

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

311^e séance tenue le 6 décembre 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
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 à la population et aux projets immobiliers
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers
Stéphane Drolet – Chef de section, analyses de projets
Catherine Bellemare – Directrice territoriale, direction des centres de services

Ressources externes

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

Autres membres du conseil

Steven Boivin – Conseiller, district d'Aylmer (n° 1)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance publique

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

Le point 12 sera traité après le point 8, en début de séance, pour profiter de la présence du conseiller du district où prend place le projet.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Trois questions du public ont été reçues par le secrétaire.

La première provient de Bill Clennett :

Le Règlement numéro 532-2020 présente les dispositions de contrôle du territoire municipal en matière de zonage. Selon l'article 3: « Un terrain, une construction, un ouvrage ou une partie de ceux-ci doit, selon le cas, être construit, occupé ou utilisé conformément aux dispositions du règlement. »

Parmi les dispositions du règlement, il y a les usages inscrits dans la grille des spécifications de chacune des zones. L'article 19 stipule qu' « Un usage qui ne fait pas partie d'une catégorie d'usages ainsi indiquée est interdit dans la zone. »

Question:

Est-ce que nous devons comprendre que les terrains municipaux sont assujettis au règlement de zonage de la Ville de Gatineau, de sorte que seuls les usages indiqués dans la grille de spécification des zones concernées ou bénéficiant d'un droit acquis sont autorisés?

On répond que le Règlement de zonage s'applique également aux terrains municipaux. Pour un cas précis, on invite monsieur Clennett à communiquer directement avec l'administration.

La deuxième question provient de Frédérick Habel :

Je vous achemine quelques interrogations pour le CCU de lundi le 6 décembre, de pair avec des résidents de proximités dans mon voisinage. Nous aimerions, d'une part, obtenir des informations à propos de l'intégration d'unités de logement social ou abordable dans les nouveaux projets de constructions à Gatineau et d'autre part, connaître les bases de l'engagement de la Ville et de la SHQ dans une entente de construction subventionnée.

Les questions suivantes nous préoccupent :

- 1. Est-ce que les unités accordées pour la construction subventionnée de logements abordables ou sociaux imposent qu'un nouvel immeuble demeure en définitive un immeuble à vocation?*

On répond que oui, si on entend par immeuble à vocation la notion de logement social. AccèsLogis exige pour une durée de 50 ans, à partir du moment où le projet a reçu son financement, de conserver la vocation sociale de l'immeuble.

- 2. De même, est-ce que les unités éligibles à un supplément de loyer (PSL) sont confirmées pour l'adresse à laquelle elles sont attribuées sans possibilité de dérogation avant la cinquième année?*

En clair, est-ce que les constructions neuves subventionnées par le programme AccèsLogis (ou son équivalent, puisque la SHQ redéfinit ses politiques de financement) sont vouées à être des logements sociaux ou abordables pour de bon? Est-ce que les locataires éventuels éligibles sont certains de bénéficier durablement d'un soutien au loyer?

On répond qu'un PSL appartient au projet et non à la personne. Les unités PSL sont renouvelées tous les cinq ans. Lorsqu'un locataire d'un projet AccèsLogis quitte son logement, il perd son PSL. Un projet AccèsLogis garantit la pérennité d'un projet de logement abordable.

3. *Dans le même ordre d'idée, qu'advient-il d'un projet qui ne serait pas acquis par un organisme (tel que HOM) au terme de la construction?*

Nous aimerions connaître la position de la ville de Gatineau par rapport à la pérennité des projets de construction subventionnés par des fonds publics. Ces projets ont pour objectif de contribuer au développement social de notre ville. (En opposition au strict développement économique qui ne procure pas la qualité de vie aux Gatinoises et Gatinois, mais qui contribue plus étroitement à la santé financière des citoyens dits corporatifs.)

Dans le cas d'un projet en particulier au 16, rue Morin, nous savons qu'une demande de changement de zonage a été faite par le promoteur puis que le processus de consultation citoyenne a fait en sorte de maintenir la réglementation actuelle. Nous savons aussi que le promoteur s'est prévalu d'une clause qui lui permet de déroger au règlement et construire 2 étages de plus si son projet en est un de construction à vocation sociale.

On répond que le promoteur peut revendre le projet ou l'administrer advenant l'abandon d'un organisme donné. C'est un cas rarissime. Généralement, la livraison du bâtiment par l'entrepreneur à l'organisme se fait à la date d'ajustement d'intérêts (DAI). Un projet AccèsLogis compte plusieurs étapes et le conseil municipal est appelé à intervenir à plusieurs reprises. La première intervention concerne l'engagement conditionnel, ensuite l'engagement définit, et enfin la DAI.

4. *Est-ce qu'un immeuble entier doit être consacré à un organisme ou un projet social? Est-ce qu'il serait possible que seulement les étages supplémentaires (pour lesquelles un promoteur demande une dérogation de zonage) soient voués au logement social?*

Dans le cas du 16, rue Morin, sans l'approbation des six étages, le projet ne serait probablement pas viable au niveau du financement AccèsLogis par la Société d'habitation du Québec. Les analyses sont toujours en cours.

5. *Quelle est la nature ou la vocation du projet en construction au 16, rue Morin et combien d'unités subventionnées comporte ce projet?*

On répond que le projet est destiné aux familles et personnes âgées et proposera 40 logements sur six étages. 32 de ces unités seraient du PSL, mais la totalité serait financée par le programme AccèsLogis, conditionnellement aux approbations à venir.

La troisième question provient de Michel Massé :

Dans le procès-verbal de la 307^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 30 août 2021, on peut lire :

“ 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 sur le terrain visé par le lot 1 935 153 du cadastre du Québec afin d'autoriser les usages « 842 – Aquaculture animale (a1b) », « 813 – Production végétale (a1b) » et « 6534 – Centre d'entraide et de ressources communautaires (p2d).”

