le nombre de logements du projet et le rendrait non viable;
- La possibilité d'utiliser le stationnement privé du commerce voisin a été considérée, et abandonnée;

- On demande s'il y a lieu de permettre de ne pas aménager de cases de stationnement pour ce projet. On répond que le requérant estime que la clientèle visée nécessite l'aménagement d'une case par logement;
- L'espace de stationnement ne peut pas simplement être recouvert de gravier. La réglementation exige qu'il soit recouvert d'un revêtement;
- On demande que l'espace de stationnement soit principalement recouvert d'un revêtement perméable. Le requérant, rejoint par le conseiller du district en pleine séance, acquiesce;
- La réglementation exige l'installation d'un puisard dans l'espace de stationnement.

R-CCU-2021-06-21 / 61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de trois étages comprenant 15 logements a été formulée au 109-111, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté après la fusion des deux propriétés du 109-111, rue Saint-Étienne et du 139, rue Dollard-des-Ormeaux, afin d'occuper toute la tête d'îlot des rues Saint-Étienne, Dollard-des-Ormeaux et Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi à aménager un espace de stationnement de 15 cases sur le terrain vacant du 151, rue Dollard-des-Ormeaux, utilisé à des fins de stationnement, afin de desservir les 15 logements à construire au 109-111, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île faisant partie du secteur de consolidation du centre-ville où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les zones H-08-071 du Règlement de zonage numéro 502-2005 et Ha-08-071 du Règlement de zonage numéro 532-2020 où se situe le projet limitent l'occupation résidentielle à quatre logements par bâtiment, ce qui nécessite d'approuver l'augmentation de 4 à 15 du nombre maximal de logements en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble);

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 139, rue Dollard-des-Ormeaux, est actuellement occupée par un bâtiment résidentiel comprenant trois logements qui doit être démolit et qu'une autorisation du Comité sur les demandes de démolition est requise pour ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment sur les propriétés voisines et sur le domaine public a démontré qu'un impact mineur et limité sur une période de la journée sera observé sur le domaine public et sur les propriétés situées au nord;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé est implanté de façon à optimiser l'encadrement du domaine public et que sa volumétrie se déploie en trois volumes de trois étages à toit plat de hauteur variée lui donnant une apparence d'un bâtiment à structure contiguë;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 109-111, rue Saint-Étienne, afin de construire un bâtiment résidentiel ayant les caractéristiques suivantes :

- Le nombre maximal de logements est augmenté de 4 à 15;
- La marge latérale donnant sur la rue Dollard-des-Ormeaux est réduite de 1,5 m à 0 m;
- L'espace de stationnement desservant l'usage est situé à une distance de 65 m au 151, rue Dollard-des-Ormeaux;

et afin d'autoriser l'aménagement d'un espace de stationnement au 151, rue Dollard-des-Ormeaux, à titre d'usage accessoire desservant le bâtiment du 109-111, rue Saint-Étienne et ayant les caractéristiques suivantes :

- Nombre de cases de stationnement est de 15;

- Recouvrement de l'espace de stationnement principalement d'une surface perméable;
- Aucune case n'est située sous un abri ou en structure;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan d'implantation – Lapalme Rheault, architectes et associés – 13 mai 2021 – 109-111, rue Saint-Étienne;
- Plan d'aménagement de l'espace de stationnement – Lapalme Rheault, architectes et associés – 13 mai 2021 – 151, rue Dollard-des Ormeaux;
- Vues en perspective – Lapalme Rheault, architectes et associés – 13 mai 2021 – 109-111, rue Saint-Étienne;
- Éléments dérogatoires faisant partie de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 13 mai 2021 – 109-111, rue Saint-Étienne et 151, rue Dollard-des Ormeaux;

et ce, conditionnellement :

- À l'approbation par le conseil du projet proposé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- À l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition des travaux de démolition du bâtiment existant au 139, rue Dollard-des-Ormeaux.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	1	1

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire un bâtiment résidentiel de 15 logements – 109-111, rue Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-06-21 / 62

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de trois étages comprenant 15 logements a été formulée au 109-111, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté après la fusion des deux propriétés du 109-111, rue Saint-Étienne, et 139, rue Dollard-des-Ormeaux, afin d'occuper toute la tête d'îlot des rues Saint-Étienne, Dollard-des-Ormeaux et Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi à aménager un espace de stationnement de 15 cases sur le terrain vacant du 151, rue Dollard-des-Ormeaux, utilisé à des fins de stationnement, afin de desservir les 15 logements à construire au 109-111, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île faisant partie du secteur de consolidation du centre-ville où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les zones H-08-071 du Règlement de zonage numéro 502-2005 et Ha-08-071 du Règlement de zonage numéro 532-2020 où se situe le projet limitent l'occupation résidentielle à quatre logements par bâtiment, ce qui nécessite d'approuver l'augmentation de 4 à 15 du nombre maximal de logements en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble);

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 139, rue Dollard-des-Ormeaux, est actuellement occupée par un bâtiment résidentiel contenant trois logements qui doit être démoli et une autorisation du Comité sur les demandes de démolition est requise pour ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé est implanté de façon à optimiser l'encadrement du domaine public et que sa volumétrie se déploie en trois volumes à toit plat de hauteur variée ce qui lui donne une apparence d'un bâtiment à structure contiguë s'inspirant des caractéristiques des bâtiments de type faubourg;

