

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

308^e séance tenue le 20 septembre 2021 à 19 h 26

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

Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Hull Aylmer

Stéphane Drolet – Responsable, services et projets immobiliers Gatineau

Roberto Caron – Coordonnateur de projet, expertise conseil

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

Autres membres du conseil

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

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

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance huis clos

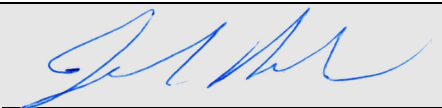
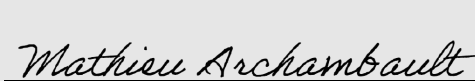
19 h 26

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 19 h 26.

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

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

4. Approbation du procès-verbal de la 307^e séance tenue le 30 août 2021

Le procès-verbal de la 307^e séance tenue le 30 août 2021 est approuvé.

On mentionne que le terme « RECOMMANDÉ » à la fin d'une recommandation défavorable peut porter à confusion. On propose donc d'inscrire « NON RECOMMANDÉ » à partir de maintenant.

5. Signature du procès-verbal de la 307^e séance tenue le 30 août 2021

Le procès-verbal de la 307^e séance tenue le 30 août 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 307^e séance tenue le 30 août 2021

191, rue Paluck

Le requérant a signifié son intérêt à consulter le voisinage. Des fiches informatives ont été distribuées aux propriétés adjacentes au projet. Une séance d'information pourrait avoir lieu. Le projet pourrait revenir au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) à la séance d'octobre, et présentera une nouvelle architecture.

Le requérant a été informé de l'importance de réaliser une étude environnementale phase 1 pour déterminer si les sols sont contaminés. Si les sols sont contaminés, une attestation de réhabilitation des sols du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) est exigée pour que le permis de construction puisse être délivré.

923, chemin d'Aylmer

Le requérant a accepté la proposition du CCU, soit de remplacer les trois arbres abattus par la plantation de trois nouveaux arbres, et non trois arbustes.

35, rue Wright

À la demande du promoteur, le projet n'a pas été présenté au conseil municipal. Des analyses complémentaires et une nouvelle architecture sont en préparation, et reviendront au CCU.

Trois locataires sont toujours présents dans les bâtiments existants qui ont fait l'objet d'une demande de démolition qui permettra la réalisation du projet. Leurs baux à court terme sont renouvelables mensuellement.

Le critère d'évaluation qui exige qu'un projet à une distance de 152 m ou moins d'un site ou immeuble patrimonial cité par la Ville doit contribuer à sa mise en valeur ne s'applique pas. Ce critère s'applique seulement pour les demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou d'usage conditionnel, ce qui n'est pas le cas pour le projet du 35, rue Wright.

42-44, rue Laval

Une nouvelle proposition, pour les travaux réalisés sur la corniche, sera présentée au Conseil local du patrimoine (CLP) après les élections.

92, rue St-Henri

Le requérant a été rencontré. Les travaux non conformes ont été réalisés par l'ancien propriétaire, et des discussions sur les améliorations possibles ont été tenues. Ce projet sera de retour au CCU prochainement.

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 18 octobre 2021.

9. Point d'information – Projet résidentiel « Domaine des Frênes » – Modifications apportées au modèle de bâtiment de 32 logements en structure isolée – 95 à 115, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

Le 8 juin dernier, le conseil a approuvé l'architecture du projet au 95 à 115, rue Nancy-Elliott. Le requérant propose maintenant quelques modifications mineures à la façade, notamment au niveau de la colonne des balcons et de la fenestration. Il a été jugé que ces modifications ne changent pas l'analyse des critères et objectifs du Plan d'implantation et d'intégration architecturale présenté au conseil.

10. Point d'information – Modifications mineures à l'implantation des bâtiments – 25 et 51, rue du Rivage (projet Domaine du Vieux-Port II, phase 5) – District électoral de l'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

Les modifications demandées visent à faire approuver deux implantations « miroir » pour les deux propriétés localisées aux 25 et 51, par rapport au plan d'ensemble et au plan de terrassement approuvés par le conseil. La position du garage à la droite de la façade, plutôt qu'à la gauche comme approuvée par le conseil, ne pose aucun impact majeur selon le Service des infrastructures. Sinon, les impacts à l'implantation des bâtiments sont mineurs. Il a été jugé que ces modifications ne changent pas l'analyse des critères et objectifs du Plan d'implantation et d'intégration architecturale présenté au conseil.

