

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

320^e séance tenue le 8 août 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers SUDD
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Autres personnes présentes

Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Edmond Leclerc – Conseiller, district de Buckingham (n° 19)
Michel Déziel – Cabinet de la mairesse
Myriam Gilbert – Attachée politique
Catherine Leclerc – Attachée politique
Mathee Warnett – Attachée politique

ABSENCE :

Membre

Johanne Légaré – Citoyenne

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

La conseillère Caroline Murray demande à ce que les points suivants soient retirés de l'ordre du jour et reportés à une séance ultérieure :

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

- Le point 13, puisque les documents ont été reçus vendredi dernier, qu'elle n'a pas pu consulter l'association de résidents du quartier et que beaucoup de gens sont en vacances;
- Le point 15, puisque la conseillère du district a tenté de contacter le promoteur et l'association de résidents du quartier, sans réponse.

Le président et le vice-président estiment que ces dossiers ne doivent pas être reportés, à moins que le retrait soit demandé par le requérant, ce qui n'est pas le cas pour les points 13 et 15.

La conseillère Caroline Murray croit qu'il n'est pas idéal de tenir une séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) au début du mois d'août, puisque beaucoup de gens sont en vacances. Elle demande le vote sur le retrait de ces deux dossiers.

Retrait du point 13 : PIIA et dérogations mineures – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	5	0	1

Retrait du point 15 : PIIA et dérogation mineure – Construire un projet résidentiel intégré impliquant une ouverture de rue – 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
2	6	0	1

Les points 13 et 15 sont donc maintenus à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Deux interventions du public ont été reçues par le secrétaire.

La première provient de Sylvie Turcotte du Comité urbanisme de l'Association des résidents des Jardins-Taché pour le Conseil d'administration de L'Association des résidents des Jardins-Taché, concernant le programme de réutilisation du sol dégagé aux 266, 268, 272 et 274 boulevard Alexandre-Taché :

L'Association des résidents des Jardins Taché n'est pas opposée à la démolition des 4 maisons sises au 266, 268, 272 et 274 boulevard Alexandre-Taché, quartier Val-Tétreau.

Notre travail des dernières années en faveur du développement de Val-Tétreau est fondé sur la densification du quartier. En conséquence, nous ne nous opposons pas avec le remplacement de maisons vétustes par un immeuble moderne qui pourra accueillir 73 personnes.

Nous reconnaissons que l'UQO aura bientôt de nouveaux locaux pour accueillir tous ses étudiants sur Alexandre-Taché et que l'ajout de chambres pour étudiants dans le quartier arrive à point nommé.

Nous reconnaissons que le stationnement souterrain pour le nouvel édifice est un excellent choix pour conserver un peu d'espace vert. Cependant il en restera très peu autour de l'immeuble et plusieurs gros arbres seront abattus. Nous demandons que de nombreux arbres soient plantés autour du nouvel immeuble.

Finalement l'extérieur de l'immeuble est très austère et ne se marie pas bien avec l'environnement – UQO et autres immeubles récents sur A.-Taché. Il nous semble que le nouvel immeuble va créer un choc visuel autant en termes de volumétrie que de couleurs. Nous recommandons fortement que les promoteurs améliorent cet aspect pour réduire cet effet sur l'environnement.

Merci de prendre le temps de nous écouter et de prendre en compte nos demandes.

On répond que ce dossier a été traité par le Comité sur les demandes de démolition, et que le programme de réutilisation du sol dégagé n'est pas assujéti au PIIA et est conforme aux règlements d'urbanisme; il ne sera donc pas présenté au CCU.

Le conseiller du district mentionne avoir rencontré les associations des résidents de Val-Tétréau et des Jardins-Taché. Il estime les demandes raisonnables et réalisables. Les services municipaux peuvent communiquer avec le promoteur pour suggérer ces modifications.

La seconde intervention provient de Bill Clennett, concernant l'espace de stationnement du 122, rue Eddy :

Le restaurant Barbe a aménagé un stationnement non conforme sur son terrain à l'intersection des rues Eddy et Frontenac. La superficie pavée a créé un nombre de cases stationnement qui dépasse largement le maximum permis selon l'effet combiné des articles 301 et 667 du règlement de zonage. D'autre part, l'absence de la bande gazonnée ou autrement paysagée d'au moins 3 mètres prévue à l'article 287 du règlement de zonage ajoute à ce nouvel îlot de chaleur dans le centre-ville.

Selon les informations présentement disponibles, la Ville de Gatineau n'a jamais autorisé l'aménagement de ce stationnement bien qu'il y ait un questionnement concernant une possible complicité de l'entrepreneur responsable des travaux municipaux dans le secteur.

Le mandat du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) inclut notamment l'étude de toute question en matière d'urbanisme et de zonage et l'élaboration de recommandations.

Questions:

Est-ce que le CCU considère que cet aménagement sans autorisation d'un stationnement non conforme pose un problème en matière d'urbanisme et de zonage?

Est-ce que le CCU est disposé à étudier ce qui est arrivé sur ce terrain afin de proposer des solutions pour faire respecter la réglementation municipale?

On répond qu'une intervention du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est en cours. Les moyens dont dispose le SUDD pour régulariser la situation sont l'avis et le constat d'infraction. On ne souhaite pas entrer dans les détails de ce dossier en cours en séance publique.

Séance huis clos

17 h 45

4. Approbation du procès-verbal de la 319^e séance tenue le 20 juin 2022

Le procès-verbal de la 319^e séance tenue le 20 juin 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 319^e séance tenue le 20 juin 2022

Le procès-verbal de la 319^e séance tenue le 20 juin 2022 sera signé par le vice-président.