Question 1 : Sur quelles bases justifiez-vous la pertinence de ce PPCMOI, 20 rue Main lorsque que seulement 4 critères sur 13 ont été pris en compte dans votre grille d'évaluation du Règlement 507-2005 ? En d'autres termes comment pouvez-vous l'autoriser sans information complète?

On répond que le projet d'aquaponie dans des serres urbaines serait situé dans le stationnement de l'usine Résolu. Un PPCMOI vise à autoriser des usages sur un seul lot, et ne s'applique pas à la zone complète comme une modification au Règlement de zonage. Les usages demandés, « 842 – Aquaculture animale (a1b) », « 813 – Production végétale (a1b) » et « 6534 – Centre d'entraide et de

ressources communautaires (p2d) », ne sont pas autorisés à la zone présentement, et seraient autorisés spécifiquement au lot demandé lorsque le PPCMOI entrera en vigueur. Concernant les critères d'évaluation au Règlement PPCMOI, ils sont génériques et s'appliquent à tous types de projets. Dans le cas présent et après analyse, seulement quatre critères d'évaluation s'appliquent, les autres n'étant pas applicables. Le PPCMOI vise à autoriser les usages, et non le projet en tant que tel. De plus, un PIIA est applicable sur ce lot, et il devra faire l'objet d'une recommandation par le CCU, et d'une décision par le conseil municipal.

Le conseil municipal, à sa séance du 21 septembre, a fait la première lecture du projet de PPCMOI. La période de consultation écrite s'est tenue du 26 septembre au 12 octobre. Le second projet a été présenté à la séance du conseil du 23 novembre. L'avis public pour la demande de création d'un registre a été publié le 27 novembre, et finalement l'adoption finale du PPCMOI par le conseil est prévue le 14 décembre. Dans le cas d'un PPCMOI, il est aussi possible de formuler une demande de conformité à la Commission municipale du Québec.

Question 2 : À quel endroit (règlement, document, autre) retrouve-t-on les significations des termes 842, (a1b), 813, 6534 et (p2d) auxquels il est fait référence dans la recommandation?

On répond que le Règlement de zonage est complexe et que toutes les définitions sont inscrites dans le règlement, qui d'ailleurs est disponible en ligne. Pour plus de précisions, on invite monsieur Massé à communiquer avec le 311.

Séance huis clos

17 h 47

4. Approbation du procès-verbal de la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021

Dans les titres des projets, on demande de conserver les noms des conseillères et conseillers en place au moment de la séance, et d'inscrire les noms des conseillères et conseillers élus aux dernières élections entre parenthèses.

Le procès-verbal de la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021 est approuvé, avec les modifications précédemment citées.

5. Signature du procès-verbal de la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021

Le procès-verbal de la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021

Un suivi est effectué concernant le projet au 16, rue Morin. Il avait été demandé par les membres à la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021 de suggérer au requérant d'évaluer la possibilité de rendre accessible une partie du toit aux résidents du projet, pour compenser le manque d'aire d'agrément. Le requérant n'a pas répondu formellement, mais l'ajout d'une terrasse amènerait des défis supplémentaires, notamment pour y amener l'escalier et l'ascenseur, et pourrait avoir un impact sur la viabilité du projet.

On informe également les membres que toutes les demandes présentées à la 310^e séance tenue le 1^{er} novembre 2021 ont été approuvées par le conseil, même celles qui ont fait l'objet d'une recommandation défavorable de la part du Comité.

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 31 janvier 2022.

12. PIIA – Construire un bâtiment de six étages comprenant 63 logements – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- Des inquiétudes sont soulevées par rapport à la démolition des bâtiments existants, puisque ces bâtiments sont inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau comme ayant une valeur patrimoniale forte;
- Le quartier Sainte-Bernadette est un des mieux préservés sur l'île de Hull, où le patrimoine disparaît à vue d'œil. Le patrimoine ouvrier ne profite que de très peu de protection;
- Le rapport d'évaluation patrimoniale des bâtiments déposé par le requérant indique une faible valeur patrimoniale. On estime qu'il s'agit pratiquement d'un conflit d'intérêts, puisque le requérant peut lui-même choisir qui réalise le rapport d'évaluation patrimoniale des bâtiments existants à démolir;
- Puisque les bâtiments ont été construits avant 1940, le ministère de la Culture et des Communications aura à se prononcer sur leur démolition;
- Les maisons en rangée sont rares dans ce secteur, et elles ont conservé leur façade, corniche et boiseries d'origines;
- Le requérant n'a indiqué que très peu de détails concernant l'aire d'agrément sur la toiture;
- Une terrasse de plus de 100 m² sur la toiture impliquerait l'ajout d'un ascenseur et d'un escalier, et tout l'aménagement intérieur du projet devra être refait. Le nombre de logements pourrait en être affecté et rendre le projet moins intéressant pour le promoteur;
- Plusieurs parcs et espaces verts sont accessibles à distance de marche;
- D'autres maisons sont à vendre sur cette rue et pourraient être démolies également;
- Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur ne s'intègrent pas bien au secteur;
- On aurait souhaité plus d'espace sur les balcons des logements. La pandémie, et notamment le couvre-feu, a démontré l'importance d'aires d'agrément accessibles et suffisantes;
- Le document d'analyse du projet est imposant. Une table des matières aurait été appréciée;
- Le Conseil local du patrimoine doit être consulté concernant la démolition des bâtiments existants et son avis doit être envoyé au Comité sur les demandes de démolition avant qu'une décision soit prise;
- On aurait préféré une gradation entre les volumes du bâtiment proposé et les bâtiments voisins;
- On doit faire confiance aux documents de planification. Le promoteur doit se montrer sensible aux orientations et règlements, et respecter les normes minimales d'aires d'agréments.