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 109-111, rue Saint-Étienne, afin de construire un bâtiment résidentiel de trois étages comprenant 15 logements et d'aménager un espace de stationnement au 151, rue Dollard-des-Ormeaux, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan d'implantation – Lapalme Rheault, architectes et associés – 13 mai 2021 – 109-111, rue Saint-Étienne;
- Plan d'aménagement de l'espace de stationnement – Lapalme Rheault, architectes et associés – 13 mai 2021 – 151, rue Dollard-des-Ormeaux;
- Vues en perspective – Lapalme Rheault, architectes et associés – 109-111, rue Saint-Étienne – 13 mai 2021;
- Élévations proposées et matériaux de revêtement Lapalme Rheault, architectes et associés – 10 juin 2021 – 109-111, rue Saint-Étienne;

et ce, conditionnellement :

- À l'approbation par le conseil du projet proposé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble);
- À l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition des travaux de démolition du bâtiment existant au 139, rue Dollard-des-Ormeaux.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	1	1

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale isolée – 1234, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2021-06-21 / 63

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour réaliser une habitation unifamiliale isolée sur un terrain vacant non desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire et situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

CONSIDÉRANT QUE le permis délivré n'était pas conforme au Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, puisqu'en vertu de l'article 53 de ce règlement, si un terrain est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et n'est pas situé dans un secteur d'exception identifié au Schéma d'aménagement et de développement, les services d'aqueduc et d'égout sanitaire doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle est projetée la construction;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de l'habitation unifamiliale ont été commencés, qu'un ordre d'arrêt des travaux a été donné et que le permis de construire a été révoqué par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire a déposé une demande d'approbation par le conseil municipal d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble, ce qui lui permettrait d'obtenir un permis de construire conforme à la réglementation pour compléter les travaux;

CONSIDÉRANT QUE le lot sur lequel est située la construction était antérieurement construit et que l'habitation qui y était établie était desservie par un puits et une installation septique;

CONSIDÉRANT QUE tous les bâtiments situés sur le chemin Atoine-Boucher, à l'ouest du chemin Vanier, sont desservis par des puits et des installations septiques;

CONSIDÉRANT QUE les services d'aqueduc et d'égout sanitaire ne sont pas établis sur le chemin Antoine-Boucher à l'ouest du chemin Vanier et qu'il n'existe aucune planification à ce jour afin d'installer ces services;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux critères d'évaluation mentionnés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme et ne déroge pas à la réglementation de zonage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet particulier au 1234, chemin Antoine Boucher, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en bordure d'une rue non desservie par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, et d'autoriser l'installation d'un ouvrage de captage d'eau, ainsi que l'installation d'un nouveau système septique.

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comportant 34 logements – 246-248, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

À la demande du requérant, ce sujet reporté à une séance ultérieure.

14. PPCMOI – Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 9 étages – 60, rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Le projet offrira 29 logements abordables pour les familles;
- Le projet pourrait avoir un effet sur l'évaluation des condos situés derrière le projet sur la rue Deauville, puisqu'il bloquera leur vue panoramique;
- Il a été demandé au promoteur de consulter le voisinage;
- La tornade de 2018 a détruit plusieurs logements dans ce secteur;
- Une enseigne de demande de PPCMOI sera affichée sur la propriété, et le voisinage aura la possibilité de demander l'ouverture d'un registre d'approbation référendaire;
- En raison du dénivellement du terrain, le projet comptera sept étages hors terre du côté de la rue Deauville;
- Le quartier compte majoritairement des habitations de trois ou quatre étages;
- Les étages supplémentaires du projet permettront d'offrir du logement abordable.

R-CCU-2021-06-21 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de neuf étages comprenant 89 logements a été formulée pour la propriété du 60, rue Jumonville;

CONSIDÉRANT QUE la propriété, localisée à l'angle des rues Jumonville et Charles-Albanel, portera ultérieurement l'adresse du 60, rue Jumonville;

CONSIDÉRANT QUE la zone H-10-111 (Ha-10-075) où se situe le projet limite la hauteur des bâtiments à six étages et que l'augmentation de la hauteur à neuf étages demandée est conforme à la carte des hauteurs maximales en étages par entité territoriale prévue au plan d'urbanisme numéro 530-2020 et qu'un projet particulier doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux

projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de cases de stationnement minimum requis par le règlement de zonage en vigueur n'est pas satisfait et fait l'objet de la demande de projets particuliers, de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré un faible impact lors du solstice d'hiver sur l'entourage immédiat notamment, en début de matinée et en fin de journée;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire sur la propriété du 60, rue Jumonville, une habitation multifamiliale de 89 logements ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de neuf étages;
- Son stationnement comprend un minimum de 101 cases de stationnement;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – DZZL NG – 11 mai 2021 – 60, rue Jumonville;
- Élévations proposées – DZZL NG – 11 mai 2021 – 60, rue Jumonville;
- Vue en perspective du projet proposé – DZZL NG – 11 mai 2021 – 60, rue Jumonville;
- Étude d'ensoleillement – DZZL NG – 11 mai 2021 – 60, rue Jumonville;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 4 janvier 2021. – 60, rue Jumonville;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil du protocole d'entente relatif aux travaux municipaux pour le prolongement du trottoir ouest sur la rue Charles-Albanel.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- La demande de dérogation mineure pour réduire le nombre de cases de stationnement pour vélo n'est pas acceptable. La Ville se dote de normes et règlements pour promouvoir le transport actif, et cette demande va l'encontre des orientations de la Ville;
- Le promoteur estime que la clientèle visée ne justifie pas le nombre exigé de cases de stationnement pour vélos. Les membres estiment qu'il n'y a pas d'âge pour faire vélo, et qu'il est important de promouvoir une vie active même chez les aînées;
- Les vélos électriques sont très prisés chez les personnes âgées;
- Le projet est un établissement privé, et accueillera différents types de clientèles de personnes âgées;
- Des espaces de stationnement seront disponibles pour les employés qui travailleront sur les lieux;
- Le dossier du projet de construction ne peut pas progresser parallèlement à celui de la coupe illégale d'arbres sur le terrain de propriété municipale. On propose qu'aucun permis de

construction ne puisse être émis jusqu'au dénouement du litige concernant la coupe illégale d'arbres;

- Une étude de caractérisation environnementale de la parcelle municipale a révélé une valeur écologique peu élevée;
- La coupe illégale d'arbres n'a pas été réalisée par le promoteur du présent projet. Le terrain était déjà nivelé et déboisé lorsqu'il a fait son acquisition;
- La réduction de la marge avant paraît difficile à réaliser, et réduira la superficie d'espaces verts;
- La présence d'une cour intérieure rend acceptable la réduction de la marge avant;
- Deux études d'impact de la circulation ont été réalisées dans ce secteur en 2015 et 2019 et recommandent certaines actions par la Ville. Des cessions de terrain sont en cours pour permettre l'élargissement du chemin Vanier. Le promoteur a déposé un avis technique de circulation, et des mesures de mitigation sont recommandées;
- La demande de réduction de cases de stationnement est bien accueillie, puisque le projet est voisin de terrains commerciaux qui comptent déjà une grande quantité de cases de stationnement;
- L'approbation des demandes de PIIA, d'usage conditionnel et de dérogations mineures est conditionnelle à la transaction immobilière visant la vente de la parcelle de terrain municipale;
- Il y a un besoin en logements pour les aînées.

R-CCU-2021-06-21 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'acquisition d'une partie d'un terrain municipal a été déposée par le requérant au Service des biens immobiliers et que les négociations sont en cours pour cette parcelle qui est requise pour réaliser le projet déposé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est implanté en forme de « U » et propose un front bâti sur la rue Seto qui encadrera le domaine public, complété par deux ailes venant encadrer une grande cour intérieure végétalisée;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose des saillies qui permettent de créer une diversité dans la composition des façades et des variations volumétriques dans l'architecture du bâtiment et prévoit un traitement distinct sur tout le rez-de-chaussée, incluant de grandes baies vitrées;

CONSIDÉRANT QUE les usages résidentiels font partie des interventions évaluées dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention pour les catégories d'usages « Habitation (H) » et « Commercial (C) » dans les noyaux commerciaux de quartier;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicables aux noyaux commerciaux de quartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 25, rue Seto, afin de construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (annexe 4);
- Plan d’aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5);
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6);
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7);
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (annexe 8);
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le 21 avril 2021 (annexe 9);
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10);
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11);
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12);
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13);
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14);
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15);
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16);

et ce, conditionnellement à :

- L’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l’exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel;
- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus;
- L’approbation par le conseil municipal d’une transaction immobilière visant la vente d’une parcelle d’un terrain municipal de 3 319,10 m².

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages de 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2021-06-21 / 66

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l’intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QU’un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 357 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents démontre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront satisfaites dans la plupart des aires piétonnières à l'intérieur et autour du bâtiment concerné au niveau du sol;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte tous 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 projet au 25, rue Seto, afin de construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 4);
- Plan d'aménagement paysager (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 5);
- Palette végétale (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 6);
- Mobilier urbain et matériaux (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 7);
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le SUDD (annexe 8);
- Plans des étages (extrait) – Stantec – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 9);
- Concept architectural et matérialité (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 10);
- Élévation nord (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 11);
- Élévation est (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 12);
- Élévation sud (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 13);
- Élévation ouest (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 14);
- Coupe transversale (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 15);
- Perspectives du bâtiment (extrait) – YMa architectes – 21 avril 2021 – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 16);

