

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

321<sup>e</sup> séance / lundi 29 août 2022 à 17 h 43

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  
Johanne Légaré – Citoyenne

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers SUDD  
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers SUDD

#### Ressources externes

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

#### Autre personne présente

Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse

### ABSENCE :

#### Membre

Marcelin Chaumont – Citoyen

---

**Séance huis clos**

**17 h 43**

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 43.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec le retrait du point 10 à la demande du requérant.

#### 3. Période de questions du public

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

### DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SECRETÉAIRE

**4. Approbation du procès-verbal de la 320<sup>e</sup> séance tenue le 8 août 2022**

Le procès-verbal de la 320<sup>e</sup> séance tenue le 8 août 2022 est approuvé par les membres.

**5. Signature du procès-verbal de la 320<sup>e</sup> séance tenue le 8 août 2022**

Le procès-verbal de la 320<sup>e</sup> séance tenue le 8 août 2022 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 320<sup>e</sup> séance tenue le 8 août 2022**

106, boulevard Sacré-Cœur

Après vérification auprès du Service des infrastructures, on ne croit pas pertinent de modifier les limites de vitesse et le sens de la circulation sur les rues Kent et Laval. De plus, une signalisation pour limiter à 1h le temps de stationnement sur rue sur ces mêmes rues est déjà en place, ce qui permet aux parents de déposer leurs enfants à la garderie.

630, boulevard Labrosse

À la suggestion du Comité, le requérant plantera des arbres sur l'îlot de verdure à l'angle des boulevards Labrosse et La Vérendrye Est.

150, rue Leduc

Les plans d'architecture sont attendus au mois de septembre et le début des travaux est prévu pour cet automne.

35-39, rue Wright

Le projet implique la démolition de bâtiments, et le PIIA n'a pas été recommandé par le Comité. Le requérant est à revoir le projet.

207, rue Notre-Dame-de-l'Île

Le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a demandé à ce que lui soit présentée une contre-expertise au rapport de l'ingénieur qui conclut que le bâtiment est dangereux, et a retiré cet item de son ordre du jour. Cette contre-expertise a été reçue la semaine dernière. Ce projet sera éventuellement représenté au CDD.

Ce projet de démolition a déjà fait l'objet d'une recommandation défavorable par le Conseil local du patrimoine, et n'a pas à être présenté au Comité consultatif d'urbanisme.

774, chemin d'Aylmer

Le projet d'agrandissement a été retiré de l'ordre du jour de la dernière séance du conseil municipal.

**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 26 septembre 2022.

Le président annonce qu'il sera désormais plus strict sur le temps alloué pour chaque intervention des membres du Comité et des membres du conseil municipal présents à la séance, pour éviter que

les séances s'étirent et se terminent à une heure tardive. Chacun pourra s'exprimer à tour de rôle pour un maximum de 3 minutes. L'administration répondra ensuite aux questions en bloc.

Les membres du conseil qui souhaitent recevoir des éclaircissements sur un projet peuvent le faire en amont de la séance, puisqu'ils ont un accès direct.

On croit que cela limitera le droit de parole pour certains dossiers plus complexes. On demande une certaine flexibilité. On répond qu'on s'ajustera au besoin.

**9. Règlement de zonage – Autoriser deux usages de la catégorie CFI – 9, boulevard Montclair – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2022-08-29/130**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation des usages « Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) (5411) » et « Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) (5412) » a été formulée au 9, boulevard Montclair;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété chevauche les zones Co-08-245 et Co-08-024, mais que le bâtiment commercial est majoritairement situé dans la zone Co-08-245 où les usages demandés ne sont pas autorisés et que l'établissement commercial à l'origine de la demande ne dispose que de 34 m<sup>2</sup> pour aménager ces usages, ce qui n'est pas suffisant pour ses activités;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages visés seront complémentaires aux usages qui seront exercés par l'établissement qui occupera l'immeuble, soit les usages de « Vente au détail, fournitures pour la maison et l'auto (5312) » et « Vente au détail de marchandises en général (5391) » faisant partie de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (Cfi) »;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages font partie d'une catégorie d'usages commerciale (Cfi) qui concorde avec les orientations du PPU centre-ville et avec les orientations du Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment situé au 9, boulevard Montclair, respecte la superficie maximum de 3 000 m<sup>2</sup> qui exige cette limite de superficie aux usages de catégorie Cfi dans un même bâtiment comme condition de compatibilité avec l'affectation récréotouristique :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'autoriser à la zone Co-08-245 les usages « Vente au détail de produits d'épicerie (avec boucherie) (5411) » et « Vente au détail de produits d'épicerie (sans boucherie) (5412) ».