6. Suivi du procès-verbal de la 319^e séance tenue le 20 juin 2022

555, rue Antoine-Boucher

On avait demandé de vérifier si une étude de circulation était requise, ou une note de service sur la base des études existantes. Après vérifications, on répond qu'une évaluation globale de tous les

volets de mobilité a été réalisée lors de la phase précédente du projet de la ferme Ferris. Le SUDD est en attente d'une réponse formelle quant au maintien de l'accès véhiculaire sur la rue du Raton-Laveur face au débarcadère de l'école.

344, rue Champlain

Des démarches auprès du promoteur ont été réalisées pour obtenir un document démontrant les effets cumulatifs des ombrages créés par ce projet et le projet Éléonore sur les propriétés voisines. Par contre, en raison des congés estivaux et du court délai, il n'a pas été possible pour l'architecte du projet de réaliser le document demandé avant la séance du conseil du 5 juillet. Le projet a tout de même été présenté au conseil, et aucun enjeu à ce sujet n'a été soulevé.

13, rue Sainte-Bernadette

Après vérifications, la couleur des antennes installées sur le clocher de l'église sera identique à celle des volets du clocher, soit un brun cuivre vieilli.

145, rue Champlain

Un problème au niveau de l'approvisionnement a contraint le requérant à remplacer cinq fenêtres à cadre blanc par des fenêtres à cadre noir. L'intention est de les teindre en blanc pour qu'elles s'agentent aux autres fenêtres qui n'ont pas été remplacées.

9 à 15, boulevard d'Amsterdam

Après vérifications, il n'y avait pas d'arbres sur le plan d'implantation original à l'endroit où les cases de stationnement excédentaires ont été aménagées. Seule une bande gazonnée était prévue.

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 29 août 2022.

9. PPCMOI – Agrandir une école primaire afin d'y ajouter quatre classes temporaires – 420, rue du Progrès – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Les classes seront climatisées et les fenêtres ne compteront aucun ouvrant;
- On suggère aux membres l'ajout d'une condition à l'approbation du PPCMOI, soit le dépôt d'une note technique attestant que le niveau de bruit perceptible des équipements mécaniques est conforme à ce qui est généralement acceptable pour un secteur résidentiel, mesuré à la limite des lots arrière des deux résidences voisines de l'agrandissement;
- L'implantation de l'agrandissement s'aligne avec la ligne arrière de terrain qui sépare l'école primaire des deux résidences.

R-CCU-2022-08-08/106

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une école en ajoutant quatre classes dans des bâtiments modulaires d'un seul étage a été formulée au 420, rue du Progrès;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas conforme à la disposition du Règlement de construction numéro 504-2005 relative aux types de fondations autorisés et requiert conséquemment son

autorisation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement déroge également à la marge arrière minimum prescrite à la grille des spécifications de la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de stationnement proposée n'est pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le nombre de cases minimal exigé et son emplacement sur un terrain autre que celui visé par le projet;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 permet de déroger au Règlement de construction numéro 504-2005 et au Règlement de zonage 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'école est également assujéti aux critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet d'agrandissement au 420, rue du Progrès comportant ces caractéristiques:

- Autoriser l'agrandissement de l'école primaire, avec l'utilisation de bâtiments modulaires d'un étage, sans fondation continue ou pieux de béton comme prescrit au Règlement de construction numéro 504-2005;
- Permettre une marge arrière de 3,9 m pour cet agrandissement alors que cette marge est minimalement de 10 m dans la zone visée;
- Utiliser temporairement un espace de stationnement de 24 cases, situé sur le terrain du Centre communautaire Angers, afin de respecter les besoins des usagers de l'école, en remplacement des cases de stationnements minimalement requises par le Règlement de zonage numéro 532-2020.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de l'agrandissement proposé, les élévations et un exemple du produit fini — FCSD architecture+design — mars 2022 - 420, rue du Progrès.

Et ce conditionnellement :

- Au dépôt d'une note technique attestant que le niveau de bruit perceptible des équipements mécaniques est conforme à ce qui est généralement acceptable pour un secteur résidentiel, mesuré à la limite des lots arrière des deux résidences voisines de l'agrandissement.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Agrandir une école primaire afin d'y ajouter quatre classes temporaires – 420, rue du Progrès – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2022-08-08/107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une école en ajoutant quatre classes dans des bâtiments modulaires d'un seul étage a été formulée au 420, rue du Progrès;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'école primaire ayant pour effet d'augmenter la capacité d'accueil de la clientèle cible nécessite une approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'école primaire Sacré-Cœur requiert également l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, sous réserve de l'adoption du PPCMOI, respecte les objectifs et la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 420, rue du Progrès, afin de permettre un agrandissement comportant quatre nouvelles classes, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de l'agrandissement proposé, les élévations et un exemple du produit fini — FCSD architecture+design — mars 2022 - 420, rue du Progrès.