R-CCU-2021-12-06 / 157

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 63 logements sur les propriétés du 33 et 35-39, rue Wright et qui seront fusionnées sous une même adresse au 35, rue Wright, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition des deux bâtiments existants et ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition si le projet est approuvé par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE la demande de la personne requérante pour la cession d'une partie de l'emprise de la rue Wright doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite acquérir une parcelle de terrain sur la rue de Carillon afin d'anticiper sur des besoins futurs en matière de réseaux techniques urbains;

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

d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la superficie minimale des aires d'agrément;

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 et d'intérêt patrimonial;

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 consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 2.2 – Quartier Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

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 35, rue Wright, visant à remembrer les terrains existants avec la parcelle faisant partie de l'emprise de la rue Wright et à construire un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 63 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral proposé – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 13 septembre 2021 - 33-39, rue Wright;
- Plan d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 13 septembre 2021 – 35, rue Wright;
- Plan implantation – Lapalme & Rheault, architectes – 19 novembre 2021 - 33-39, rue Wright;
- Plan d'aménagement paysager – Monsieur Stéphane Doré, architecte-paysagiste – 30 septembre 2021 – 33-39, rue Wright;
- Nouvelles élévations proposées – Lapalme & Rheault, architectes – 19 novembre 2021 – 33-39, rue Wright;
- Perspectives – Lapalme & Rheault, architectes – 19 novembre 2021– 33-39, rue Wright;
- Matériaux de revêtement proposés - Lapalme & Rheault, architectes – 19 novembre 2021 – 33-39, rue Wright.

Et ce, conditionnellement à :

- l'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2005 demandée;
- l'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition des deux bâtiments existants et l'émission du certificat d'autorisation de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l'absence d'opposition de sa part.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment de six étages comprenant 63 logements – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

R-CCU-2021-12-06 / 158

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel de six étages comprenant 63 logements sur les propriétés situées aux 33 et 35-39, rue Wright et qui seront fusionnées sous une même adresse au 35, rue Wright, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition des deux bâtiments existants et ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition si le projet est approuvé par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE la demande de la personne requérante pour la cession d'une partie de l'emprise de la rue Wright doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite acquérir une parcelle de terrain sur la rue de Carillon afin d'anticiper sur des besoins futurs en matière de réseaux techniques urbains;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la superficie minimale requise pour les aires d'agrément;

CONSIDÉRANT QU'un premier projet présenté en septembre 2021 au Comité consultatif d'urbanisme n'a pas obtenu de recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme notamment pour le non-respect des critères relatifs à l'intégration architecturale du projet dans son milieu et parce que le projet nécessitait l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 dont une pour réduire les aires d'agrément de 20 m² à 9,15 m² par logement;

CONSIDÉRANT QUE le projet révisé faisant l'objet de cette nouvelle demande tient compte des commentaires sur l'intégration architecturale et nécessite une seule dérogation mineure relativement à la superficie des aires d'agrément qui, sans atteindre le minimum requis de 20 m² par logement, est bonifiée pour atteindre 10,33 m² par logement notamment par l'aménagement d'un toit-terrasse de 100 m² accessible à tous les résidents;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, 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 35, rue Wright visant à :

- Réduire la superficie d'aires d'agrément minimale par logement de 20 m² à 10,33 m².

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogation mineure demandée au plan projet d'implantation – Mosneieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 16 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;
- À l'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition des deux bâtiments existants aux 33 et 35-39, rue Wright et l'émission des certificats d'autorisation de démolition, suivant la transmission de l'avis d'intention d'autoriser la démolition à la ministre de la Culture et l'absence d'opposition de sa part;
- Au dépôt d'un plan d'aménagement de la terrasse sur le toit pour illustrer sa dotation en mobilier de détente, en plantations en pots et d'un garde-corps afin d'assurer la sécurité des usagers.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

9. **Modifications apportées au modèle de bâtiment de 32 logements en structure isolée - Projet résidentiel « Domaine des Frênes », 90 au 110, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomojikan (5) – Anik Des Marais**

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

- Les changements sont relativement superficiels et ne nécessitent pas une nouvelle approbation du conseil.

10. **Règlement de zonage – Autoriser la catégorie d’usage « Centre d’accueil ou d’établissement curatif (6531) » à la zone Ha-02-012 et modifier les limites des zones Ha-02-012, Ha-02-004 et Pu-02-098 – 100, rue de la Papetière – District électoral de Masson-Angers (18) – Mario Aubé**

R-CCU-2021-12-06 / 159

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un établissement de santé et de services sociaux (maison des aînés) de quatre étages comprenant 72 chambres a été formulée au 100, rue de la Papetière;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal projeté vise à accueillir des aînés et des adultes en perte d’autonomie modérée qui seront accompagnés jusqu’à la perte majeure d’autonomie;

CONSIDÉRANT QUE le projet institutionnel nécessite des modifications aux grilles de zonage Ha-02-012 et aux limites des zones Ha-02-012, Ha-02-004 et Pu-02-098, de l’annexe C du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d’autoriser spécifiquement l’usage « Centre d’accueil ou d’établissement curatif (6531) » de la sous-catégorie d’usages « Établissements de santé et de services sociaux (P2c) » à la zone Ha-02-12;

CONSIDÉRANT QUE des modifications aux limites des zones Pu-02-098 et Ha-02-004 sont requises pour procéder à l’agrandissement du parc des Becc-Scie;

CONSIDÉRANT QUE les maisons d’hébergement pour les personnes âgées sont une fonction complémentaire aux aires d’affectations « résidentielles » prévues au Schéma d’aménagement et de développement numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout de cet établissement de santé et de services sociaux respecte l’orientation du Schéma d’aménagement et de développement qui souhaite faciliter la mise en place d’institutions publiques afin de répondre à l’enjeu de vieillissement de la population;

CONSIDÉRANT QUE ces modifications de zonage sont conformes aux orientations du Plan d’urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à ajouter la classe d’usage « Institution (P2), plus spécifiquement l’usage « Centre d’accueil ou d’établissement curatif (6531) » de la sous-catégorie d’usages « Établissements de santé et de services sociaux (P2c) », à la zone résidentielle Ha-02-012 et un agrandissement des zones Ha-02-012 et Pu-02-098 à même une partie de la zone Ha-02-004, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et présentation de la non-conformité – LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium – Octobre 2021 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière;
- Perspectives - LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium - Octobre 2021 - Annotées par le Service de l’urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière;
- Élévations du projet - LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium - Octobre 2021 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un établissement de santé et de services sociaux – 100 , rue de la Papetière – District électoral de Masson-Angers (18) – Mario Aubé