11. Règlement de zonage – Autoriser l'usage station-libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles – Zone Co-14-039 – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- La population croissante du quartier justifie l'implantation d'une station libre-service;
- Au minimum une borne de recharge pour voiture électrique sera installée;
- Le projet se situe dans une aire de consolidation;
- Le Comité est appelé à se prononcer sur la conformité de la demande au Schéma d'aménagement et au Plan d'urbanisme. L'évaluation du projet selon les critères et objectifs des PIIA en vigueur dans le secteur sera menée subséquemment, si le conseil approuve la présente demande;

- Cet usage est déjà autorisé dans un nombre suffisant de zones, et il n'est pas souhaitable d'en ajouter;
- On rappelle qu'à sa dernière séance, le conseil a fortement réagi à un projet de station-service, qui pourtant se situe dans une zone qui autorise cet usage;
- Cet usage est déjà suffisamment représenté dans le secteur Aylmer;
- On trouve ironique que ce projet s'insère dans un secteur qui a déjà porté le titre d'écoquartier;
- Plus de commerces de proximité sont nécessaires dans le secteur, mais pas de station-service, pharmacie et restauration rapide;
- On est préoccupé par les impacts que cela causera sur la circulation sur le chemin d'Aylmer, particulièrement pour les automobilistes qui arriveront de l'est pour arrêter à la station-service, pour repartir vers l'ouest.

R-CCU-2021-09-20 / 115

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage visant à autoriser un usage station-libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles a été formulée dans la zone commerciale Co-14-039;

CONSIDÉRANT QU'avec l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme numéro 530-2020, la superficie maximale autorisée pour les établissements commerciaux et de services est maintenant de 5 000 m² à l'intérieur de l'affectation résidentielle où est localisé le terrain concerné par la demande;

CONSIDÉRANT QUE la limite nord de la zone Co-14-039, ou la limite sud de la zone Pu-14-074, coïncide avec la distance séparatrice exigée de 20 m en bordure du chemin d'Aylmer, et qu'aucun ajustement de limites n'est requis;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à autoriser dans la zone commerciale Co-14-039 l'usage station-libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles (# 5533).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

12. **Règlement de zonage – Autoriser les usages commerciaux « 6411 Service de réparation d'automobiles » et « 6413 Service de débosselage et de peinture d'automobiles » à la zone commerciale Co-13-051 – 908, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- La décontamination des terrains aux 53 et 59, chemin Vanier se fera aux frais de l'acheteur.

R-CCU-2021-09-20 / 116

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée pour autoriser les usages commerciaux « 6411 Service de réparation d'automobiles » et « 6413 - Service de débosselage et de peinture d'automobiles » à la zone commerciale Co-13-051;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de changement de zonage permettra de déménager au 908, chemin Vanier, les usages que le requérant opère actuellement aux 53 et 59, chemin Vanier, et de régulariser l'usage dérogatoire « 6411 - Service de réparation d'automobiles », qui est exercé au 918, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les usages que le requérant opère aux 53 et 59, chemin Vanier, sont autorisés à la zone Co-13-051 à l'exception des deux usages demandés;

CONSIDÉRANT QUE la grille de zonage Co-13-057 visée par la présente demande autorise déjà certains usages commerciaux de mêmes catégories d'usages que les deux usages demandés (commerces de vente au détail et services de moyen impact et commerces de vente au détail et services de grand impact);

CONSIDÉRANT QUE la zone Co-13-051 est située dans l'aire d'affectation « économique spécialisée » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la catégorie d'usages « Commercial (C) » qui est la fonction dominante;

CONSIDÉRANT QUE les deux usages demandés « 6411 - Service de réparation d'automobiles » et « 6413 - Service de débosselage et de peinture d'automobiles » font partie des fonctions dominantes de l'affectation de sol « économique spécialisée » citées dans le schéma d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à autoriser les usages commerciaux « 6411 - Service de réparation d'automobiles » et « Service de débosselage et de peinture d'automobiles » à la zone commerciale Co-13-051.