Et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du PPCMOI requis pour le projet ;
- Au dépôt, à l'appui de la demande de permis de construire, de plans et devis démontrant que le bâtiment sera conforme aux exigences du Code de construction du Québec (CCQ), notamment en ce qui concerne la protection incendie et le calcul de la charpente et des fondations. Ces plans et devis devront être scellés par un ingénieur membre en règle de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- La validation de la capacité de l'ajout de charges sanitaires aux réseaux publics, dû à l'augmentation de la clientèle qui fréquentera l'école, de la part du Service des infrastructures de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ

- 10. PPCMOI – Autoriser la mixité d'usages entre les usages « autres activités récréatives - 7499 » et « habitation (h) » – 327, chemin Simmons – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

- 11. PIIA – Agrandir un bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie – 106, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Le bâtiment accueille actuellement la Chambre immobilière de l'Outaouais;
- Bien qu'aucun enjeu n'ait été soulevé par la division circulation, on demande de vérifier si des modifications doivent être apportées au niveau de la sécurité, notamment l'ajout de signalisations ou de la réduction de la limite de vitesse sur la rue Kent;
- On demande de valider si une signalisation limitant le stationnement à 15 minutes sur la rue Kent ou le boulevard Sacré-Cœur est pertinente pour permettre aux parents en voiture de déposer les enfants;
- Il sera réitéré au requérant que les espaces au sous-sol doivent servir uniquement au personnel du service de garderie;
- On précise que l'accès en voiture se fait par la rue Laval.

R-CCU-2022-08-08/108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie a été formulée au 106, boulevard Sacré-Cœur;

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 consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

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 consolidation et à l'unité de paysage 4.4 – Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506 2005;

CONSIDÉRANT QUE trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent également être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

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, l'agrandissement du bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Morimanno Architecte – 20 juin 2021 et révisé le 13 juillet 2022 – 106, boulevard Sacré-Cœur;
- Élévations proposées – Pierre Morimanno Architecte – 20 juin 2021 – 106, boulevard Sacré-Cœur;
- Matériaux de revêtement extérieur proposé – Pierre Morimanno Architecte – 106, boulevard Sacré-Cœur.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet;
- L'approbation par le conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 106, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-08-08/109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie a été formulée au 106, boulevard Sacré-Cœur;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent également être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a obtenu un permis du ministère de la Famille l'autorisant à gérer une garderie d'une capacité de 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 106, boulevard Sacré-Cœur, afin de permettre l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité maximale de 80 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Morimanno Architecte – 20 juin 2021 et révisé le 13 juillet 2022 – 106, boulevard Sacré-Cœur;
- Élévations proposées – Pierre Morimanno Architecte – 20 juin 2021 – 106, boulevard Sacré-Cœur.

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.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie – 106, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-08-08/110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal pour l'aménagement d'un service de garderie a été formulée au 106, boulevard Sacré-Cœur;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures n'ont pas pour effet de réduire le droit de jouissance de leur propriété pour les propriétaires des immeubles voisins;

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 l'agrandissement du bâtiment principal situé au 106, boulevard Sacré-Cœur, afin d'y aménager un service de garderie et visant à :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement requises de 16 à 21 cases (réduire le nombre de cases existantes de 42 à 21);
- Augmenter la portion maximale de superficies d'implantation d'une partie du bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 20 % à 64 %;
- Permettre l'aménagement de certains espaces de la garderie (bureau, cuisine, entreposage et sanitaires à l'usage exclusif des employés) dans une cave.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures – Pierre Morimanno Architecte – 106, boulevard Sacré-Cœur.

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’approbation du conseil d’un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Ajouter 2 étages et 44 logements à la tour #1 du projet mixte intégré en cours de réalisation – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Le Règlement de zonage autorise une hauteur de 25 étages dans cette zone.

R-CCU-2022-08-08/111

CONSIDÉRANT QU’un projet visant à construire trois bâtiments comportant un total d’environ 700 logements et des espaces commerciaux a été approuvé par le conseil au 700, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE la tour 1 portant l’adresse du 700, boulevard du Carrefour, en cours de réalisation, fait l’objet de cette nouvelle demande de modification du Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) approuvé afin d’augmenter sa hauteur de 17 à 19 étages dans le but d’ajouter 44 nouveaux logements;

CONSIDÉRANT QUE les diverses études déposées dans le cadre de l’approbation du projet ont été actualisées afin de considérer les deux étages supplémentaires proposés;

CONSIDÉRANT QUE le développement du terrain du 700, boulevard du Carrefour, situé à distance de marche de la station de la Cité du Rapibus, prévu en trois phases, permettra de satisfaire les objectifs de densification et de mixité pour le pôle mixte de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l’exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil et que la résolution CM-2021-795 demeure en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour augmenter le nombre de logements de 163 à 207;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, l’ajout de deux étages et de 44 logements à la tour 1 du projet mixte intégré en cours de réalisation, sur la propriété située au 700, boulevard du Carrefour, comme illustrés à l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation global présentant les trois bâtiments projetés - TLA architectes – 12 octobre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Plan d’implantation spécifique de la tour #1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour #1 et identification des dérogations mineures déjà octroyées- TLA architectes – 12 octobre et 17 décembre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;
- Élévations de la tour 1 - TLA architectes – 17 décembre 2021 - 700, boulevard du Carrefour;

- Perspectives d’ambiances - TLA architectes – 17 décembre 2021 - 700, boulevard du Carrefour-Phase 1;
- Études d’ensoleillement et panneau des matériaux - TLA architectes – 17 décembre 2021 - 700, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que l’approbation du projet est sujette à l’approbation de l’usage conditionnel demandé.

Il est aussi entendu que l’approbation de l’implantation et des aménagements de terrain entourant les tours 2 et 3 du projet est conditionnelle à la délivrance d’un certificat d’autorisation du ministère de l’Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques visant à autoriser le remblai du milieu humide relevé sur le terrain à développer.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte isolé de 19 étages comportant 207 logements – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant– Daniel Champagne

R-CCU-2022-08-08/112

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à augmenter le nombre de logements de 163 à 207 par l’ajout de deux étages au bâtiment de la tour 1 de 17 étages a été formulée au 700, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE le projet se décline en un bâtiment de 19 étages comprenant des espaces commerciaux et 207 logements desservis par 65 cases de stationnement extérieures et 360 cases intérieures;

CONSIDÉRANT QU’un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment de plus de 100 logements;

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

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 ont été octroyées par ce conseil pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE l’étude des effets de l’accélération des vents n’a pas identifié d’impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 700, boulevard du Carrefour, afin de permettre la construction d’un bâtiment mixte comportant de 19 étages comportant 207 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation spécifique de la tour 1, relevé terrain du milieu humide identifié, statistiques de la tour #1 et identification des dérogations mineures déjà octroyées- TLA architectes – 12 octobre et 17 décembre 2021 - 700, boulevard du Carrefour.