R-CCU-2021-12-06 / 160

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un établissement de santé et de services sociaux (maison des aînés) de quatre étages comprenant 72 chambres a été formulée au 100, rue de la Papetière;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal projeté vise à accueillir des aînés et des adultes en perte d'autonomie modérée qui seront accompagnés jusqu'à la perte majeure d'autonomie;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur doit être accordée par le conseil, relativement à l'emplacement d'une aire de manutention et de manœuvre située dans une cour contiguë à un terrain occupé par un usage principal du groupe « Habitation (H) »;

CONSIDÉRANT QU'un écran acoustique d'une hauteur de 2,4 m sera installé entre la limite est du terrain et les terrains résidentiels visés par les adresses 966, chemin de Montréal Ouest et 80, rue de la Papetière;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation demandée, le projet est conforme aux exigences du Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'orientation du Schéma d'aménagement et de développement (2016-2050) qui prévoit faciliter la mise en place d'institutions publiques afin de répondre à l'enjeu de vieillissement de la population gatinoise;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les orientations prévues au Plan d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'un établissement de santé et de services sociaux de quatre étages au 100, rue de la Papetière, afin de :

- Autoriser un espace de manutention, une aire de manœuvre d'un poste à quai ou d'un espace de manutention dans une cour contiguë à un terrain occupé ou destiné à être occupé par un usage principal du groupe « Habitation (H) ».

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et présentation de la non-conformité – LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium - Octobre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière;
- Perspectives - LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium - Octobre 2021 - Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière;
- Élévations du projet - LRAA+ASCL I Provencher-Roy BBBL Architectes en consortium - Octobre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - Maison des Aînés – 100, rue de la Papetière.

Et ce, conditionnellement à l'entrée en vigueur de la modification de zonage visant à ajouter la classe d'usage « Institution (P2), plus spécifiquement l'usage « Centre d'accueil ou d'établissement curatif (6531) » de la sous-catégorie d'usages « Établissements de santé et de services sociaux (P2c) » à la zone Ha-02-012 et aux modifications des limites des zones Ha-02-012, Ha-02-004 et Pu-02-098 au plan de zonage de l'annexe C du Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ

- 11. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 51 logements – 19 à 21, rue du Patrimoine – District électoral d'Aylmer (1) – Steven Boivin**

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

- On résume l'historique du projet voisin au 22, rue Principale;
- Le dernier conseil a fait passer la hauteur maximale autorisée dans la zone de cinq à trois étages. L'opportunité qu'un bâtiment de plus de trois étages puisse s'ériger dans cette zone revient au conseil;
- Le projet ne se situe pas dans un site du patrimoine;
- Le Règlement de zonage ne prévoit pas de zones tampons en bordure d'un site du patrimoine;
- Puisqu'une petite partie du lot se situe dans l'aire de protection de l'auberge Symmes, un certificat d'autorisation du ministère de la Culture et des Communications sera exigé pour permettre la réalisation du projet;
- L'architecture du projet est identique à celle du bâtiment voisin au 22, rue Principale, créant un bloc massif et homogène qui peut nuire aux édifices patrimoniaux adjacents;
- L'Association du patrimoine d'Aylmer n'a pas été consultée;
- Le projet répond à un besoin dans le secteur.

R-CCU-2021-12-06 / 161

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 51 logements répartis sur cinq étages a été formulée aux 19 à 21, rue du Patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur maximale de trois étages autorisée à la grille de zonage Co-16-066 ne permet pas d'aménager sur le terrain le nombre de logements souhaité par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE pour déroger à la hauteur maximale en étages, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé à l'extérieur du site du patrimoine d'Aylmer duquel il est voisin, qu'il n'est pas situé dans un secteur de plan d'implantation et d'intégration architecturale et que le projet ne nécessite donc pas une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la partie nord-ouest du terrain est située dans l'aire de protection de l'Auberge Charles-Symmes et que les travaux planifiés par la personne requérante sont assujettis à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec qui sera requise au dépôt de la demande de permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment reprend les éléments caractéristiques architecturaux du bâtiment voisin situé au 22, rue Principale, et des bâtiments à proximité situés dans le site du patrimoine d'Aylmer;

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 au Plan d'urbanisme et qu'il ne déroge pas à la réglementation de zonage, sauf aux dispositions faisant l'objet de la demande d'approbation;

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 aux 19 à 21, rue du Patrimoine, visant à construire une habitation multifamiliale de 51 logements ayant une hauteur de cinq étages, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant situé au 21, rue du Patrimoine, par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil de la demande d'acquisition d'une partie du terrain ayant le numéro de lot 5 771 412 du cadastre du Québec;

- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, pour l'aménagement sur le domaine public d'un trottoir à l'est de la rue Oscar-Guertin;
- La prise en considération des recommandations de la division circulation du Service des infrastructures concernant la position de l'accès au stationnement souterrain et la pente de la rampe d'accès.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Rénover la façade principale – 14, rue Derwin – District électoral d'Aylmer (1) – Steven Boivin

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

- On signale que le matériau proposé n'est pas de la pierre, mais de la similibrique faite de béton.