**RECOMMANDÉ**

**10. PIIA – Aménager un espace de stationnement pour un bâtiment commercial situé sur un autre terrain – 217-220, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet retiré de l'ordre du jour à la demande du requérant.

**Dérogations mineures – Aménager un espace de stationnement pour un bâtiment commercial situé sur un autre terrain – 217-220, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet retiré de l'ordre du jour à la demande du requérant.

**11. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée comportant neuf logements chacune – 945 et 947, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

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

- On demande de suggérer au requérant l'installation de bardeaux d'asphalte de couleur grise plutôt que noire. D'autres maisons dans le quartier ont une toiture grise. Cela contribuera à réduire les effets des îlots de chaleur;
- On demande aussi de suggérer la plantation de deux arbres pour maintenir l'équilibre, puisque deux arbres seront coupés.

**R-CCU-2022-08-29/131**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à construire deux habitations multifamiliales de neuf logements chacune a été formulée pour aux 945 et 947, rue Notre-Dame, dans le secteur d'insertion villageoise Dunning;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à ériger deux nouvelles constructions sur deux terrains vacants situés dans l'aire de consolidation urbaine sur les lots 6 420 968 et 6 420 696 du cadastre du Québec;

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

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme, à l'exception de l'insertion des niveaux de seuil de portes des entrées principales des deux bâtiments;

**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 945 et 947, rue Notre-Dame, afin de construire deux habitations multifamiliales de neuf logements chacune, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre révisé le 15 août 2022 - annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) ;
- Plan d'architecture – MCL Constructions – 11 août 2022 – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

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

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée comportant neuf logements chacune – 945 et 947, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

**R-CCU-2022-08-29/132**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à construire deux habitations multifamiliales de neuf logements chacune a été formulée aux 945 et 947, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite son approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il est situé dans le secteur d'insertion villageoise Dunning;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'obtention de deux dérogations mineures visant à modifier les niveaux de seuils de portes exigés pour les portes d'entrée principales des deux bâtiments adjacents à plusieurs bâtiments principaux;

**CONSIDÉRANT QUE** la topographie du terrain ne permet pas d'abaisser les fondations du bâtiment et les seuils des portes d'entrée principales en deçà des niveaux proposés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet sera réalisé conformément aux dispositions du règlement de zonage en vigueur à l'exception de la hauteur des niveaux de seuil de portes des entrées principales des deux bâtiments principaux;

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

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux 945 et 947, rue Notre-Dame, afin de construire deux habitations multifamiliales de neuf logements chacune et visant à :

- Augmenter le niveau maximum du seuil de porte exigé de 53,68 m à 53,86 m de l'entrée principale au bâtiment projeté au 945, rue Notre-Dame;
- Augmenter le niveau maximum du seuil de porte exigé de 51,64 m à 53,68 m de l'entrée principale au bâtiment projeté au 947, rue Notre-Dame.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre révisé le 15 août 2022 - annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Plan d'architecture – MCL Constructions – 11 août 2022 – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

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

#### **RECOMMANDÉ**

#### **12. PIIA – Construire un abri piétonnier et deux toilettes sèches dans un boisé de protection – 1151, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- On demande plus d'informations sur les éléments mis en place pour sécuriser les lieux contre le vandalisme (caméras, éclairage, etc.);
- On demande également si l'abri sera accessible en hiver;
- On déplore l'absence d'un plan d'implantation dans l'analyse de projet.