Et ce, conditionnellement à l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale visant ce projet de construction.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Ce projet constitue le premier gros projet après les travaux de concordance des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement, et des dérogations mineures sont déjà demandées;
- Ce projet se situe à proximité d'un axe structurant et doit donc favoriser le transport actif;
- On demande l'ajout d'une condition à l'approbation des dérogations mineures : l'aménagement d'abris à vélos extérieurs sécurisés;
- On considère qu'il y a beaucoup de cases de stationnements extérieurs, ce qui crée des îlots de chaleur. Le nombre de cases de stationnement devrait respecter les normes du Règlement de zonage;
- La possibilité de construire un stationnement étagé est limitée en raison de la profondeur des lots;
- On aurait aimé que soient interchangés les espaces de stationnement et la végétation, pour approcher la végétation des bâtiments;
- L'aménagement de 170 cases de stationnement extérieures rend impossible l'atteinte du coefficient bâti/terrain de 0,35;
- L'aménagement prévu de l'emprise de rue demeure inchangé;
- Environ 50 % des cases de stationnement seront recouvertes d'une surface perméable (pavés alvéolés);
- Le vote est demandé sur la demande de dérogations mineures seulement.

R-CCU-2022-08-08/113

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2019 et visant la construction de deux projets résidentiels intégrés, a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, dans le projet de développement La Croisée, phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à la phase 1A du projet de développement La Croisée nécessitent une nouvelle approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA ainsi que l'octroi de dérogations mineures visant les deux projets intégrés;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dérogations mineures demandées en lien avec le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, le nombre de cases de stationnement, ainsi que leurs localisations;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification de la phase 1A du projet de développement La Croisée afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés pour les propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Modifier la phase 1A du projet de développement La Croisée – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2022-08-08/114

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures visant à réduire le coefficient d'occupation au sol des bâtiments, augmenter le nombre de cases de stationnement et permettre l'aménagement des cases de stationnement pour automobile et vélo à l'extérieur a été formulée aux 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet de développement La Croisée a été approuvée en 2019 et que la modification demandée vise uniquement la phase 1A;

CONSIDÉRANT QUE certaines non-conformités ont été soulevées lors du dépôt des permis de construction et dont certaines ont été réglées par la bonification des aménagements proposés;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible de modifier l'implantation des bâtiments puisque l'installation des infrastructures privées et l'enregistrement des servitudes ont été réalisés sur les terrains visés;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux propriétés des 420 à 464, chemin Fraser, et 441 à 465, chemin Fraser, afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés et visant à :

- Réduire le minimum du coefficient bâti/terrain de 0,35 à 0,25;
- Réduire le nombre minimal d'unités intérieures de stationnement pour vélos de 24 à 0;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement intérieures de 77 à 0;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement extérieures de 153 à 170.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du projet La Croisée, phase 1A proposé et dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre - 15 décembre 2021 – 420 à 464, chemin Fraser et 441 à 465, chemin Fraser.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés;
- Ce que l'aménagement des stationnements pour vélo soit réalisé dans des abris sécurisés de manière à atténuer leur présence à l'extérieur.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Céder une parcelle de terrain en marge avant – 774, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Une bande non construisible de 20 m en bordure du chemin d'Aylmer est prévue à la réglementation pour sécuriser un futur élargissement de l'emprise publique;
- En cas d'élargissement du chemin d'Aylmer, rien n'oblige le propriétaire à céder une parcelle de terrain à la Ville. Par contre, en raison de la bande non construisible de 20 m en bordure du chemin d'Aylmer et que cette bande est tout de même taxable, il y a avantage pour le propriétaire de céder la parcelle à la Ville;
- Le projet d'agrandissement va à l'encontre du caractère champêtre du chemin d'Aylmer, et n'a aucun rapport au bâtiment patrimonial;
- Le volet patrimonial de la demande relève du Conseil local du patrimoine (CLP). Les demandes de PIIA et de dérogations mineures relèvent du Comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- Pour les prochains dossiers qui doivent faire l'objet de recommandations simultanées du CLP et du CCU, on souhaite deux rapports distincts qui identifient clairement ce sur quoi chaque comité doit se prononcer;
- On aurait préféré que la séance du CLP soit tenue avant celle du CCU pour que le CCU puisse prendre en considération les commentaires du CLP concernant l'aspect patrimonial de la demande;
- On trouve dommage la réduction de la marge avant, qui sera encore plus réduite lors de l'arrivée du tramway, même s'il est difficile de faire autrement;
- Le langage architectural de l'agrandissement est à revoir. On croit qu'il est possible d'ériger un agrandissement contemporain qui mettra en valeur le bâtiment patrimonial, ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté. On demande de présenter aux membres CLP et CCU des exemples réussis de ce type de mise en valeur, particulièrement dans la région d'Ottawa-Gatineau;
- Un projet d'agrandissement qui s'avancerait sur le côté du bâtiment patrimonial pour atteindre sa marge avant pourrait contribuer à sa mise en valeur;
- On demande le vote pour chaque demande séparément.