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur, à l'exception de celle visant le nombre minimal de stationnements à vélos pour un usage résidentiel.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements – 25, rue Seto – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2021-06-21 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 357 logements a été formulée au 25, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la présente demande est localisé dans la phase F du projet Destination Vanier, à proximité de l'intersection de la rue Katimavik et de la nouvelle rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur sont demandées relativement aux marges avant et arrière, aux nombres de cases de stationnement pour voitures et vélos, et à la distance entre une aire de stationnement et un bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements sis au 25, rue Seto, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6,5 m à 3,6 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 10 m à 7 m;
- Réduire le nombre minimum de cases de stationnement de 401 à 273;
- Réduire la distance minimale entre un mur du bâtiment principal et une aire de stationnement hors rue de 6 m à 2,4 m.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de construction d'un bâtiment résidentiel de dix étages comprenant 357 logements situé au 25, rue Seto, afin de réduire le nombre minimal de stationnements pour vélos de 96 à 20, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures – Résidence pour personnes âgées – 25, rue Seto (annexe 18);

le tout, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Construire un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements – 37-39, rue Marston, 310-312-314-316-318, rue de Notre-Dame-de-l'Île, 225-227-231-233, rue Laurier (Projet Éléonore) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La réalisation du projet nécessitera la destruction de quatre maisons allumettes et d'une résidence pour personnes âgées;
- On demande de vérifier si les locataires du bâtiment pour personnes âgées à démolir seront relogés dans le nouveau bâtiment du même propriétaire sur la rue Fournier;
- Le projet s'inscrit dans un secteur de PIIA de restructuration;
- La Ville ne peut pas exiger l'inclusion au projet de logements abordables. Par contre, règlement qui permettrait une telle exigence pourrait voir le jour dans les prochains mois;
- Ce projet contribuera à l'embourgeoisement de l'île-de-Hull;
- Le monastère à proximité est de propriété fédérale, et n'a pas de statut patrimonial particulier;
- Le revêtement extérieur du projet proposera un langage similaire aux bâtiments voisins;
- Le projet est très proche des propriétés voisines;

- On propose l'aménagement d'une zone tampon entre les terrasses du projet et la rampe d'accès au stationnement souterrain;
- Les balcons seront d'une profondeur de 1,5 mètre, au lieu d'une largeur minimale de 1,8 mètre, pour des raisons techniques;
- La cour intérieure proposera des aires d'agrément supplémentaires à celles exigées par la réglementation;
- Le projet de réutilisation du sol dégagé doit être approuvé par le conseil avant que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) puisse approuver la démolition des bâtiments existants;
- Un état de relocalisation des résidents des bâtiments à démolir doit être présenté au CDD;
- Le projet propose un bon rapport à la rue et s'intègre bien à l'existant.

R-CCU-2021-06-21 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation a été déposée pour le projet « Éléonore » visant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet, situé sur l'îlot encadré par les rues Marston, Laurier, de Notre-Dame-de-l'Île et du boulevard Sacré-Cœur, nécessite la démolition de 8 bâtiments et une opération cadastrale visant le remembrement des terrains existants;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du projet prévoit la construction du nouveau bâtiment résidentiel dans un plan d'ensemble incluant l'agrandissement de deux bâtiments d'intérêt patrimonial existants, l'aménagement d'une grande cour intérieure communautaire et d'une placette d'intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet adopte un langage contemporain pour la construction du nouveau bâtiment tout en mettant en valeur le cadre bâti existant d'intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée 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 le projet respecte la majorité des critères pour un bâtiment en hauteur 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 4.7 - îlot de la Pointe;

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, une opération cadastrale visant le remembrement des terrains existants, la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements, le concept d'aménagement paysager et l'agrandissement et la rénovation de deux bâtiments principaux existants, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation (extrait) - Géo Précision inc. – 17 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 5);
- Plan d'implantation d'ensemble (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 6);
- Plan du rez-de-chaussée et d'aménagement paysager (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 7);
- Détails des aménagements paysagers (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 8);
- Plan typique du sous-sol (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 9);
- Plan du troisième étage (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 10);

- Plan typique des étages (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 11);
- Concept volumétrique et inspirations architecturales (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 12);
- Perspectives (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 13);
- Façades est et ouest (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 14);
- Façades nord et sud (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 15);
- Matériaux (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 16);
- Coupes (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore - annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 17);
- Rénovation et agrandissement du bâtiment accessoire (extrait) - par Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture - 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 18);
- Étude d'ensoleillement (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 19);
- Étude d'accélération des vents (extrait) - Grandientwind Engineers and Scientists – 10 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 20);
- Impact sur la circulation (extrait) - AÉCOM – 31 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 21);

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des 8 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;
- L'octroi des dérogations mineures demandées pour le projet.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	2	0	1

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements – 37-39, rue Marston, 310-312-314-316-318, rue de Notre-Dame-de-l'Île, 225-227-231-233, rue Laurier (Projet Éléonore) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-06-21 / 69

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation a été déposée pour le projet « Éléonore » visant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite une opération cadastrale visant le remembrement des terrains existants et la démolition de 8 bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du projet prévoit la construction du nouveau bâtiment résidentiel dans un plan d'ensemble incluant l'agrandissement de deux bâtiments d'intérêt patrimonial existants, l'aménagement d'une grande cour intérieure communautaire et d'une placette d'intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet adopte un langage contemporain pour la construction du nouveau bâtiment tout en mettant en valeur le cadre bâti existant d'intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment principal comportant 239 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet démontre que les ombres portées auront un impact sur son environnement urbain immédiat seulement tôt le matin à l'ouest, le midi vers l'autoroute 5, et tard en après-midi à l'est;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents démontre que les directives de confort et de sécurité éolienne seront satisfaites dans la plupart des aires piétonnières;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte tous les critères d'évaluation applicables prévus à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel pour la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation (extrait) - Géo Précision Inc. – 17 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 5);
- Plan d'implantation d'ensemble (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 6);
- Plan du rez-de-chaussée et d'aménagement paysager (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 7);
- Détails des aménagements paysagers (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 8);
- Plan typique du sous-sol (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 9);
- Plan du troisième étage (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 10);
- Plan typique des étages (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 11);
- Concept volumétrique et inspirations architecturales (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 12);
- Perspectives (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 13);
- Façades est et ouest (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 14);
- Façades nord et sud (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 15);
- Matériaux (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore (annexe 16);
- Coupes (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 26 avril 2021 - Projet Éléonore - annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 17);
- Rénovation et agrandissement du bâtiment accessoire (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 18);
- Étude d'ensoleillement (extrait) - Blanchette architectes + MDTP atelier d'architecture – 28 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 19);
- Étude d'accélération des vents (extrait) - Grandientwind Engineers and Scientists – 10 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 20);
- Impact sur la circulation (extrait) - AÉCOM – 31 mai 2021 - Projet Éléonore (annexe 21);