R-CCU-2021-12-06 / 162

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la réparation des balcons et le remplacement d'une partie du revêtement extérieur du bâtiment existant a été formulée pour la propriété située au 14, rue Derwin, à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE des infiltrations d'eau dans le mur extérieur ont causé un affaiblissement des structures des balcons du deuxième étage du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a décidé de renforcer les structures de tous les balcons du bâtiment et de remplacer une partie du revêtement extérieur en brique des façades principales et arrière par un revêtement en pierre;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1991 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la ville de Gatineau en 2008;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il 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 de rénovation au 14, rue Derwin, visant à remplacer une partie du revêtement extérieur de la façade principale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Façade principale existante et proposée et échantillon du matériau proposé - Annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable - 2 novembre 2021 - 14, rue Derwin.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Rénover l'extérieur du bâtiment – 42, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

R-CCU-2021-12-06 / 163

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux non conformes et à rénover l'extérieur du bâtiment pour le rendre habitable, en conformité aux normes en vigueur, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à rendre la résidence bifamiliale conforme et à rénover l'aspect extérieur du bâtiment principal;

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 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 505-2005, un projet de rénovation au 42, rue des Braves-du-Coin, visant la régularisation des travaux réalisés antérieurement sans permis et une mise aux normes du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plans d'architecture signés - Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 8 septembre 2020 – 42, rue des Braves-du-Coin – Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Annexe 2.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Modifier le traitement architectural du bâtiment de quatre étages approuvé – 16, rue Morin – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- L'architecture du projet diffère du projet voisin, lui offrant une identité propre;
- La rentabilité financière d'un projet réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis est difficile à atteindre;
- La hauteur du bâtiment proposé est la même que le bâtiment voisin, mais s'élèvera de deux étages supplémentaires, soit six étages au total, si le PPCMOI entre en vigueur.

R-CCU-2021-12-06 / 164

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser les modifications au traitement architectural du bâtiment résidentiel de quatre étages approuvé en 2020 a été formulée au 16, rue Morin;

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

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation du projet de construire un bâtiment de six étages en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 a été déposée et qu'elle a été recommandée favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 1^{er} novembre 2021;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de quatre étages constitue la première phase de construction d'un bâtiment totalisant une hauteur de six étages, conditionnellement à ce que l'augmentation de la hauteur soit approuvée par PPCMOI par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet, qui serait réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis, vise à l'ultime la construction d'un bâtiment de six étages comptant 40 logements abordables, qu'un projet de quatre étages conforme au zonage ne serait pas viable selon les paramètres financiers du programme AccèsLogis et que le conseil a accordé l'autorisation de financer ce projet à même le programme (CM-2021-678);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de quatre étages est similaire à celui autorisé par le conseil en 2020 par l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale (CM-2020-641) et l’octroi de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage (CM-2020-618), mais qu’il nécessite une nouvelle approbation afin d’approuver les modifications à quelques aspects de l’architecture du bâtiment afin de se conformer au cadre financier du programme AccèsLogis;

CONSIDÉRANT QU’un permis de construire a été délivré pour la réalisation de la fondation du projet approuvé en 2020 et qu’un permis de construire devra être délivré en janvier 2022 pour réaliser la structure et la finition du bâtiment de quatre étages et livrer le projet de logements abordables en septembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural modifié du projet de construction d’un bâtiment de quatre étages satisfait les critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l’unité de paysage du quartier Sainte-Bernadette;

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 16, rue Morin, afin de modifier le traitement architectural du bâtiment résidentiel de quatre étages approuvé par le conseil (CM-2020-641), comme illustré dans l’analyse de projet aux plans suivants :

- Élévations du bâtiment de quatre étages et matériaux de revêtement – Lapalme Rheault architectes et associés – 27 octobre 2021 – 16, rue Morin.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	0	1

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Approuver un nouveau concept d’affichage – 166-168, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- Une Ville ne peut pas contrôler le type de polices utilisé dans une enseigne;
- Des travaux réalisés sans permis peuvent mener à un constat d’infraction. Par contre, en premier lieu, un avis d’infraction est envoyé au propriétaire pour lui offrir l’opportunité de régulariser la situation;
- Un document d’information est remis aux requérants lors de toute demande d’affichage, résumant entre autres les obligations légales concernant l’usage de la langue française.

R-CCU-2021-12-06 / 165

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un nouveau concept d’affichage a été formulée pour la propriété située aux 166-168, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QU’un concept d’affichage a déjà été approuvé en 2013 à la demande de l’ancienne propriétaire du commerce et que l’enseigne principale de l’établissement a été installée à un emplacement non prévu au concept d’affichage approuvé;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau concept d’affichage propose de régulariser l’enseigne installée au-dessus de l’entrée principale d’un commerce de restauration;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d’évaluations applicables à l’affichage en vertu 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 nouveau concept d’affichage constitué de l’enseigne installée au-dessus de l’entrée principale du commerce de

restauration pour la propriété située aux 166-168, rue Eddy, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Concept d'affichage proposé – Graphtek – 27 mai 2016 – 166-168, rue Eddy.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Autoriser les modifications architecturales du bâtiment de deux étages à structure contiguë sur la rue Notre-Dame-de-l'Île dans le cadre du projet de construction approuvé – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- Les modifications proposées n'affectent pas le type de tenure projeté;
- L'ajout de ces maisons à l'arrière du projet permet de rétablir l'équilibre de la rue;
- On salue la signature architecturale contemporaine.

R-CCU-2021-12-06 / 166

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments donnant sur les rues Laurier et Notre-Dame-de-l'Île a été formulée au 199, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet de construction a été approuvé par le conseil municipal par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CM-2018-765), un plan d'implantation et d'intégration architecturale (CM-2018-861), des dérogations mineures (CM-2018-820) et une autorisation d'usage conditionnel (CM-2018-819);

CONSIDÉRANT QUE la modification du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment résidentiel de deux étages à structure contiguë sur la rue Notre-Dame-de-l'Île respecte le relevé topographique du terrain pour intégrer le stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau concept architectural du bâtiment de deux étages à structure contiguë sur la rue Notre-Dame-de-l'Île considère le contexte architectural du milieu, diversifie et rehausse la qualité du paysage urbain de la rue;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements extérieurs du bâtiment de deux étages à structure contiguë sur la rue Notre-Dame-de-l'Île achèvent et bonifient le rapport entre le bâtiment et le milieu d'insertion, en créant un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétons, tout en préservant l'identité de l'unité du paysage;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées respectent la majorité des critères pour un nouveau bâtiment 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, les modifications proposées au 199, rue Laurier, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé (extrait) - Habitations contiguës sur Notre-Dame-de-l'Île - Groupe Heafey – 3 septembre 2019 (annexe 4);
- Modifications architecturales proposées - Habitations contiguës sur Notre-Dame-de-l'Île - Projet 199, rue Laurier - Pierre Martin & associés, architectes – 17 juin 2021 (annexe 5 et 6);
- Matériaux de revêtements extérieurs proposés - Habitations contiguës sur Notre-Dame-de-l'Île - Projet 199, rue Laurier – Pierre Martin & associés, architectes – 17 juin 2021 (annexe 7 et 8).