R-CCU-2022-08-08/115

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain situé au 774 chemin d'Aylmer et composée du lot 6 414 083 et d'une partie du terrain située sur le lot 6 414 085 doit être cédée à la ville de Gatineau aux fins d'aménagement du tracé du futur tramway de l'Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu'il est situé dans les secteurs d'insertion champêtre et de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE la cession de la bande de terrain située le long du chemin d'Aylmer nécessite un nouveau lotissement du terrain visé par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE ce lotissement est assujéti aux objectifs et critères d'évaluation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du bâtiment patrimonial et du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'écoquartier Connaught et requiert une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant du bâtiment existant et de la profondeur minimale de plantation d'arbres et des aménagements paysagers exigés le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 774, chemin d'Aylmer, visant à céder une parcelle de terrain en marge avant, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation du bâtiment existant et identification des dérogations mineures - Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 22 novembre 2017 - 774, chemin d’Aylmer - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

Il est entendu que ce plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) est conditionnel à l’approbation, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Céder une parcelle de terrain en marge avant – 774, chemin d’Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-08-08/116

CONSIDÉRANT QU’une bande de terrain situé au 774 chemin d’Aylmer et composée du lot 6 414 083 et d’une partie du terrain située sur le lot 6 414 085 doit être cédée à la ville de Gatineau aux fins d’aménagement du tracé du futur tramway de l’Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu’il est situé dans les secteurs d’insertion champêtre et de l’écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE la cession de la bande de terrain située le long du chemin d’Aylmer nécessite un nouveau lotissement du terrain visé par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE ce lotissement est assujéti aux objectifs et critères d’évaluation du Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) du bâtiment patrimonial et du plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) d’écoquartier Connaught et requiert une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE cette cession entraîne la perte des droits acquis que le bâtiment existant possède actuellement sur la marge avant et sur la profondeur minimale de plantation d’arbres et des aménagements paysagers exigés le long du chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert donc l’octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant du bâtiment existant et de la profondeur de plantation d’arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 774, chemin d’Aylmer, visant à réduire :

- La marge avant minimale prescrite de 20 m à 6,5 m pour le bâtiment existant.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

- La profondeur minimale de plantation d’arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d’Aylmer de 25 m à 6,5 m pour le bâtiment existant.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	0	1

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du bâtiment existant et identification des dérogations mineures - Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 22 novembre 2017 - 774, chemin d'Aylmer - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

RECOMMANDÉ

PIIA – Agrandir un bâtiment principal – 774, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-08-08/117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement en cour arrière du bâtiment existant sur la propriété du 774 chemin d'Aylmer a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu'il est situé dans les secteurs d'insertion champêtre et de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti aux objectifs et critères du PIIA visant un bâtiment patrimonial, du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion champêtre et du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'écoquartier Connaught nécessitant donc une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant prévoit aménager un centre d'affaires où des usages commerciaux de la catégorie d'usages « commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) » y seraient opérés;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment principal, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé cette démolition le 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par les interventions, la « Maison Samuel-Stewart », est une habitation unifamiliale, cité monument historique et qu'il est inscrit à la liste des bâtiments potentiels d'intérêt patrimonial répertorié à l'annexe 4 de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant et de la profondeur de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable ne recommande pas le projet, car l'agrandissement proposé ne met pas en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial existant, son concept architectural ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment existant et à celles des bâtiments situés dans le secteur d'insertion champêtre et qu'il ne respecte pas la majorité des objectifs et des critères d'intégration architecturale des trois plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme estime, en considération des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

- Que le projet d'agrandissement tel que proposé ne permet pas de respecter les objectifs concernant la volumétrie du bâtiment d'origine (tableau 36B, objectif 2);

- Que le projet d'agrandissement tel que proposé ne permet pas de préserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment (tableau 33A, objectif 2 et tableau 36B, objectif 1);
- Que la proposition architecturale du projet d'agrandissement tel que proposé n'est pas intégrée au caractère dominant de l'ensemble du milieu d'insertion (tableau 33B, objectif 1);

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 774, chemin d'Aylmer, visant à agrandir le bâtiment en cour arrière, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 - 774, chemin d'Aylmer;
- Perspectives proposées - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 - 774, chemin d'Aylmer;
- Façades principale et arrière proposées - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 - 774, chemin d'Aylmer;
- Façades latérales proposées - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 - 774, chemin d'Aylmer.

Il est entendu que ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est conditionnel à l'approbation, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment principal – 774, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-08-08/118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement en cour arrière du bâtiment existant sur la propriété du 774 chemin d'Aylmer a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu'il est situé dans les secteurs d'insertion champêtre et de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment principal, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé la démolition le 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par les interventions, la « Maison Samuel-Stewart », est une habitation unifamiliale, cité monument historique et qu'il est inscrit à la liste des bâtiments potentiels d'intérêt patrimonial répertorié à l'annexe 4 de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti aux objectifs et critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du bâtiment patrimonial, du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion champêtre et du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'écoquartier Connaught et nécessitent donc une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant et de la profondeur de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 774, chemin d'Aylmer, visant à réduire :

- La marge avant minimale prescrite de 20 m à 15,4 m pour l'agrandissement projeté;
- La profondeur minimale de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer de 25 m à 15 m pour l'agrandissement projeté et ses aménagements de terrain.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 - 774, chemin d'Aylmer - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré impliquant une ouverture de rue – 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