#### **R-CCU-2022-08-29/133**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un abri piétonnier et deux toilettes sèches a été formulée au 1151, chemin Antoine-Boucher;

**CONSIDÉRANT QUE** l'abri piétonnier est accessible aux personnes en fauteuil roulant et sera constitué d'une structure en bois érigée sur pieux vissés, supportant la rampe d'accès, un escalier, un plancher en bois et une toiture transparente en panneaux de polycarbonate;

**CONSIDÉRANT QUE** les toilettes sèches seront également accessibles aux personnes en fauteuil roulant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement provisoire prévu pour l'abri piétonnier et les toilettes sèches impliquent l'abattage d'un maximum de six arbres adultes qui ne font pas partie des espèces vulnérables ou menacées identifiées dans le parc de la Forêt Boucher;

**CONSIDÉRANT QUE** la définition précise de l'emplacement des constructions proposées dépend de sondages de la capacité portante du sol et que leur emplacement définitif ainsi que le chantier des travaux ne pourra pas impliquer l'abattage de plus que six arbres adultes;

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement définitif des constructions proposées et du chantier des travaux ne pourra pas être situé dans un milieu humide comme défini au Rapport de délimitation des milieux humides de la forêt Boucher en date du 26 août 2019 ni dans la bande de protection riveraine de trente mètres autour les milieux humides et les cours d'eau, ni dans une servitude de non-construction ni à moins de 15 m des espèces végétales vulnérables ou menacées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet ainsi que les emplacements actuellement proposés sont conformes au Règlement de zonage 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 1151, chemin Antoine-Boucher, afin de construire un abri piétonnier et deux toilettes sèches, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation provisoire des nouvelles constructions proposées - Conception Plein Air – 26 août 2019 - 1151, chemin Antoine-Boucher;
- Abri piétonnier proposé - Dominique Valiquette, architecte - 10 mars 2022 - 1151, chemin Antoine-Boucher;
- Toilette sèche proposée - Dominique Valiquette, architecte - 10 mars 2022 - 1151, chemin Antoine-Boucher.

#### **RECOMMANDÉ**

### **13. PIIA – Installer une enseigne sur socle – 170, rue Principale – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

#### **R-CCU-2022-08-29/134**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne sur socle a été formulée au 170, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne sera installée en cour latérale donnant sur le boulevard Wilfrid-Lavigne et servira d'enseigne d'identification de l'entrée résidentielle du bâtiment donnant sur cette cour (200, boulevard Wilfrid-Lavigne);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est assujéti au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-505;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne sur socle proposée est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne sur socle proposée s'intègre aux bâtiments et au projet d'agrandissement approuvé par le conseil en 2020, dont la construction est en cours;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion patrimoniale et satisfait les dispositions du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer;

**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, et en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet d'installation d'une enseigne sur socle

au 170, rue Principale, et portant l'indication de l'adresse secondaire du 200, boulevard Wilfrid-Lavigne, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du projet – Enseignes Pattison – 2021 – 200, boulevard Wilfrid-Lavigne.

#### RECOMMANDÉ

#### 14. 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 – Daniel Champagne

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

- On précise comment sera contrôlé le caractère temporaire des deux accès sur le prolongement du boulevard de la Cité, pour éviter qu'il devienne permanent.

#### R-CCU-2022-08-29/135

**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 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 unidirectionnelle de part et d'autre du futur boulevard de la Cité, en continuité des aménagements cyclistes déjà présents et planifiés dans le pôle mixte de la Cité;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante n'a pas encore déposé une étude de mobilité complète permettant de conclure que les accès proposés au boulevard de la Cité sont sécuritaires et que de ce fait, les accès projetés au boulevard de la Cité seront de nature temporaire seulement;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude de mobilité mise à jour sera éventuellement déposée afin d'analyser la faisabilité technique et la sécurité de tous les 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 d'approuver, 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 », comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans directeurs (trame viaire seulement), Résidence Sélection Gatineau - Groupe Sélection et NEUF Architectes, préparé par NEUF architectes et déposé le 25 août 2022.