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Apporter des modifications au réaménagement des façades du centre commercial – 320, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

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

- Dernièrement, on note que plusieurs projets proposent des modifications après approbation par le conseil, par souci d'économie. On répond qu'on ne peut généraliser et que des explications spécifiques à chaque projet expliquent les modifications demandées.

R-CCU-2021-12-06 / 167

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à apporter des modifications au réaménagement des façades a été formulée au 320, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un projet a été approuvé par le conseil municipal en 2020 pour le réaménagement des façades du centre commercial (CM-2020-271);

CONSIDÉRANT QUE le requérant veut apporter des modifications au projet approuvé par le conseil municipal en 2020 par un nouveau réaménagement des façades du centre commercial afin de réduire les coûts du projet;

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

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

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 modification au réaménagement des façades du centre commercial au 320, boulevard Saint-Joseph, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Façades approuvées et modifications proposées – A4 Architecture – 29 septembre 2021 – 320, boulevard Saint-Joseph;
- Description des matériaux proposés et existants – A4 Architecture – 29 septembre 2021 – 320, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Modifier la phase 5 visant à construire un bâtiment multifamilial comportant 75 logements – 2199, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine (11) – Tiffany-Lee Norris Parent

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

- Une étude géotechnique, déposée par le promoteur, a été validée. Une palplanche permettra de protéger la bande riveraine durant les travaux, et restera en place après la réalisation des travaux;
- Un certificat doit être obtenu pour les travaux dans la zone de glissement de terrain, en plus du permis de construction;
- Des photos du site seront prises avant la réalisation des travaux. Un mandat a été donné à un ingénieur pour faire la surveillance du chantier et relever toutes anomalies;
- Le Service sécurité incendie a approuvé les plans du projet.

R-CCU-2021-12-06 / 168

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de la phase 5 d'un plan d'implantation et d'intégration architectural visant la construction d'un bâtiment multifamilial isolé comportant 75 logements a été déposée pour la propriété située au 2199, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le plan d’implantation et d’intégration architecturale de ce projet a été initialement approuvé en 2007 et révisé par la résolution du conseil numéro CM-2017-815;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction propose des modifications à l’architecture du bâtiment de 66 logements initialement approuvé, à son implantation et à l’aménagement du terrain visé;

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 de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également 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 505-2005, une modification à la phase 5 du projet Village Riviera, pour la propriété du 2199, rue Saint-Louis, afin de construire un bâtiment multifamilial isolé comportant 75 logements, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Projet de développement global - Village Riviera – Landry Architecte – 18 janvier 2021 - 2199, rue Saint-Louis;
- Plan d’implantation modifié et détaillé de la phase 5 du projet Village Riviera – Landry Architecte – 18 janvier 2021 - 2199, rue Saint-Louis;
- Élévations architecturales et matériaux du bâtiment de la phase 5 modifiés – Landry Architecte – Novembre 2021 - 2199, rue Saint-Louis.

Et ce, conditionnellement à :

- Au respect de mesures de construction et d’aménagement adaptées à la situation du bâtiment projeté lié par le cadre normatif pour le contrôle de l’utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles en zone potentiellement exposée aux glissements de terrain;
- À la mise en place de repère identifiant la position des murs de fondation du bâtiment;
- À l’obtention de l’autorisation du Service de l’urbanisme et du développement durable avant le début de la construction et au dépôt d’un plan projet d’implantation suivi d’un plan de localisation des fondations dès l’enlèvement des coffrages;
- À la sauvegarde de l’intégrité des bandes de protection riveraines du cours d’eau localisées dans le boisé de protection et d’intégration par l’installation d’une clôture avant le début de la construction afin d’y empêcher l’accès, en poursuivant cet objectif de sauvegarde pendant et après la construction du bâtiment et à la délimitation de ces bandes riveraines par un arpenteur-géomètre préalablement aux opérations de construction du bâtiment;
- À la réalisation des diverses plantations démontrées sur les documents présentés dans cette analyse de projet.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée comprenant un logement additionnel – 254, rue Carpentier – District électoral de Buckingham (19) – Edmond Leclerc

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

- Le Service de l’urbanisme et du développement durable ne fait pas d’inspection systématique après la réalisation des travaux pour s’assurer de leur conformité aux plans déposés, par manque de ressources. Par contre, des inspections aléatoires peuvent être réalisées, notamment pour les coupes d’arbres, puisqu’il s’agit d’un sujet sensible;
- On demande de vérifier s’il est possible de replanter l’ail des bois à un autre endroit.

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée comprenant un logement additionnel a été formulée au 254, rue Carpentier;

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

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement, d'une envergure de 32 % de la superficie du terrain incluse dans un secteur boisé de protection et d'intégration, se limite à l'espace requis pour construire l'habitation et les usages accessoires à celle-ci, incluant un garage attaché, un champ d'épuration, une fosse septique, un accès et une allée d'accès ainsi qu'un puits de captage des eaux souterraines;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs aux secteurs de boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au 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 505-2005, un projet visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée comprenant un logement additionnel dans un boisé de protection et d'intégration au 254, rue Carpentier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de drainage proposé – Monsieur Éric Pelletier, T.-P. – 22 octobre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 254, rue Carpentier;
- Plan d'implantation présentant le déboisement projeté – Monsieur Olivier Pelletier, a.-g. – 29 septembre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 254, rue Carpentier;
- Façades et matériaux proposés – Madame Daphné Limoges, technologue en architecture – 23 février 2021 et révisées le 13 avril 2021 - 254, rue Carpentier.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Construire une habitation unifamiliale d'un étage avec garage intégré – 544, rue Kenny – District électoral de Buckingham (19) – Edmond Leclerc