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

- On note une erreur au tableau de la page 2 de l'analyse de projet. 10 bâtiments étaient proposés à la proposition initiale, et non 8;
- On aurait souhaité une offre de logements de 3 chambres à coucher;
- La demande de dérogation mineure s'explique par la partie avant du terrain qui doit être libre d'obstacles pour conserver la possibilité d'élargissement du chemin Vanier. Les bâtiments sont donc plus reculés vers l'arrière du terrain. Un éventuel élargissement du chemin Vanier permettrait d'aménager, entre autres, un lien cyclable et piétonnier;
- Aucun élargissement du chemin Vanier n'est prévu à l'heure actuelle. Une analyse des enjeux et des opportunités est par contre en cours par les services municipaux, dans l'optique du projet de tramway. Une étude de circulation menée par des consultants externes propose certaines améliorations mineures du chemin Vanier à court terme;
- On considère le premier plan de ce projet déposé en 2019, ainsi que la version actuelle, comme étant désuet et n'étant pas au goût du jour;
- Les stationnements pour vélos seront aménagés à l'extérieur du garage souterrain;
- Les deux projets de construction à proximité ont aménagé des parcs d'envergure;
- La cour intérieure, les balcons et les terrasses sur les toits des bâtiments sont comptabilisés dans la superficie des aires d'agrément du projet.

R-CCU-2022-08-08/119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet résidentiel intégré et d'ouverture de rue a été formulée aux 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit, sur les quatre terrains portant actuellement les adresses des 911, 921, 931 et 941, chemin Vanier, la construction d'un projet résidentiel intégré constitué de huit bâtiments de quatre étages totalisant 192 logements;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), le 31 mai 2022, a autorisé les travaux de démolition des trois bâtiments résidentiels situés sur les terrains visés;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-202 doit être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation du projet;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré localisé aux 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier, afin de permettre la construction de 8 bâtiments résidentiels multifamiliaux de 4 étages totalisant 192 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation — Hubert Carpentier a. g. — minute 15216 – 22 juin 2021, mise à jour 14 juillet 2022 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Plan cadastral – Hubert Carpentier a. g. — minute 15217 – 23 juin 2021, mise à jour 14 juillet 2022 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) ;
- Plan Architecture de paysage PURE APP — Plan de plantation – Services exp. Inc. — mise à jour 13 juillet 2022;
- Devis de plantation – Les Services EXP. — mise à jour 13 juillet 2022;
- Élévations par Dominique Valiquette architecte — 4 mai 2022;
- Charte des couleurs et matériaux par Isabelle Arbique - Visualiste Capitale-Nationale – 20 mai 2022;
- Perspectives d’ambiance par Isabelle Arbique - Visualiste Capitale-Nationale – 20 mai 2022.

Et ce, conditionnellement à :

- L’octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure requise pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un projet résidentiel intégré impliquant une ouverture de rue – 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

R-CCU-2022-08-08/120

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’implantation de huit bâtiments multifamiliaux de quatre étages a été formulée aux 905, 909, 913, 917, 921, 925, 929 et 933, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l’obtention d’une dérogation mineure afin de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE la construction de quatre des huit bâtiments multifamiliaux de 24 logements implique une réduction de la distance entre les bâtiments et l’espace de stationnement à 4 m, en raison de la création de la cour intérieure entre les rangées de bâtiments et le recul choisi des bâtiments en cour arrière vis-à-vis les cours arrière des propriétés situées sur la rue de Francfort;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, visant la construction d’un projet résidentiel intégré impliquant l’ouverture d’une rue;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 909, 917, 925 et 933, chemin Vanier, afin de réduire la

distance minimale entre une habitation multifamiliale et un espace de stationnement de 6 m à 4 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Annexe 8 : Plan d'implantation, identification de la dérogation mineure – Hubert Carpentier a. g. – minute 15216 – 22 juin 2021, mise à jour 14 juillet 2022 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 16 logements – 545-565, rue de Pointe-Gatineau – District électoral de Pointe-Gatineau (12) – Mike Duggan

R-CCU-2022-08-08/121

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, visant la construction d'une nouvelle habitation en structure isolée de 16 logements à même un projet résidentiel intégré existant, a été formulée aux 545-565, rue de Pointe-Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à l'aménagement de l'espace de stationnement;

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 Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dérogations mineures demandées quant au nombre réduit de cases de stationnement et à la distance réduite entre le bâtiment principal projeté et l'espace de stationnement;

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 16 logements pour la propriété des 545-565, rue de Pointe-Gatineau, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre J. Tabet, architecte – 13 août 2021 – 545-565, rue de Pointe-Gatineau (lots no. 1 105 841, 1 105 842, 1 105 843 et 1 104 003).

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 16 logements – 545-565, rue de Pointe-Gatineau – District électoral de Pointe-Gatineau (12) – Mike Duggan

R-CCU-2022-08-08/122

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures visant à construire une habitation multifamiliale de 16 logements a été formulée aux 545-565, rue de Pointe-Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant une nouvelle construction qui s'ajoute à un projet résidentiel intégré existant;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire l'espace de stationnement et de générer des non-conformités dans le réaménagement proposé concernant le nombre minimal de cases de stationnement (246 au lieu de 251) et la distance requise de 6 m entre l'habitation projetée (de plus de six logements) et l'espace de stationnement proposé à proximité réduit à 3,9 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, à la propriété des 545-565, rue de Pointe-Gatineau, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée de 16 logements, et visant à :

- Réduire le nombre de cases de stationnement requis de 251 à 246;
- Réduire la distance minimale requise entre l'espace de stationnement et le bâtiment de 6 m à 3,9 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Pierre J. Tabet, architecte – 13 août 2021 – 545-565, rue de Pointe-Gatineau (lots no. 1 105 841, 1 105 842, 1 105 843 et 1 104 003).