RECOMMANDÉ

- 13. PPCMOI – Autoriser 72 usages commerciaux de type services professionnels – 170, rue Deveault – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2021-09-20 / 117

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser 72 usages de type services professionnels, répartis sur les catégories d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact », « Commerces de vente au détail et services de moyen impact », « Commerces de vente au détail et services de grand impact » et un usage de la sous-catégorie d'usages « sécurité », a été formulée au 170, rue Deveault;

CONSIDÉRANT QUE la propriété abritait, jusqu'en 2020, des usages de services professionnels à titre d'usage dérogatoire protégé par droit acquis exercé dans un local aménagé pour ce type d'occupation et que le droit acquis est éteint dès que la Ville de Gatineau a occupé en avril 2020 ledit local pour une durée temporaire de 3 ans;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le Parc d'affaires Richelieu dont l'affectation au sol prévue au plan d'urbanisme est « économique spécialisée »;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite pérenniser par les 72 usages à autoriser par ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble l'occupation d'un local construit et aménagé depuis 2007 en bureaux de professionnels;

CONSIDÉRANT QUE les usages sélectionnés sont compatibles avec le secteur immédiat et respectent les orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de la comptabilité la classe d'usages « commercial (Co) » avec l'affectation du sol « économique spécialisée » et que les commerces de services choisis ont peu ou pas d'impact en matière de nuisance sur le milieu environnant;

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucune modification au bâtiment et à l'espace de stationnement existants;

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, au 170, rue Deveault, les 72 usages commerciaux suivants :

- 58 usages de la catégorie « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » :
 - « 6111 – Service bancaire (dépôts et prêts, incluant les banques à charte) »;
 - « 6121 - Association, union ou coopérative d'épargne et de prêt »;
 - « 6129 - Autres services de crédit »;
 - « 6132 - Maison de courtiers et de négociants de marchandises »;
 - « 6139 - Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises »;
 - « 6141 - Agence et courtier d'assurance »;
 - « 6149 - Autres activités reliées à l'assurance »;
 - « 6151 - Exploitation de biens immobiliers »;
 - « 6152 - Maison d'agents, de courtiers et de services »;
 - « 6160 - Service de holding, d'investissement et de fiducie »;
 - « 6191 - Service relié à la fiscalité »;
 - « 6199 - Autres services immobiliers, financiers et d'assurance »;
 - « 6211 – Service de buanderie, de nettoyage à sec et de teinture »;
 - « 6213 – Service de couches »;
 - « 6214 – Service de buanderie et de nettoyage à sec (libre-service) »;
 - « 6251 - Pressage de vêtements »;
 - « 6252 - Service de réparation et d'entreposage de fourrure »;
 - « 6253 - Service d'entretien de chaussures et d'articles de cuir (cordonnerie) »;
 - « 6254 - Modification et réparation de vêtements »;
 - « 6259 - Autres services de réparation reliés aux vêtements »;
 - « 6263 - Service de toilettage pour animaux domestiques »;
 - « 6291 - Agence de rencontre »;
 - « 6311 - Service de publicité en général »;
 - « 6320 - Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et service de recouvrement »;
 - « 6351 - Service de location de films et de jeux vidéo et de matériel audio-visuel »;
 - « 6381 - Service de secrétariat et de traitement de textes »;
 - « 6382 - Service de traduction »;
 - « 6383 - Service d'agence de placement »;
 - « 6395 - Agence de voyages ou d'expéditions »;
 - « 6511 - Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés) »;
 - « 6512 - Service dentaire (incluant chirurgie et hygiène) »;
 - « 6517 - Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes) »;
 - « 6518 - Service d'optométrie »;
 - « 6519 - Autres services médicaux et de santé »;
 - « 6521 - Service d'avocats »;
 - « 6522 - Service de notaires »;
 - « 6523 - Service d'huissiers »;
 - « 6551 - Service informatique »;
 - « 6561 - Service d'acupuncture »;
 - « 6562 - Salon d'amaigrissement »;
 - « 6563 - Salon d'esthétique »;
 - « 6564 - Service de podiatrie »;
 - « 6565 - Service d'orthopédie »;
 - « 6569 - Autres services de soins paramédicaux »;
 - « 6571 - Service de chiropractie »;
 - « 6573 - Service en santé mentale (cabinet) »;
 - « 6579 - Autres services de soins thérapeutiques »;
 - « 6598 - Service de vétérinaires (animaux domestique) »;
 - « 6616 - Service d'estimation de dommages aux immeubles (expert en sinistre) »;
 - « 6832 - École commerciale et de sténographie (non intégrée aux polyvalentes) »;
 - « 6833 - École de coiffure, d'esthétique et d'apprentissage de soins de beauté (non intégrée aux polyvalentes) »;