R-CCU-2021-12-06 / 170

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale a été formulée pour le terrain vacant au 544, rue Kenny;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment sur l'un des derniers terrains vacants de ce secteur contribuera à la consolidation du tissu urbain;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation unifamiliale d'un étage propose une volumétrie et des matériaux de revêtement qui s'intègrent au cadre bâti du milieu résidentiel existant;

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

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 544, rue Kenny, afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation du bâtiment – Monsieur Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 26 mai 2021, révisé le 3 novembre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 544, rue Kenny;
- Façade principale et choix des matériaux de revêtement – Monsieur Mario Carpentier, T.P. et Dessins Drummond – 1^{er} mai 2018 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 544, rue Kenny;
- Façades latérales et arrière – Monsieur Mario Carpentier, T.P. – 1^{er} mai 2018 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 544, rue Kenny.

RECOMMANDÉ

22. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie avec aire de jeux non adjacente au bâtiment – 200, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- On s'inquiète du fait qu'une voie de circulation doit être traversée dans le stationnement pour se rendre à l'aire de jeux;
- On confirme que les enfants de 2 à 5 ans sont supervisés par un éducateur, au ratio de 6 pour 1;
- Les livraisons accèdent au stationnement par un autre accès au terrain, à l'est, à partir du feu de circulation sur la rue Montcalm;
- Une guérite est installée à l'entrée du stationnement sur la rue Crémazie. Les véhicules légers avec une passe de stationnement peuvent y accéder;
- Un petit monticule sera aménagé à l'endroit de la traverse, et des bollards seront installés au pourtour de l'aire de jeux;
- On demande de vérifier si le service de garderie sera permanent ou temporaire, puisque les travaux à Portage III forcent sa relocalisation;
- Le parc le plus près se situe à environ une dizaine de minutes de marche;
- Un précédent existe pour une aire de jeux non adjacente au bâtiment, soit au service de garderie des terrasses de la Chaudière;
- Le ministère de la Famille doit également approuver l'emplacement de l'aire de jeux;
- On estime que d'autres scénarios auraient pu être explorés pour éviter que les enfants aient à traverser une voie de circulation dans le stationnement pour se rendre au terrain de jeux;
- Les bollards créent un environnement très routier et dénaturent la fonction du site. On suggère de refaire la bordure ou d'ajouter des rochers pour un effet visuel plus naturel. On répond que les bollards assurent une sécurité visuelle supplémentaire.

R-CCU-2021-12-06 / 171

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un usage de garderie a été formulée au 200, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie proposé est requis par l'administration fédérale afin de relocaliser un service de garderie existant au 200, promenade du Portage, service qui devra être interrompu pendant la durée des travaux de rénovation de la « Place du Portage »;

CONSIDÉRANT QU'un service de garderie doit être autorisé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'une aire de jeux extérieure non adjacente au bâtiment nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie pourra desservir le personnel de l'administration fédérale qui travaille dans l'immeuble et dans les immeubles situés au centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE la propriété comporte un excédent de cases de stationnement et que seul le personnel du service de garde aura besoin d'utiliser l'espace de stationnement existant où une section lui sera réservée;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de jeux sera accessible par un parcours qui sera identifié par du marquage au sol et des balises visuelles et que des bollards sont suggérés par le Service de l'urbanisme et du développement durable en condition supplémentaire à la résolution;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 200, rue Montcalm, afin de permettre l'implantation d'un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – Monsieur David Lashley, architecte-paysagiste – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 25 novembre 2021 – 200, rue Montcalm.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'installation de bollards à l'est et au sud de l'aire de jeux extérieure afin d'assurer la sécurité des enfants.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Autoriser un service de garderie avec aire de jeux non adjacente au bâtiment – 200, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

R-CCU-2021-12-06 / 172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un usage de garderie a été formulée au 200, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie proposé est requis par l'administration fédérale afin de relocaliser un service de garderie existant au 200, promenade du Portage, service qui devra être interrompu pendant la durée des travaux de rénovation de la « Place du Portage »;

CONSIDÉRANT QU'un service de garderie doit être autorisé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'une aire de jeux extérieure non adjacente au bâtiment nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de jeux extérieure proposée est prévue en cour arrière à même une partie de l'espace de stationnement et nécessite la suppression d'une vingtaine de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la propriété comporte un excédent de cases de stationnement et que seul le personnel de service de garde aura besoin d'utiliser l'espace de stationnement existant où une section lui sera réservée;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de jeux sera accessible par un parcours qui sera identifié par du marquage au sol et des balises visuelles et que des bollards sont suggérés par le Service de l'urbanisme et du développement durable en condition supplémentaire à la résolution;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 200, rue Montcalm, afin de permettre l'implantation d'une aire de jeux du service de garde non-adjacente au bâtiment, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation et identification de la dérogation mineure – Monsieur David Lashley, architecte-paysagiste – annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 25 novembre 2021 – 200, rue Montcalm.

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation de l’usage conditionnel par le conseil pour autoriser le service de garde;
- L’installation de bollards à l’est et au sud de l’aire de jeux extérieure afin d’assurer la sécurité des enfants.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	3	0	1

RECOMMANDÉ

23. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie sans terrain de jeux extérieur adjacent au bâtiment – 60, rue Laval – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- Une entente doit être conclue avec le centre de services scolaires, et non avec la direction de l’école comme indiquée dans l’analyse de projet;
- La rue Laval est une rue de restaurants et de bars;
- Les heures des services de garderie sont de jour, contrairement aux restaurants et bars;
- Le parc le plus près, le parc Fontaine, est à bonne distance de marche;
- Les enfants seront relocalisés à partir du service de garderie situé au 1, promenade du Portage. On ne sait pas si cette relocalisation est permanente ou temporaire;
- Le service de garderie doit être relocalisé au plus tard au moins de mars, ou il cessera ses activités;
- La clientèle est principalement composée d’employés fédéraux;
- Des aires de jeux accessibles sont nécessaires, puisque les enfants ont besoin de sortir à l’extérieur;
- Un membre demande de vérifier si un espace appartenant à la Ville, soit sur la rue Kent, Aubry, ou le tronçon de la rue Laval qui est maintenant piétonne à longueur d’année, pourrait être utilisé comme aire de jeux pour les enfants;
- Bien que la relocalisation du service de garderie soit urgente, elle ne doit pas être réalisée à n’importe quel prix.