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des 8 bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi des dérogations mineures demandées pour le projet.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	2	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements – 37-39, rue Marston, 310-312-314-316-318, rue de Notre-Dame-de-l'Île, 225-227-231-233, rue Laurier (Projet Éléonore) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-06-21 / 70

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation a été déposée pour le projet « Éléonore » visant la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge au règlement de zonage en vigueur à l'égard de certaines normes d'implantation du bâtiment principal, des bâtiments principaux transformés en un bâtiment accessoire et des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée 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 des dérogations mineures aux dispositions du règlement de zonage en vigueur sont demandées par le requérant pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage et de lotissement en vigueur, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour le projet de construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages comprenant 239 logements, visant les éléments suivants :

- Augmenter la marge latérale sur rue maximale de 5 m à 9,1 m sur la rue Marston;
- Réduire la profondeur minimale de tous les balcons de 1,8 m à 1,5 m;
- Augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire de 4,5 m à 10,7 m;
- Permettre au bâtiment accessoire d'être visible de la rue, sans être masqué par des clôtures ou des haies;
- Réduire la distance minimum entre une aire de stationnement hors rue et le mur du bâtiment de 6 m à 2,3 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures - Îlot Marston/Laurier/Sacré-Cœur/de Notre-Dame-de-l'Île - Projet Éléonore (annexe 22);

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des 8 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;

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	2	0	1

RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel de huit étages – 54-60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage résidentiel de huit étages – 54-60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

19. **PIIA – Approuver l'agrandissement d'une galerie – 9, rue Mance – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2021-06-21 / 71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la régularisation d'une galerie avant a été formulée pour la propriété située au 9, rue Mance;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans un secteur plan d'implantation et d'intégration architecturale de consolidation et que les travaux visant l'agrandissement de la galerie effectués par l'ancien propriétaire en 2017 sont assujettis à une approbation plan d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation 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, un projet au 9, rue Mance, afin de régulariser les travaux d'agrandissement effectués sur la galerie avant, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Photo et travaux visés – 9, rue Mance.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Régulariser une galerie en cour avant – 9, rue Mance – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-06-21 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la régularisation d'une galerie avant a été formulée pour la propriété située au 9, rue Mance;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont acheté la propriété en 2018 et que la galerie avant a été agrandie sans autorisation par le propriétaire précédent en 2017;

CONSIDÉRANT QUE la galerie empiète de 0,3 m dans l’emprise municipale et que cet empiètement dans l’emprise publique est toléré par le Règlement relatif aux empiètements sur les propriétés municipales du domaine public de la Ville numéro 801-2017;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation d’un projet conforme à la réglementation n’est pas possible en raison de l’implantation du bâtiment à 1,35 m de la ligne de lot avant de la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins puisque la distance minimale de 1 m entre la galerie et les lignes latérales de terrain est respectée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur au 9, rue Mance, afin de réduire la distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m, comme illustrée dans l’analyse de projet au plan :

- Identification de la dérogation mineure – Monsieur Mathieu Fortin, arpenteur-géomètre – 30 novembre 2017 – 9, rue Mance.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements – 304-306, avenue de Buckingham– District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- On soulève un problème de circulation sur la rue Jean-XXIII. On demande de vérifier auprès du service des infrastructures si l’autorisation de stationnement sur rue des deux côtés de la rue à cet endroit pourrait être revue;
- L’allée d’accès en angle qui mène à l’espace de stationnement est conforme à la réglementation.

R-CCU-2021-06-21 / 73

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six logements en structure isolée a été formulée aux 304-306, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à ériger une nouvelle habitation multifamiliale de six logements sur un terrain vacant situé au noyau urbain de Buckingham voué à une densification résidentielle graduelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur d’insertion villageoise, champêtre et commercial;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables des règlements d’urbanisme, à l’exception de la marge latérale maximale prescrite entre le bâtiment principal et la ligne de rue et de l’insertion des niveaux de seuil de portes des entrées principales;

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 construction d’une habitation multifamiliale aux 304-306, avenue de Buckingham, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation - Monsieur Christian Nadeau, arpenteur-géomètre - Numéro 10493 de ses minutes – 10 mars 2021 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Élévations des façades proposées et perspectives – Pierre J. Tabet architecture – 3 mars 2021 – 304-306, avenue de Buckingham.