Et ce, conditionnellement à l'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet résidentiel intégré.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré – 280 à 340, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais

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

- La réduction de l'offre de cases de stationnement pour vélos s'explique par la réduction du nombre de logements. L'offre de cases de stationnement pour vélo demeure conforme à la réglementation.

R-CCU-2022-08-08/123

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet résidentiel intégré a été formulée aux 280 à 340, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE la phase 9 visée par les modifications comprenant six bâtiments multifamiliaux et un bâtiment communautaire est localisée dans le cadran sud-ouest de l'intersection de la rue Nancy-Elliott et du chemin Rivermead sur le lot 6 368 964 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les changements visent la réduction du nombre de logements de 324 à 288, une modification de l'architecture, à l'apparence des bâtiments, une revue de l'aménagement paysager des terrains et des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le nombre d'étages des 320 et 330, la rue Nancy-Elliott sera réduit de 6 à 4;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment communautaire déjà autorisé n'est pas impacté par les demandes de modifications;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation relatifs aux projets résidentiels intégrés et au secteur de l'Écoquartier Connaught du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera réalisé conformément aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 280 à 340, rue Nancy-Elliott, afin de modifier la phase 9 du projet « Quartier Connaught », comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Plan projet de lotissement –Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre préparé le 3 février 2021 et révisé le 28 avril 2022;
- Plan de plantation – Les Habitations Bouladier – 25 avril 2022 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plans des aires de stationnement extérieurs et intérieurs – 30 mars 2022 – Les Habitations Bouladier - Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Volumétrie, perspectives et matériaux – Les Habitations Bouladier – 30 mars 2022 – Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plans des élévations des façades – 11 janvier 2022 – AZ architecte – Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Installer deux enseignes rattachées – 271, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

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

- Un membre suggère un éclairage des enseignes par un luminaire en col de cygne. On répond que le requérant prévoit un rétroéclairage DEL. Les deux types d'éclairage sont autorisés au PIIA, et aucun critère ne privilégie l'un ou l'autre.

R-CCU-2022-08-08/124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées au bâtiment a été formulée au 271, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l'unité de paysage « 6.1 - boulevard Saint-Joseph nord » faisant partie du secteur de consolidation du centre-ville où l'affichage commercial est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, situé au coin du boulevard Saint-Joseph et de la rue Dumas, a été construit en 2021 et que la demande est pour afficher sur les façades du bâtiment l'établissement de salon funéraire en activité dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les deux enseignes proposées au message et dimensions identiques seront installées respectivement sur la façade principale donnant sur le boulevard Saint-Joseph et sur la façade latérale donnant sur la rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du PIIA de consolidation du centre-ville;

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 271,

boulevard Saint-Joseph, visant à installer deux enseignes rattachées, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Détail et emplacement des enseignes proposées - Par Enseigne PRO-TECH Inc. – Façades le 17 décembre 2021 et détail des enseignes le 27 juillet 2022 - 271, boulevard Saint-Joseph – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 22, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

R-CCU-2022-08-08/125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée au 22, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés pour la propriété, consistant à remplacer toutes les fenêtres du bâtiment, contribueront à la préservation et à la rénovation du cadre bâti du quartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures existantes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes;

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 afin de remplacer toutes les ouvertures du bâtiment situé au 22, rue Papineau, comme illustré dans l'analyse de projet.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire le réseau de déplacements véhiculaires et actifs du projet « La Cité » – Boulevards de la Cité, du Carrefour et rue de la Littérature – District électoral du Versant (14) – Daniel Champagne

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

- Un consultant a réalisé une étude à la demande du requérant concernant la rainette faux-grillon. Cette étude a été déposée au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

R-CCU-2022-08-08/126

CONSIDÉRANT QU'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur du pôle mixte de la Cité visant l'approbation du réseau viaire et actif du projet « La Cité » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé consiste à prolonger le boulevard de la Cité entre les boulevards du Carrefour et Saint-René Ouest, à prolonger le boulevard du Carrefour et à construire une section de la rue de la Littérature vers l'ouest à partir du boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé permettra éventuellement la réalisation d'un projet de développement mixte et une meilleure fluidité de la circulation dans le quartier, selon l'équipe planification et développement de la mobilité du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et la division circulation du Service des infrastructures;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur s'engage à verser à la municipalité un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale en guise de compensation relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur souhaite conclure un protocole d'entente avec le Service des Infrastructures de la Ville de Gatineau pour la réalisation du réseau routier et obtenir les autorisations ministérielles requises afin de pouvoir construire les infrastructures publiques permettant la réalisation de son projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé prévoit la réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle du côté Est du prolongement du boulevard de la Cité et ce, contrairement au réseau cyclable existant et proposé dans le pôle mixte de la Cité qui est constitué principalement de pistes cyclables unidirectionnelles de chaque côté des rues;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD ne peut statuer sur la faisabilité technique et la sécurité des deux accès de type « en virage à droite seulement » proposés sur le boulevard de la Cité pour les usagers futurs (piétons, cyclistes, automobilistes, usagers du transport en commun), notamment en raison des croisements successifs avec un trottoir, un lien cyclable (si unidirectionnel et de chaque côté du boulevard de la Cité) et une voie réservée au transport en commun;

CONSIDÉRANT QU'une étude de mobilité est requise et que cette étude doit analyser la faisabilité technique et la sécurité des accès routiers proposés, ainsi que la configuration des réseaux cyclables sur le boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE les différentes phases de développement et toutes les nouvelles constructions à l'intérieur du projet « la Cité » seront assujetties au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale et que ces bâtiments comprenant 100 logements et plus seront en plus assujettis à une autorisation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le réseau de déplacements véhiculaires et actifs du projet « La Cité » sur la base des enjeux de sécurité potentiels associés aux accès proposés le long du boulevard de la Cité, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans directeurs (trame viaire seulement), Résidence Sélection Gatineau - Groupe Sélection et NEUF Architectes - NEUF architectes - mai 2022.