R-CCU-2021-12-06 / 173

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser un usage de service de garderie a été formulée au 60, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie pourra desservir le personnel de l’administration fédérale travaillant dans l’immeuble et dans les immeubles situés au centre-ville afin de compenser la fermeture du service de garde pendant les travaux de rénovation prévus au 10, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QU’un service de garderie doit être autorisé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’absence d’un terrain de jeu extérieur adjacent au bâtiment nécessite l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le ministère de la Famille a autorisé l’aménagement de ce service de garderie dans l’immeuble du 60, rue Laval, sans aire de jeu adjacente, et que le service de garderie et l’école Notre-Dame se sont entendus pour une utilisation alternée de l’aire de jeux de l’école;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 60, rue Laval, afin de permettre l’implantation d’un service de garderie, et ce, conditionnellement :

- À l’octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant l’absence d’une aire de jeu extérieure adjacente au bâtiment;
- À la modification à la signalisation routière sur le côté sud de la rue de l’Hôtel-de-Ville et adjacent à l’immeuble afin de permettre l’aménagement d’un débarcadère dépose-minute pour le service de garderie.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Autoriser un service de garderie sans terrain de jeux extérieur adjacent au bâtiment – 60, rue Laval – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

R-CCU-2021-12-06 / 174

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser un usage de service de garderie a été formulée au 60, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le service de garderie pourra desservir le personnel de l’administration fédérale travaillant dans l’immeuble et dans les immeubles situés au centre-ville afin de compenser la fermeture du service de garde pendant les travaux de rénovation prévus au 10, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QU’un service de garderie doit être autorisé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’absence d’un terrain de jeu extérieur adjacent au bâtiment nécessite l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les responsables du service de garderie ont reçu l’autorisation du ministère de la Famille, pour réaliser cette installation au 60, rue Laval, en raison d’une entente avec la direction de l’école primaire Notre-Dame, située au coin des rues Laval et Papineau, soit à 330 m de la garderie projetée, afin de partager leurs installations de jeu existantes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 60, rue Laval, afin de permettre l’installation d’un service de garderie dans le bâtiment visé, sans l’aménagement d’un terrain de jeu extérieur adjacent au bâtiment.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

24. Usage conditionnel – Remplacer une antenne de télécommunication – 611, rue Main – District électoral du Versant (14) – Daniel Champagne

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

- La hauteur d’antenne de télécommunication, déjà imposante, sera augmentée;
- La nouvelle antenne de télécommunication s’approchera des habitations voisines;
- Puisque la hauteur de la nouvelle antenne de télécommunication ne dépasse pas la hauteur de celle existante de plus de 25 %, aucun processus de consultation publique n’est exigé;
- La nouvelle antenne de télécommunication sera en acier peint de couleur grise.

R-CCU-2021-12-06 / 175

CONSIDÉRANT QU’une demande visant le remplacement d’une structure porteuse d’antennes de télécommunication a été formulée au 611, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle structure a été choisi en considérant des critères techniques et pour la réutilisation d'un site comportant déjà une antenne;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a suivi la procédure prescrite par l'autorité fédérale responsable (Innovation, Sciences et Développement économique Canada) et qu'aucun processus de consultation publique n'est exigé, puisque la nouvelle antenne ne dépasse pas la hauteur de celle existante de plus de 25 %;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et la majorité des critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles structures porteuses d'antennes de télécommunication, précisés au 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 611, rue Main, afin de permettre le remplacement d'une structure porteuse d'antennes de télécommunication, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de site - Monsieur Martin Gascon, arpenteur-géomètre, Gascon a.-g. inc. – 15 décembre 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 611, rue Main.

RECOMMANDÉ

25. Dérogation mineure – Construire une habitation bifamiliale isolée – 196, rue André-Ménard – District électoral du Lac-Beauchamp (16) – Denis Girouard

R-CCU-2021-12-06 / 176

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation bifamiliale isolée a été formulée au 196, rue André-Ménard;

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 numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation projetée conservera l'alignement des habitations déjà existantes sur le tronçon visé de la rue André-Ménard;

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 196, rue André-Ménard, afin de réduire la marge avant minimale applicable de 8,16 m à 6 m, dans le but de permettre l'implantation d'une nouvelle habitation bifamiliale isolée.

RECOMMANDÉ

26. Dérogations mineures – Construire d'une habitation trifamiliale isolée – 399, rue Plouffe – District électoral du Lac-Beauchamp (16) – Denis Girouard

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

- On estime qu'il aurait été possible d'aménager une allée d'accès vers l'espace de stationnement, dans la partie nord du lot;
- Les résidents pourront utiliser le trottoir municipal pour se rendre à l'espace de stationnement;
- Le trottoir devrait être illustré dans le plan du projet;
- La disposition du lot est particulière;
- Trois arbres seront plantés, au lieu du minimum de deux exigé par la réglementation;
- On demande de s'assurer d'un dégagement adéquat à la limite nord de la propriété, d'au moins 0,5 m, pour le chargement de la neige.

R-CCU-2021-12-06 / 177

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 399, rue Plouffe;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain du 399, rue Plouffe, en deux lots distincts;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-220 et que ces dernières ne mettent pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sont respectées, à l'exception des deux dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour la propriété sise au 399, rue Plouffe, afin de :

- Réduire le nombre de cases de stationnement requis de 4 à 3;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain requise de 6 m à 7,5 m.

RECOMMANDÉ

20. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 49.