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

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de six logements – 304-306, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2021-06-21 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six logements a été formulée aux 304-306, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'obtention de dérogations mineures visant à augmenter la marge maximale prescrite entre le bâtiment principal et la ligne latérale donnant sur la rue Jean-XXIII et à modifier les niveaux de seuil de portes exigés pour les portes d'entrée principales d'un bâtiment principal adjacent à plusieurs bâtiments principaux;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire proposée vise à libérer de toute construction, l'espace prévu au triangle de visibilité exigé au Règlement de zonage en vigueur, à l'intersection de l'avenue de Buckingham et de la rue Jean-XXIII;

CONSIDÉRANT QUE l'absence de conduite pluviale desservant le terrain et la topographie du terrain ne permettent pas d'abaisser les fondations du bâtiment et les seuils de portes des entrées principales en deçà des niveaux proposés;

CONSIDÉRANT QU'une insertion architecturale harmonieuse du bâtiment projeté avec les bâtiments adjacents est l'un des critères d'évaluation du plan d'implantation et d'intégration architecturale applicable au projet;

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur aux 304-306, avenue de Buckingham, afin :

- D'augmenter la marge latérale sur rue maximale prescrite de 2 m à 5,05 m;
- D'augmenter le seuil de porte exigé de 140,21 m à 141,55 m sur la façade principale du bâtiment;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Monsieur Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – Numéro 10493 de ses minutes – 10 mars 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de drainage version 5 - Monsieur Éric Pelletier, technologue professionnel – 25 mai 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale requis à la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

21. **PIIA – Agrandir le bâtiment en cour latérale sud et convertir une habitation bifamiliale en une habitation trifamiliale – 21, rue Metcalfe – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

R-CCU-2021-06-21 / 75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment en cour latérale sud et convertir une habitation bifamiliale en une habitation trifamiliale a été déposée pour la propriété située au 21, rue Metcalfe, à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique le retrait de la galerie et le balcon situés en cour latérale sud visibles de la rue Metcalfe, le retrait de la galerie située en façade avant, le remplacement de la porte d'entrée située en façade principale par une fenêtre, l'installation d'une nouvelle fenêtre dans le mur du sous-sol de la façade principale et le remplacement de la galerie existante située en cour latérale nord, adjacente à la rue Helenore;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecture numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1870 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement et la galerie proposés reprennent le style et les matériaux que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du règlement de zonage en vigueur et respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 21, rue Metcalfe, visant à agrandir le bâtiment en cour latérale sud et convertir l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - LM Architecture – 2 février 2021 - Révisé par le requérant – 20 mai 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 21, rue Metcalfe;
- Élévations avant et latérale droite proposées - LM Architecture – 2 février 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 21, rue Metcalfe;
- Élévations arrière et latérale gauche proposées - LM Architecture – 2 février 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 21, rue Metcalfe.

RECOMMANDÉ

22. **PIIA – Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 3, 7, 59, 63, rue de la Salamandre, 97 à 157 et 100 à 178, rue de la Marmotte – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

R-CCU-2021-06-21 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été déposée pour la phase 7F-1 du projet « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7F-1 du projet « Village de la Ferme Ferris » est composée de huit habitations unifamiliales en structure isolée, de 20 habitations unifamiliales en structure jumelée et de 10 duplex en structure jumelée totalisant 38 logements;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur respectera les mesures d'atténuation des effets négatifs du projet telles qu'identifiées dans l'extrait de l'étude de caractérisation de boisé, préparée par madame Claudia Fortin de chez CIMA+, biologiste, projet # G003918-110-080, datée du 30 novembre 2016;

CONSIDÉRANT QUE la phase est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration aux 3, 7, 59, 63, rue de la Salamandre, 97 à 157 et 100 à 178, rue de la Marmotte, afin de permettre la construction de la phase 7F-1 du projet « Village de la Ferme Ferris », comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de plantations, Village de la Ferme Ferris – Phase 7F-1, - 3, 7, 59, 63, rue de la Salamandre, 97 à 157 et 100 à 178, rue de la Marmotte - Extrait du plan - APA Experts-Conseils/Consultants – 18 mai 2021;
- Élévation du modèle d'habitation unifamiliale - Mimosa de Bena Construction;
- Perspectives des modèles d'habitations unifamiliales Saule - Ostryer, Tremble, Caméllia, Thuya, Pavia, Calypso, Sophora, Jacinthe, Étoile, Jasmine, Aralia. Sorbier, Abélia et Prêle de Bena Construction;
- Élévations des modèles de duplex jumelés - Dahlia et Nyssa de Bena Construction.

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 45, rue de la Marmotte – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2021-06-21 / 77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue a été déposée pour la propriété du 45, rue de la Marmotte, située dans la phase 7E du projet « Village de la Ferme Ferris » afin de construire une habitation unifamiliale isolée de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7E du projet « Village de la Ferme Ferris » a été approuvée en janvier 2020 (CM-2020-36) et que des modèles d'habitation très spécifiques avaient été joints en annexe;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a acheté le terrain du 45, rue la Marmotte du promoteur et désire construire un autre modèle que ceux prévus lors de l'approbation du projet en janvier 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une modification au projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages au 45, rue de la Marmotte, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation - Monsieur Michel Fortin, arpenteur-géomètre - 20 avril 2021 – 45, rue de la Marmotte;
- Élévations proposées - Beaulieu construction - 12 mars 2021 – 45, rue de la Marmotte.