- « 6834 - École de beaux-arts et de musique »;
 - « 6836 - École de conduite automobile (non intégrée aux polyvalentes) »;
 - « 6837 - École offrant des cours par correspondance »;
 - « 6838 - Formation en informatique »;
 - « 6992 - Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité »;
 - « 6993 - Syndicat et organisation similaire »;
 - « 6994 - Association civique, sociale et fraternelle »;
- 12 usages de la catégorie « Commerces de vente au détail et de services de moyen impact (CMI) » :
 - « 4711 – Central téléphonique »;
 - « 5030 – Entreprise de télé-magasinage et de vente par correspondance »;
 - « 6133 - Bourse de titres et de marchandises »;
 - « 6215 – Service de nettoyage et de réparation de tapis »;
 - « 6342 - Service d'extermination et de désinfection »;
 - « 6343 - Service pour l'entretien ménager »;
 - « 6711 - Administration publique fédérale »;
 - « 6712 - Administration publique provinciale »;
 - « 6760 - Organisme international et autres organismes extraterritoriaux »;
 - « 6799 - Autres services gouvernementaux »;
 - « 6831 - École de métiers (non intégrée aux polyvalentes) »;
 - « 6839 - Autres institutions de formation spécialisée (incluant, notamment, école de langue, école de couture, etc.) »;
 - 1 usages de la catégorie « Commerces de vente au détail et de services de grand impact (CGI) » :
 - « 6393 - Service de protection et de détectives (incluant les voitures blindées) »;
 - 1 usage de la sous-catégorie « Sécurité et défense (P3a) :
 - « 6791 - Poste et bureau de douanes ».

Le tout conditionnellement à l'exercice de tous ces usages exclusivement dans la partie existante du bâtiment à l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de huit étages – 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'opération cadastrale fait en sorte que le lot nouvellement créé se retrouvera à cheval sur deux zones. Une des deux zones autorise les constructions de huit étages, l'autre dix. La norme la plus restrictive s'applique;
- Une membre s'objecte à la destruction de maisons pour permettre la construction d'une tour à logements;
- L'adresse finale du projet sera le 210, rue Papineau;
- L'espace commercial au rez-de-chaussée ne sera pratiquement pas visible à partir du boulevard Maisonneuve. Il serait préférable que l'entrée de cet espace soit sur le boulevard Maisonneuve, plutôt que sur la rue Papineau;
- La topographie du terrain fait en sorte que le bâtiment semble avoir 9 étages à partir de la rue Papineau. On répond que l'étage au niveau du sol est essentiellement un espace de stationnement intérieur. Le calcul du niveau moyen du sol a été demandé au promoteur;
- La présence sur la rue Papineau de la porte de garage qui donne accès à l'espace de stationnement intérieur est plus ou moins appréciée;

- L'étude de circulation, advenant que la construction s'élève sur dix étages et compte 110 logements comme proposés avec la deuxième phase, prévoit l'addition de 29 véhicules à l'heure de pointe;
- Le gabarit du projet s'insère bien à la trame urbaine du boulevard Maisonneuve;
- La préservation du bosquet d'arbres sur le boulevard Maisonneuve aurait été appréciée;
- Trop de types différents de matériaux de revêtement extérieur sont utilisés. Certains n'apportent aucune plus-value;
- Le projet présente une horizontalité des façades, contrairement au projet voisin qui présente une verticalité;
- La toiture à versant de la terrasse sur la toiture du bâtiment n'est pas appréciée;
- Le projet à huit étages atteint la hauteur maximale acceptable.

R-CCU-2021-09-20 / 118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages a été formulée aux 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE les quatre terrains visés par la demande sont actuellement occupés par trois bâtiments résidentiels comprenant un total de quatre logements qui doivent être démolis, qu'une demande de démolition sera soumise à cette fin au Comité sur les demandes de démolition et qu'un avis d'intention d'autoriser la démolition devra être transmis à la ministre de la Culture et des Communications;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique le remembrement des quatre terrains et les fusionner avec une parcelle de l'emprise du boulevard Maisonneuve qui fait l'objet d'une demande d'acquisition auprès du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet, constitué d'un bâtiment à structure isolée de huit étages hors-sol abritant 88 logements et desservi par un espace de stationnement disposé sur quatre niveaux de sous-sol, sera implanté en tête de l'îlot formé par le boulevard Maisonneuve et les rues Papineau et Dollard-des-Ormeaux et portera l'adresse de 210, rue Papineau;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage afin d'autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur 27 % de la largeur de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment devra être insonorisé pour satisfaire aux contraintes de bruit posées par le corridor de bruit sur le boulevard de Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE l'avis technique en circulation a été développé pour ce projet en indiquant un impact négligeable sur la circulation dans les heures de 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, un projet de construction au 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux, visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral parcellaire proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 10 septembre 2021 – 210, rue Papineau;
- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé - Rossmann Architecture – 8 septembre 2021 – 210, rue Papineau;
- Élévations proposées – Rossmann Architecture – 8 septembre 2021 – 210, rue Papineau;
- Matériaux de revêtement proposés - Rossmann Architecture – 8 septembre 2021 – 210, rue Papineau.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage en vigueur;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et la transmission d'un avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et des Communications.
- L'approbation par le conseil d'une transaction immobilière visant une parcelle faisant partie de l'emprise du boulevard Maisonneuve (lot 5 828 207).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	1	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de huit étages – 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-09-20 / 119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages a été formulée aux 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au règlement de zonage afin d'autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur 27 % de la largeur de la façade principale du bâtiment;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire proposée concerne le premier niveau de sous-sol qui abrite l'accès principal au bâtiment et un local commercial;

