

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

325^e séance / lundi 12 décembre 2022 à 17 h 32

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
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par intérim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Denis Girouard – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (16)
Catherine Leclerc – Attachée politique
Denis Pelletier – Citoyen

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout d'un point aux varia.

3. Période de questions du public

Denis Pelletier, requérant du projet au 1754, rue Schryer est présent à la séance.

Il a contacté le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) en juillet 2021 pour obtenir l'autorisation de construire un garage en cour avant. L'octroi d'une dérogation mineure est

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRETARE

par contre nécessaire. Il mentionne qu'il n'est pas possible de construire un garage en cour arrière en raison de la présence d'une zone inondable, d'arbres matures et d'un mur de soutènement. S'il construisait le garage en cour arrière, il devra aménager une allée d'accès sur le côté de la maison, qui ne fait que 17 pieds de largeur. Il ajoute que son voisin a obtenu une dérogation mineure en 2019 pour permettre la construction d'un entrepôt pour avion en cour arrière. Le garage projeté servirait à l'entreposage d'une moto, d'une voiture et de vélos électriques. S'il construit le garage sur le côté de la maison, il n'aurait plus accès à la cour arrière, puisque le mur latéral du garage sera situé à seulement trois pieds du lot voisin. De plus, le toit en pente du garage fera en sorte que la neige tombera dans une haie mature. Sa maison est reculée sur le lot et le garage en cour avant s'alignerait avec le mur avant de l'habitation voisine. Il souligne être le seul dans cette situation sur sa rue.

Séance huis clos

17 h 38

4. Approbation du procès-verbal de la 324^e séance tenue le 21 novembre 2022

Le procès-verbal de la 324^e séance tenue le 21 novembre 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 324^e séance tenue le 21 novembre 2022

Le procès-verbal de la 324^e séance tenue le 21 novembre 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 324^e séance tenue le 21 novembre 2022

1405, chemin d'Aylmer

Il a été soulevé par un membre qu'il semblait manquer un pilier dans la perspective après modifications à l'annexe 5. Le requérant a répondu que « sur la véranda proposée, la baie à l'ouest de l'escalier nord est plus large que la baie existante en raison de la largeur accrue de la structure. Une colonne supplémentaire à l'emplacement suggéré ne serait pas appropriée d'un point de vue architectural ou structurel ».

Le même membre a questionné l'utilisation de deux différents matériaux de recouvrement du plancher. Les critères du PIIA ne visent que l'aspect extérieur du bâtiment, mais le requérant précise que « le plancher de la véranda sera couvert de pavés de porcelaine ayant l'aspect du bois, pour respecter l'apparence typique des vérandas traditionnelles en bois. Le plancher du patio couvert sera couvert de pavés en porcelaine ayant l'aspect de la pierre puisqu'il est au niveau du sol ».

Finalement, on a demandé pourquoi ce bâtiment n'est pas cité. On répond que le requérant n'en a pas fait la demande, et que la Ville procède actuellement à un inventaire du patrimoine bâti sur son territoire.

20, rue Lois

L'installation d'une jupe sous la galerie était déjà prévue par le requérant. Un toit en pignon a été suggéré par les membres. Le requérant mentionne que ce type de toit n'a pas été considéré, puisque le toit d'origine n'avait pas de pignon. Une gouttière verte sera installée, comme c'est le cas autour de la maison.

38, rue Jumonville

Le requérant privilégie l'aire de jeux en cour avant, car il ne peut pas y aménager de cases de stationnement. Le nombre de cases de stationnement proposé respecte le ratio minimum exigé par la réglementation. Les plantes grimpantes visent principalement à masquer la clôture.

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 30 janvier 2023.

9. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 268 logements – 30, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Quelques membres soulèvent des inquiétudes par rapport aux impacts des ombrages créés par le projet sur les résidences voisines. On aurait souhaité plus de sensibilité au contexte dans lequel s'insère le projet. On répond que le Règlement de zonage autorise les constructions de 12 étages;
- On aurait souhaité que la toiture végétalisée soit accessible aux résidents;
- La présence de la toiture végétalisée permet un dégagement des habitations voisines;
- On trouve le projet gris, sombre et monotone. On propose l'ajout de couleurs. On répond que le Règlement sur les PIIA n'est pas optimal pour évaluer les couleurs d'un projet, mais qu'on peut suggérer l'ajout de couleurs au requérant;
- On aurait souhaité plus de dégagement en façade ou face à la rue pour permettre davantage de plantation de végétation. On répond que le projet répond aux normes minimales concernant les aménagements paysagers et la plantation d'arbres;
- Les recommandations de la note technique de circulation du consultant externe ont été validées par la division circulation et sécurité routière et ont mené à des modifications à la proposition initiale du projet;
- Une municipalité ne peut pas régir le mode de tenure d'une habitation;
- Le Règlement de zonage distingue les résidences pour personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, considérées comme un usage résidentiel, de celles non autonomes avec services en adéquation avec la Loi sur les services de santé et les services sociaux, considérées comme des établissements de soins;
- On ne connaît pas la date de construction projetée.