RECOMMANDÉ

24. PIIA – Construire la phase 2 du projet « Domaine des Frênes » – 70 à 110, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- La bande riveraine de 15 mètres du cours d'eau est respectée;
- Le nombre de cases pour personnes à mobilité réduite est conforme;
- On demande de porter une attention particulière à la sécurité des enfants lors des travaux de construction, en raison de la proximité d'un corridor scolaire et d'une école primaire;
- On demande de revoir les emplacements des cases pour personnes à mobilité réduite pour permettre des liens directs et sécuritaires. Ces emplacements sont actuellement très loin des rampes d'accès et leurs utilisateurs devront traverser des voies de circulation pour accéder au bâtiment;
- La première mouture du projet comprenait des logements communautaires, mais la Ville ne peut pas contrôler le type de tenure des logements proposés.

R-CCU-2021-06-21 / 78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation de la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré et d'un bâtiment multifamilial isolé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et dans le secteur de redéveloppement a été formulée pour la portion sud du projet « Domaine des Frênes », phase 2 »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 du projet est en partie un projet résidentiel intégré et est située à la fois dans un secteur de redéveloppement et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et est assujettie 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 sud du projet « Domaine des Frênes, phase 2 » est composée de quatre bâtiments multifamiliaux de 32 logements en structure isolée totalisant 128 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré et le bâtiment multifamilial isolé situés dans la portion sud du projet « Domaine des Frênes, phase 2 » sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'une cession de la bande riveraine résiduelle d'une largeur de 10 m est prévue, sur les deux lots composant le terrain du 70, rue Nancy-Elliott et du 90 à 110, rue Nancy-Elliott, afin de compléter la cession de la bande riveraine du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré et le bâtiment multifamilial isolé 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 sud du projet de développement résidentiel « Domaine des Frênes, phase 2 » dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et dans le secteur de redéveloppement, aux adresses 70 à 110, rue Nancy-Elliott, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel intégré et d'un bâtiment multifamilial isolé, comme illustrée dans l'analyse de projet et aux plans :

- Plan d'implantation – Détails du site et caractéristiques du projet - Cima+ - 10 juin 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 70 à 110, rue Nancy-Elliott;
- Plan de plantations et d'aménagements extérieurs proposés - Cima+ - 10 juin 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 70 à 110, rue Nancy-Elliott;
- Perspectives et matériaux types proposés – Madame Dominique Valiquette, architecte - Solico Construction et Rossman architecture - BRJ Construction – Novembre 2020 – 70 à 110, rue Nancy-Elliott;
- Élévation du modèle de 32 logements - Madame Dominique Valiquette, architecte - Solico Construction – 11 novembre 2020 – 70 à 110, rue Nancy-Elliott.

RECOMMANDÉ

25. PIIA – Rénover l’extérieur du bâtiment – 3, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- On suggère de demander au requérant de retirer le stucco avant d’appliquer le nouveau revêtement extérieur, pour améliorer la performance technique du bâtiment.

R-CCU-2021-06-21 / 79

CONSIDÉRANT QU’une demande a été déposée à l’effet de convertir un duplex en résidence unifamiliale et de restaurer entièrement l’aspect extérieur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement mural, les ouvertures et les saillies, ajouter une lucarne et une cheminée et démolir une annexe arrière et une galerie;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et de l’unité de paysage 4.1 du Quartier des maisons-allumettes;

CONSIDÉRANT QUE les interventions proposées sont conformes aux dispositions du règlement de zonage en vigueur (502-2005 et 532-2020);

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 3, rue des Braves-du-Coins, visant à modifier l’apparence extérieure de l’immeuble, comme illustré dans l’analyse de projet au document suivant:

- Plans de transformation d’un duplex en unifamiliale (extraits) – CUBIQ architecture inc. – 17 mai 2021 – 3, rue des Braves-du-Coins – annotés par le Service de l’urbanisme et du développement durable – Annexe 3.

RECOMMANDÉ

26. PIIA – Agrandir un bâtiment commercial – 250, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-06-21 / 80

CONSIDÉRANT QU’une demande d’agrandissement du bâtiment commercial sis au 250, boulevard Saint-Joseph a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera construit en cour avant face au boulevard Saint-Joseph sur une partie de la structure existante du stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau volume à construire viendra combler le vide entre le bâtiment existant et le bâtiment voisin, en proposant un agrandissement d’un style architectural contemporain qui s’agence au bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement et le concept d’affichage respectent la majorité des objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et de l’unité de paysage 6.1 du boulevard Saint-Joseph Nord;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d’agrandissement et le concept d’affichage sont conformes aux dispositions des règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'agrandissement et un concept d'affichage au 250, boulevard Saint-Joseph, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Perspectives du projet (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 5 octobre 2020 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 4);
- Plan d'implantation (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 5 octobre 2020 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 5);
- Plan du rez-de-chaussée (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 5 octobre 2020 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 6);
- Élévations avant et arrière (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 5 octobre 2020 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 7);
- Élévations latérales (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 5 octobre 2020 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 8);
- Concept d'éclairage – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 3 juin 2021 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 9);
- Concept d'affichage (extrait) – Lapalme-Rheault + ACSL architectes – 20 mai 2021 – 250, boulevard Saint-Joseph (annexe 10).