NON RECOMMANDÉ

21. PIIA – Rénover un centre de distribution de produits pétroliers – 630, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue (15) – Alicia Lacasse-Brunet

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

- On demande de suggérer au requérant la plantation d'arbres à l'angle des boulevards Labrosse et La Vérendrye Est, sur l'îlot de verdure existant;
- Cette demande est assujettie aux objectifs et critères relatifs aux centres de distribution de produits pétroliers et de carburant du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005.

R-CCU-2022-08-08/127

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la rénovation d'un centre de distribution pétrolier a été formulée au 630, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'installation d'une nouvelle marquise et deux nouvelles enseignes apposées sur cette marquise;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à renouveler l'image du commerce selon les standards et l'image de marque du nouveau propriétaire des lieux;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et qu'il 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 au 630, boulevard Labrosse, afin de rénover un centre de distribution de produits pétroliers, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation — Jonathan Chavalier, technologue professionnel — 11 juillet 2022 ;
- Vue en plan de la marquise — Jonathan Chavalier, technologue professionnel — 11 juillet 2022 ;
- Vues en élévations de la marquise — Jonathan Chavalier, technologue professionnel — 11 juillet 2022.

RECOMMANDÉ

22. Usage conditionnel – Augmenter la capacité d'accueil d'une garderie – 104, rue Bédard – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

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

- On demande si 11 cases de stationnement seront suffisantes. On répond que le nombre relève du requérant puisqu'il est conforme à la réglementation;
- Aucun permis n'est nécessaire pour le stationnement sur rue, puisque la réglementation ne limite pas le nombre d'heures de stationnement dans ce secteur de la ville.

R-CCU-2022-08-08/128

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d'augmenter la capacité d'accueil d'une garderie privée existante de 80 à 100 enfants a été formulée au 104, rue Bédard;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu un permis du ministère de la Famille l'autorisant à augmenter la capacité d'accueil de la garderie à 100 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 104, rue Bédard, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment abritant un service de garderie pour atteindre une capacité maximale de 100 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 13 juillet 2022 – 104, rue Bédard;
- Élévations proposées – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 22 avril 2022 – 104, rue Bédard;
- Plans de l'agrandissement proposé – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 22 avril 2022 – 104, rue Bédard.

RECOMMANDÉ

23. Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 116, boulevard Moussette – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

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

- Deux cases de stationnement pour trois logements semblent insuffisantes, malgré une offre de transport en commun adéquate dans le secteur;
- On croit que plusieurs logements de ce secteur sont loués sur de courtes périodes par des patients de l'hôpital. Ils se rendent à l'hôpital à pied et n'ont pas besoin de voiture;
- On apprécie que l'accès au stationnement soit sur la rue Bourque, et non sur le boulevard Moussette;
- La façade principale donne sur le boulevard Moussette. Si cette façade donnait sur la rue Bourque, il serait impossible de respecter la marge arrière. Différents scénarios ont été étudiés par l'analyste et le concepteur des plans;
- Il aurait été possible de reculer l'espace des bacs à matières résiduelles plus profondément en cour arrière pour offrir des cases de stationnement supplémentaires l'une en arrière de l'autre, mais la cour arrière aurait été grandement diminuée.

R-CCU-2022-08-08/129

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 116, boulevard Moussette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition d'un bâtiment existant ayant reçu une autorisation du Comité sur les demandes de démolition le 26 avril 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge avant minimale et au nombre minimal de cases de stationnement à fournir;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 est respecté, à l'exception des dispositions visées par les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause aucun préjudice significatif à la personne requérante, mais que le projet présenté ne peut respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour le projet au 116, boulevard Moussette, afin de :

- Réduire la marge avant minimale prescrite pour le nouveau bâtiment à construire de 5 m à 3 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement à fournir de 4 à 2.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées – CUBIC architecture – 6 juillet 2022 – 116, boulevard Moussette.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

24. Varia

- a) Tenue des séances en virtuel vs en présentiel

Les membres sont informés du retour des séances du conseil à la salle Jean-Després à partir du 23 août 2022, comme c'était le cas avant la pandémie. On souhaite donc faire un tour de table pour connaître la position des membres sur un possible retour des séances du CCU en présentiel à partir de la séance du mois de septembre.

On répond qu'on apprécie les installations à la maison, puisqu'on a accès à du matériel informatique.

On estime que le télétravail en général permet une meilleure conciliation travail-famille.

On aimerait un modèle hybride, permettant d'assister aux séances en virtuel ou en présentiel.

Si les séances demeurent en virtuel, on souhaiterait donner l'opportunité au public d'intervenir en personne lors de la période de questions du public. Pour ce faire, le lien pour participer à la séance doit leur être envoyé.

On croit que le public se sentirait plus écouté s'il avait l'occasion de s'adresser au Comité en personne.

On se ralliera malgré tout à la décision finale, que les séances demeurent en virtuel ou non.

b) Recrutement du prochain membre du Comité consultatif d'urbanisme

On souligne la faible représentation de femmes au sein du CCU. On souhaite que la composition du CCU soit représentative de la population.

On annonce qu'un appel de candidatures sera lancé dans les prochaines semaines pour renflouer la banque de candidatures.

c) Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 41.