R-CCU-2022-12-12/176

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comptant 268 logements a été formulée au 30, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande est localisé dans la phase D-E du projet Destination Vanier dont le plan d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal en 2020;

CONSIDÉRANT QUE le terrain actuellement vacant est situé dans le périmètre du noyau commercial de quartier où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011, même si l'usage est entièrement résidentiel et permis dans la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également approuver le projet 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 municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères applicables aux bâtiments exclusivement résidentiels inscrits aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, la construction d'une

habitation multifamiliale de 12 étages comptant 268 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – TLA Architectes – 21 septembre 2022 – 30, rue Seto;
- Plan d'aménagement paysager proposé – TLA Architectes – 21 septembre 2022 30, rue Seto;
- Élévations proposées – TLA Architectes – 24 octobre 2022 – 30, rue Seto;
- Revêtements extérieurs proposés – TLA Architectes – 12 juillet 2022 – 30, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2005 demandée pour le projet.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 268 logements – 30, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-12-12/177

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comptant 268 logements a été formulée au 30, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande est localisé dans la phase D-E du projet Destination Vanier dont le plan d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal en 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée et démontre que la configuration du bâtiment et les aménagements proposés sont suffisants pour assurer un niveau de confort acceptable pour les usagers et les piétons, et que certaines mesures de mitigation (barrières verticales, pare-vents, etc.) sont recommandées pour la terrasse du douzième étage;

CONSIDÉRANT QUE l'avis technique de circulation demandé par le Service des infrastructures a été accueilli favorablement;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel pour la construction d'une habitation multifamiliale de 12 étages comptant un maximum de 268 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – TLA Architectes – 21 septembre 2022 – 30, rue Seto;
- Plan d'aménagement paysager proposé – TLA Architectes – 21 septembre 2022 – 30, rue Seto;
- Élévations proposées – TLA Architectes – 24 octobre 2022 – 30, rue Seto;
- Revêtements extérieurs proposés – TLA Architectes – 12 juillet 2022 – 30, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;
- L'octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée pour le projet.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant 268 logements – 30, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-12-12/178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages comptant 268 logements a été formulée au 30, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit également être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'autorisation d'installer des équipements mécaniques sur le bâtiment en cour avant (sur la façade avant du bâtiment) doit être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE la dissimulation des équipements mécaniques fixés sur les balcons en cour avant proposée par le requérant réduit considérablement leur visibilité à partir de la rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 30, rue Seto, pour le projet de construction d'une habitation multifamiliale de 12 étages comptant 268 logements, afin de :

- Permettre l'installation d'équipements mécaniques sur le bâtiment en cour avant (façade avant du bâtiment).

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure demandée – TLA Architectes – 20 avril 2022 – 30, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 47, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le nombre de cases de stationnement, soit sept, est conforme au Règlement de zonage;
- Si l'abri d'auto était fermé par une porte de garage, la dérogation mineure concernant la distance entre un espace de stationnement extérieur et un mur du bâtiment ne serait plus nécessaire, puisque la situation serait conforme;
- L'abri d'auto réduira la quantité de neige qui devra être gérée sur les lieux;

- Un stationnement souterrain permettrait un meilleur usage de l'espace. Le projet se situe à proximité du site du patrimoine du Vieux-Aylmer, et l'abri d'auto nuit à la valeur patrimoniale du quartier.