RECOMMANDÉ

27. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale isolée – 3, croissant Kilroy - District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'agrandissement du garage du côté ouest de la propriété nécessiterait la coupe d'un arbre.

R-CCU-2021-06-21 / 81

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir l'habitation unifamiliale isolée en cour latérale droite a été déposée pour la propriété située au 3, croissant Kilroy;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé consiste à élargir le garage attaché existant afin de permettre de stationner deux véhicules automobiles;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du règlement de zonage en vigueur afin de réduire la marge latérale droite de 4 m à 2 m;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un garage à l'ouest du bâtiment existant n'est pas optimale puisqu'elle nécessiterait l'aménagement d'un nouvel accès au terrain et d'une nouvelle allée d'accès, ainsi que la démolition du garage actuel et le retrait de l'allée d'accès existante, de même que l'abattage de trois arbres matures;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur au 3, croissant Kilroy, visant à réduire la marge latérale droite de 4 m à 2 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation – Monsieur Roger Paris - Tech enr. – 5 janvier 2021 - mineure - 3, Croissant Kilroy - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

28. Dérogations mineures – Permettre la conversion d’une propriété résidentielle en bâtiment d’affectation commerciale – 97, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le projet a été déposé avant l’entrée en vigueur du règlement sur les bâtiments verts, et deux dérogations mineures sur les six demandées auraient pu être évitées si le projet avait été traité plus tôt par l’administration.

R-CCU-2021-06-21 / 82

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre la conversion d’une habitation résidentielle vacante en bâtiment d’affectation commerciale a été formulée pour la propriété située au 97, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à permettre l’occupation du bâtiment par un usage commercial de type services professionnels de la catégorie d’usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » au Règlement de zonage numéro 532-2020 ou « Services personnels et professionnels (C1) » du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans une zone d’affectation commerciale et que cette zone autorise plusieurs usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures visent la superficie de plancher minimale requise pour un usage commercial ainsi que l’aménagement de l’allée d’accès et des bandes de dégagement requises;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet une bonification des aménagements du site tout en permettant la réutilisation d’un bâtiment vacant depuis plus d’un an;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec la planification du secteur prévue au plan d’urbanisme et visant une insertion commerciale sur ce tronçon du boulevard Saint-Joseph;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur au 97, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la superficie de plancher minimale pour un usage commercial de 200 m² à 119,4 m²;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 1 m à 0,5 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située au pourtour de l’espace de stationnement de 1 m à 0,5 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l’allée d’accès de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d’accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d’une allée d’accès de 3,5 m à 3,22 m;

comme illustrées dans l’analyse de projet au plan :

- Plan projet d’implantation– Identification des dérogations mineures – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur géomètre – 4 avril 2018 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable - 97, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

13. PPCMOI – Autoriser la construction d’un bâtiment mixte de 11 étages et d’une hauteur de 35 m comportant 146 logements – 30, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La hauteur du bâtiment à 11 étages ne respecte pas l’ouverture sur la rivière au centre du projet comme proposé dans le plan d’ensemble initial du projet;
- Le bâtiment créera un effet de mur;
- La gradation des hauteurs vers les extrémités du projet n’est pas assez prononcée;
- On aurait apprécié que les études d’ensoleillement et d’accélération des vents et le plan d’implantation soient inclus à l’analyse de projet;
- L’espace ouvert en face du projet diminuera l’effet d’enclavement;
- Les accès à la rivière seront conservés;
- Les étages supplémentaires offriront une plus grande densité, ce qui permettra d’amener une plus grande population à proximité des nombreux espaces de bureaux fédéraux, et éventuellement, plus de services;
- La densification ne doit pas se faire à n’importe quel prix, et demeurer à échelle humaine;
- La typologie des logements offerts n’est pas encore connue.

R-CCU-2021-06-21 / 83

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un bâtiment mixte isolé de 11 étages et d’une hauteur de 35 m comprenant 146 logements a été formulée pour la propriété du 30, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE le Programme particulier d’urbanisme du centre-ville limite la hauteur des bâtiments à six étages dans ce secteur, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée sous forme d’un projet particulier satisfaisant les critères d’évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise un projet d’une hauteur maximale de 35 m, soit l’équivalent de 11 étages;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé ultérieurement en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 puisque le projet prévoit la construction de 146 logements;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est localisé dans une partie du Quartier de la chute des Chaudières, au cœur du centre-ville, dans une affectation « multifonctionnelle » où l’on prévoit des développements majoritairement résidentiels de moyenne densité;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire, sur la propriété du 30, rue Jos-Montferrand, un bâtiment mixte ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur maximale est de 11 étages;
- Sa hauteur de bâtiment maximale est de 35 m;

comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Éléments dérogatoires faisant l’objet de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble – Figurr collectif d’architecte – 30, rue Jos-Montferrand – 19 mai 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 505-205 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	6	0	1

RECOMMANDÉ

30. Varia

Aucun sujet n'est ajouté au varia.

31. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 19.