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée le projet est conforme à toutes les autres dispositions du règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux, afin de permettre l'empiètement de l'allée d'accès sur 27 % de la largeur de la façade principale, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogation mineure demandée au plan projet d'implantation - Rossmann Architecture – 8 septembre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Dérogation mineure demandée au plan projet d'implantation - Rossmann Architecture – 8 septembre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et la transmission d'un avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et des Communications.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	1	1

RECOMMANDÉ

15. PPCMOI – Autoriser la construction d’une habitation multifamiliale de dix étages – 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Une élévation de rue aurait été nécessaire pour bien comprendre l’insertion du bâtiment à son milieu;
- Si deux étages sont ajoutés au projet de huit étages, les proportions architecturales devront être rebalancées;
- L’articulation des façades sur le boulevard Maisonneuve et sur la rue Dollard-des-Ormeaux, soit des retraits avec balcons, a un impact sur la façade de la rue Papineau;
- La façade sur la rue Papineau donne l’impression que le bâtiment se situe au centre d’un îlot, et non à sa tête;
- On souhaite que le promoteur procède à une consultation citoyenne pour obtenir le pouls du voisinage;
- On note que l’analyse de projet de la demande d’usage conditionnel n’a pas été jointe à l’avis public sur le site de la Ville. Les personnes intéressées n’ont donc pas pu prendre connaissance du projet, et par conséquent n’ont pas pu émettre leurs commentaires durant la période prévue à cet effet. On propose donc de reporter ce projet à la séance du mois d’octobre.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de dix étages comprenant 110 logements – 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Permettre la construction de deux étages supplémentaires pour un total de dix – 54 à 60, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements – 401, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le projet bloquera la vue de la construction voisine;
- Le nombre d’étages semble élevé par rapport à la superficie de terrain;
- On souhaite que le promoteur consulte le voisinage;
- Le projet est intéressant pour un terrain irrégulier;
- Peu de commerces sont à proximité du projet;
- Plus de logements de trois chambres auraient été appréciés;
- L’accès au stationnement a été configuré en conformité aux recommandations de l’étude de circulation;
- Les cases de stationnement extérieures sont très proches de l’accès au stationnement souterrain; on s’inquiète d’angles morts pouvant créer des accidents;
- On demande de suggérer au requérant de valider la faisabilité technique d’utiliser des dalles alvéolées dans les espaces de stationnement, à part pour les cases pour personnes à mobilité réduite;
- Le terrain est hautement contaminé. La décontamination du sol exigera la coupe des arbres;
- Le triangle de verdure à l’ouest de l’accès au stationnement servira de bassin de rétention;
- Le projet respecte les objectifs du Programme particulier d’urbanisme (PPU);
- Les infrastructures municipales sont déjà présentes à cet endroit;
- La traverse piétonne vers le sentier des Voyageurs sur la rue Dussault sera sécurisée.