### RECOMMANDÉ

#### 15. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 779, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Le restaurant demeure à l'avant du bâtiment au rez-de-chaussée;
- Le service de garderie est conforme aux normes du ministère de la Famille concernant la superficie minimale des aires de jeux;
- On souligne l'absence d'un trottoir du côté de la rue où se situe le service de garderie et on se demande où les enfants traverseront la rue lors de sorties de groupe. On répond qu'on vérifiera auprès de la division circulation et sécurité routière la pertinence de prolonger le lien actif le plus près pour qu'il rejoigne la garderie.

### R-CCU-2022-08-29/136

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment qui abritera un service de garderie pouvant accueillir 80 enfants a été formulée au 779, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QU'**une approbation de ce projet est requise par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être octroyée par le conseil afin de permettre l'agrandissement du bâtiment sans qu'il atteigne le rapport plancher/terrain minimum requis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été approuvé pour une subvention du ministère de la Famille du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement nécessite la démolition de moins de 50 % du volume arrière du bâtiment existant, ce qui ne requiert pas d'autorisation du Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la disposition visée par la demande de dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 applicables aux services de garderie;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 779, boulevard Maloney Est, visant l'aménagement d'un service de garderie pouvant accueillir un maximum de 80 enfants à l'intérieur de l'agrandissement projeté du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Certificat de localisation – M. Raynald Nadeau – 15 novembre 2021 – 779, boulevard Maloney Est;
- Plan d'implantation du projet prévu – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est;
- Plan de plancher du projet prévu – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est;
- Élévations – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est.

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 requise.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Aménager un service de garderie – 779, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

**R-CCU-2022-08-29/137**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment qui abritera un service de garderie pouvant accueillir 80 enfants a été formulée au 779, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QU'**une approbation de ce projet est requise par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être octroyée par le conseil afin de permettre l'agrandissement du bâtiment sans qu'il atteigne le rapport plancher/terrain minimum requis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement nécessite la démolition de moins de 50 % du volume arrière du bâtiment existant, ce qui ne requiert pas d'autorisation du Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la disposition visée par la demande de dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** la disposition relative à la superficie de plancher/terrain cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car le service de garderie projeté n'a pas besoin d'autant de superficies de plancher;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 779, boulevard Maloney Est, afin d'aménager un service de garderie à l'intérieur de l'agrandissement projeté du bâtiment, et visant à :

- Réduire le ratio minimum de plancher/terrain de 0,3 à 0,17.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Certificat de localisation – M. Raynald Nadeau – 15 novembre 2021 – 779, boulevard Maloney Est;
- Plan d'implantation du projet prévu – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est;
- Plan de plancher du projet prévu – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est;
- Élévations – M. Pierre Morimanno – 30 janvier 2022 – 779, boulevard Maloney Est.

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

**RECOMMANDÉ**

**16. Usage conditionnel – Agrandir l'école secondaire Collège Nouvelles Frontières – 250, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond**

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

- Les accès pour véhicules d'urgence sont situés à une distance sécuritaire et conforme du nouvel emplacement de l'entrée principale;
- On aurait souhaité plus d'effort pour verdir l'espace de stationnement existant en bordure du boulevard de la Cité-des-Jeunes. On répond que le projet ne touche pas cette partie du site, sinon une mise aux normes aurait été exigée. Cet espace de stationnement profite de droits acquis.

**R-CCU-2022-08-29/138**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école secondaire Collège Nouvelles Frontières a été formulée au 250, rue Gamelin;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un agrandissement pour ajouter deux nouvelles classes, des espaces de socialisation, et réaménager l'intérieur du bâtiment existant (agrandissement de classes existantes);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise aussi le réaménagement du terrain, de la cour et des espaces de stationnement extérieurs;

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

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères d'évaluation 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 250, rue Gamelin, afin de permettre l'agrandissement de l'école secondaire, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – BG Architectes – 25 mars 2022– 250, rue Gamelin;
- Plans d'architecture, élévations et matériaux proposés – BG Architectes – 1<sup>er</sup> décembre 2021 – 250, rue Gamelin.

**RECOMMANDÉ**

**17. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**18. Levée de la séance**

La séance est levée à 18 h 27.