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements a été formulée au 401, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est constitué de cinq lots et portera l'adresse de 401, rue Champlain, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Champlain;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 puisqu'il comprend plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'aménagement du stationnement hors rue doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural proposé adopte un style contemporain pour la construction du nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs 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, la construction d'une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements au 401, rue Champlain, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – 10 septembre 2021 – 401, rue Champlain;
- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 7 septembre 2021– 401, rue Champlain;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Studio b – 8 septembre 2021– 401, rue Champlain;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 23 avril 2021 – 401, rue Champlain;
- Perspectives proposées – Neuf architectes – 23 avril 2021 – 401, rue Champlain;
- Échantillons de matériaux proposés – Neuf architectes – 9 septembre 2021 – 401, rue Champlain.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet;
- L'approbation par le conseil municipal du protocole d'entente relative aux travaux municipaux requis par l'étude de circulation.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements – 401, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-09-20 / 121

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements a été formulée au 401, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est constitué de cinq lots et portera l'adresse de 401, rue Champlain, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Champlain;

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

CONSIDÉRANT QUE pour construire l'habitation multifamiliale, qui inclura 303 logements, un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit être approuvé par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'aménagement du stationnement hors rue doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet démontre que les ombres portées sur le bâtiment environnant sont peu importantes, notamment parce que l'ombre sera projetée majoritairement sur les voies de circulation entourant le projet;

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

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'une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant un maximum de 303 logements au 401, rue Champlain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – 10 septembre 2021 – 401, rue Champlain;
- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 7 septembre 2021– 401, rue Champlain;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 23 avril 2021 – 401, rue Champlain;
- Perspectives proposées – Neuf architectes – 23 avril 2021 – 401, rue Champlain;
- Échantillons de matériaux proposés – Neuf architectes – 9 septembre 2021.

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 505-2005;
- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet;
- L'approbation par le conseil municipal du protocole d'entente relative aux travaux municipaux requis par l'étude de circulation.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements – 401, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-09-20 / 122

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements a été formulée au 401, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est constitué de cinq lots et portera l'adresse de 401, rue Champlain, puisque la façade principale du projet prévoit son entrée principale à partir de la rue Champlain;

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 deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'aménagement du stationnement hors rue doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE les deux dérogations mineures demandées visent à aménager des cases de stationnement de surface pour les visiteurs, les livreurs et les déménageurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, 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 532-2020, pour le projet de construction d'une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 303 logements au 401, rue Champlain, visant à :

- Augmenter le nombre de cases de stationnement hors rue extérieures pouvant être aménagées sur le terrain de 0 à 11 cases;
- Réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement extérieur avec le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de plus de six logements de 6 m à 4 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures – Neuf architectes – 401, rue Champlain.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- 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'approbation par le conseil municipal du protocole d'entente relative aux travaux municipaux requis par l'étude de circulation.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial – 150, rue Leduc – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'historique du projet est présenté aux membres. Une version précédente avec cases de stationnement en façade n'a pas été recommandée par la CCU. La présente version propose maintenant aucune case de stationnement;
- L'efficacité du transport en commun dans le secteur ne fait pas consensus, la plupart l'estimant adéquate;
- Certaines zones du centre-ville n'ont pas d'exigence de cases de stationnement;
- La largeur du lot rend difficile l'aménagement de cases de stationnement;
- La possibilité d'obtenir une servitude de droits de passage sur la propriété voisine pour permettre l'accès à un espace de stationnement en cour arrière a été explorée, mais sans succès;
- Le requérant a été informé que le Règlement de zonage permet d'offrir des cases de stationnement sur un autre terrain à moins de 50 m du projet;
- Le projet se situe à distance de marche du centre-ville;
- Une terrasse est proposée sur le toit, et non une mezzanine;
- Le requérant assume la responsabilité de n'offrir aucune case de stationnement;

- L'approbation du projet sans cases de stationnement pourrait créer un précédent pour les terrains d'une largeur de moins de 10 m;
- La qualité de vie du logement au centre du bâtiment sera moindre. Un projet de quatre ou cinq logements aurait été préférable. On répond que les façades de rayonnement du projet sont conformes;
- La zone exige un minimum de deux logements, et un maximum de trois étages;
- On fait remarquer que les plans inclus à l'analyse de projet sont signés par un technologue, mais que ce type de bâtiment requiert la signature d'un architecte.

On demande le vote : un sur la demande de PIIA, et un autre sur la demande de dérogations mineures.

R-CCU-2021-09-20 / 123

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

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition et qu'un avis d'intention devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications du Québec;

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

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil concernant la largeur minimale du mur avant et le nombre minimal de cases de stationnement;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage Abords du parc Fontaine;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à construire un bâtiment de trois étages comprenant six logements au 150, rue Leduc, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan d'implantation proposé – Monsieur Zoran Gavran, technologue – 11 août 2021 – 150, rue Leduc;
- Élévations proposées – Monsieur Zoran Gavran, technologue – 11 août 2021 – 150, rue Leduc;
- Vues en perspective du projet – Monsieur Zoran Gavran, technologue – 11 août 2021 – 150, rue Leduc;
- Matériaux de revêtement proposés – Monsieur Zoran Gavran, technologue – 11 août 2021 – 150, rue Leduc.

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures requises au Règlement de zonage et à l'autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition et qu'un Avis d'intention devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	3	0	1

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2021-09-20 / 124

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

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition et qu'un Avis d'intention devra être transmis au ministère de la Culture et des Communications;

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

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la largeur minimale du mur avant et au nombre minimal de cases de stationnement;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'un bâtiment de six logements au 150, rue Leduc, afin de :

- réduire la largeur minimale du mur avant de 12 m à 7,3 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 5 à 0.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures requises au plan d'implantation proposé – Monsieur Zoran Gavran, technologue – 11 août 2021 – 150, rue Leduc.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Construire vingt unités d'hébergement touristique en usage additionnel à un terrain de golf – 913 et 967, montée Dalton – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2021-09-20 / 125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire vingt unités d'hébergement touristique d'un étage en usage additionnel à l'usage principal « 7412 – Terrain de golf (avec chalets et autres aménagements sportifs) (usage récréatif) » pour la propriété formée des lots numéro 1 371 151 et 1 371 152 du cadastre du Québec a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'une opération cadastrale visant à remembrer les lots numéro 1 371 151 et 1 371 152 en un seul lot sera effectuée au préalable pour réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme dans son ensemble aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet est conditionnelle à l'approbation, par le Comité sur les demandes de démolition, de la démolition du bâtiment situé au 913, montée Dalton;

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 à la protection des boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le requérant devra déposer au Service de l'urbanisme et du développement durable avant la délivrance d'un permis de construire, une stratégie de traitement des eaux usées qui sera approuvée, selon le ou les systèmes retenus, par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec ou par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

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 de vingt unités d'hébergement touristique en usage additionnel à un terrain de golf, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Cardo urbanisme – 16 juillet 2021 (mis à jour le 2 août 2021) – 967, montée Dalton, Club de golf;
- Plans et élévations architecturales – HIM Architectural technologist (Hamda Isman) – 17 septembre 2020 – 7 feuillets.
- Document de présentation du projet – Cardo urbanisme – 16 juillet 2021 – 40 pages.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le Comité sur les demandes de démolition de la démolition d'un bâtiment situé au 913, montée Dalton, en vertu du Règlement relatif aux demandes de démolition;
- L'approbation du Comité sur les demandes de démolition pour la démolition requise et à la recommandation du Comité consultatif agricole et à l'approbation du conseil municipal de la demande d'autorisation d'un usage autre qu'agricole à adresser à la Commission de protection du territoire agricole du Québec;
- L'approbation par le Service de l'urbanisme et du développement durable ou par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec, selon le ou les systèmes retenus, d'une stratégie de traitement des eaux usées, et ce avant la délivrance du permis de construire.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Installer onze bornes de recharge pour véhicules électriques – 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- On s'interroge sur le ratio proposé des bornes de recharge pour véhicules électriques, soit huit superchargeurs Tesla et trois chargeurs de marque Chargepoint/Leviton. On répond que ce ratio a été déterminé par le requérant à la suite d'une étude de marché;
- La plupart des station-services offrent un total de deux bornes de recharge pour véhicules électriques;
- Il n'y a aucune exigence sur la quantité de bornes de recharge pour véhicules électriques.

R-CCU-2021-09-20 / 126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation de 11 bornes de recharge pour véhicules électriques a été formulée aux 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à optimiser l'aménagement du terrain et l'utilisation de l'espace de stationnement à une fin commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, l'installation de 11 bornes de recharge pour véhicules électriques aux 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation - Situation projetée – Sobeys – 29 juillet 2021 - 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est;
- Exemples des bornes de recharges proposées – Sobeys – 2021 - 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est.

RECOMMANDÉ

20. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – Lot 6 332 841 du cadastre du Québec – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- On aurait souhaité que cette antenne soit camouflée davantage;
- Les procédures sont régies par Industrie Canada, et la Ville n'a pratiquement aucun pouvoir sur la localisation des antennes de télécommunication;
- On demande plus d'information sur les procédures de consultation pour l'installation d'une antenne de télécommunication, et du type de rapport qui est soumis à Industrie Canada.

R-CCU-2021-09-20 / 127

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une antenne de télécommunication a été formulée sur le lot 6 332 841 du cadastre du Québec;

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel sur le lot 6 332 841 du cadastre du Québec, afin d'ériger une antenne de télécommunication et un bâtiment accessoire de services, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan de site sur une partie du lot 6 332 841 du cadastre du Québec - Monsieur Martin Gascon, arpenteur-géomètre – 9 mars 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	1	0	1

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Régulariser l’empiètement de l’allée d’accès sur la façade principale de l’habitation – 73, rue du Glenbow – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Dans le cas d’un refus du conseil à la demande de dérogation mineure, le requérant devra retirer l’asphalte pour répondre aux exigences d’aménagement en cour avant, notamment au niveau des espaces verts;
- Le Règlement de zonage ne fait pas de distinction entre de l’asphalte et des dalles alvéolées sur la partie de l’allée d’accès qui empiète sur la façade principale;
- La dimension requise pour permettre le stationnement de deux voitures aurait été préférable à la pleine largeur du terrain;
- Les bordures de béton sont surbaissées sur toute la rue, en raison des courtes distances entre les allées d’accès.

R-CCU-2021-09-20 / 128

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogation mineure visant à autoriser l’empiètement de l’allée d’accès à 100 % de la façade principale a été formulée au 73, rue du Glenbow;

CONSIDÉRANT QUE l’allée d’accès, localisée dans la cour avant, a été aménagée avant l’obtention de la dérogation mineure et qu’elle n’a pas été construite conformément au permis octroyé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au règlement de zonage en vigueur, au 73, rue du Glenbow, afin :

- D’autoriser l’empiètement de l’allée d’accès sur 100 % de la façade principale de l’habitation à structure contiguë ayant un garage intégré.

Comme illustrée dans l’analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 73, rue du Glenbow et identification de la dérogation mineure – Monsieur Claude Durocher – Numéro 23108 D de ses transcriptions – 15 novembre 2011 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 73, rue du Glenbow.

NON RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Construire un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée – 516, rue des Martinets – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2021-09-20 / 129

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 516, rue des Martinets;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à permettre une marge avant inférieure au minimum exigé par la règle d’insertion de l’article numéro 145 du Règlement de zonage 532-2020, afin de pouvoir conserver des fenêtres existantes et requises de l’habitation visée par les travaux selon le Code de construction en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sont respectées, à l’exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 516, rue des Martinets, afin de réduire la marge avant minimale applicable de 7,92 m à 6,27 m, dans le but de permettre l’implantation d’un nouveau garage attaché.

RECOMMANDÉ

23. Dérogations mineures – Construire un garage privé détaché – 272, rue Carpentier – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2021-09-20 / 130

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un garage détaché a été formulée au 272, rue Carpentier;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande est d'une superficie de 14 701,70 m² et est situé à l'extrémité est du périmètre d'urbanisation, à l'intérieur d'un secteur d'exception dans la zone Ha-01-060;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions additionnelles applicables aux bâtiments accessoires du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'autoriser la construction d'un garage privé détaché d'une hauteur de 6,2 m, et dont la hauteur des portes dépasse 2,5 m, pour permettre de garer les équipements motorisés des requérants;

CONSIDÉRANT QUE sans l'octroi de ces dérogations mineures, les équipements motorisés récréatifs et de déneigement ne pourront pas être garés à l'abri des intempéries sur la propriété visée par la demande;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations respectent la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins, puisque le garage détaché sera situé à une distance d'au moins 16 m de toute ligne de propriété et que les terrains voisins situés au sud et à l'est constituent l'emprise de l'autoroute de l'Outaouais (50);

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 272, rue Carpentier, afin d'augmenter:

- La hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 6,2 m;
- Les hauteurs maximales de deux portes de garage privées de 2,5 m à 4,3 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Monsieur Alain Therrien, technologue en architecture – Juillet 2016 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Juillet 2021 – 272, rue Carpentier;
- Plans du garage – Monsieur Alain Therrien, technologue en architecture – Juin 2021 - Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 272, rue Carpentier.

RECOMMANDÉ

24. Varia

a) État de la maison Wright-Scott

Une membre s'inquiète de l'état de la maison Wright-Scott. Ce bâtiment appartient à la Commission de la capitale nationale (CCN) et a été désigné édifice fédéral du patrimoine classé. On répond que la Ville rencontre la CCN mensuellement, et pourrait lui en parler. On reviendra au CLP avec plus d'information.

25. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 33.