R-CCU-2022-12-12/179

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comptant huit logements a été formulée au 47, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain actuellement vacant servait d'assiette à un bâtiment ayant eu un intérêt patrimonial et qui a été démoli en 2019, après un incendie majeur qui a détruit la majorité de ses composantes;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté s'inspire principalement de l'architecture du bâtiment d'intérêt patrimonial démoli 2019 sur le même terrain et du bâtiment d'intérêt patrimonial situé au 49, rue Symmes, dans le secteur d'insertion villageoise, en reprenant leurs composantes et des éléments architecturaux représentatifs du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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 qu'il respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 47, rue Symmes, visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée comportant huit logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – par Lapalme Rheault architectes + associés – 15 novembre 2022 – 47, rue Symmes - annoté par SUDD;
- Plan de plantation proposé - Par Cardo urbanisme – le 15 novembre 2022 - 47, rue Symmes;
- Perspectives proposées – par Lapalme Rheault architectes + associés – le 15 novembre 2022 - 47, rue Symmes;
- Insertion du projet dans son milieu – par Lapalme Rheault architectes + associés – le 15 novembre 2022 - 47, rue Symmes;
- Façades principale et latérale est proposées - par Lapalme Rheault architectes + associés – 15 novembre – 47, rue Symmes;
- Façades arrières et latérale ouest proposées - par Lapalme Rheault architectes + associés – 15 novembre - 47, rue Symmes.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- Ce que la personne requérante prenne à sa charge le coût du prolongement de l'égout pluvial, le tout inscrit à l'intérieur d'une entente prise en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 47, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-12-12/180

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comptant huit logements a été formulée au 47, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'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 quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement couvert situé à l'arrière du bâtiment et offrant sept cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

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 47, rue Symmes, visant à :

- Exempter le projet de l'obligation d'avoir un espace de stationnement en structure ou souterrain en autorisant les cases sous un abri d'auto;
- Réduire la distance entre un espace stationnement et la ligne de rue de 3 m à 2 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée entre un espace de stationnement et la ligne de rue de 3 m à 2 m;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement extérieur et un mur du bâtiment de 6 m à 1 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – par Lapalme Rheault architectes + associés – 15 novembre 2022 – 47, rue Symmes - annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil du PIIA visant le projet nécessitant l'octroi des dérogations mineures;
- L'installation d'un revêtement de toiture sur l'abri d'auto conforme à l'article 386 du règlement de zonage afin d'atténuer les effets sur les îlots de chaleur.

RECOMMANDÉ

- 11. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales isolées – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

R-CCU-2022-12-12/181

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales isolées a été formulée aux 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus permettront de finaliser un projet résidentiel intégré débuté en 2012 et de consolider la trame bâtie;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments proposés sont similaires aux bâtiments du milieu environnant tant au niveau de leur gabarit, de leur volumétrie et de leur architecture;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction aux 123 et 143, rue de la Cité-Jardin, afin de construire deux habitations multifamiliales isolées, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- 123, rue de la Cité-Jardin - Plan d'implantation du bâtiment projeté avec identification des dérogations mineures - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 15 janvier 2020 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;
- 143, rue de la Cité-Jardin - Plan d'implantation du bâtiment projeté avec identification des dérogations mineures - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 15 janvier 2020 – 123 et 143 rue de la Cité-Jardin;
- 123, rue de la Cité-Jardin – perspective et élévations du bâtiment projeté– préparé par Exode architecture – juillet 2022 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;
- 143, rue de la Cité-Jardin – perspective et élévations du bâtiment projeté– préparé par Exode architecture – juillet 2022 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin.

Et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales isolées – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2022-12-12/182

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales isolées a été formulée aux 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus permettront de finaliser un projet résidentiel intégré débuté en 2012 et de consolider la trame bâtie;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'approbation d'un PIIA en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

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 projet de construction de deux habitations multifamiliales aux 123 et 143, rue de la Cité-Jardin et visant à :

- Permettre la construction d'un bâtiment de deux étages au lieu d'un minimum de trois étages (123, rue de la Cité-Jardin);
- Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et un espace de stationnement de 6 m à 4 m;
- Réduire du côté des murs comprenant des ouvertures la distance minimale entre deux bâtiments principaux sur le même terrain de 6 m à 4,75 m;
- Permettre un espace de stationnement extérieur en partie situé sous un abri d'auto au lieu d'un espace de stationnement souterrain ou en structure.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- 123, rue de la Cité-Jardin - Plan d'implantation du bâtiment projeté avec identification des dérogations mineures - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 15 janvier 2020 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;
- 143, rue de la Cité-Jardin - Plan d'implantation du bâtiment projeté avec identification des dérogations mineures - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 15 janvier 2020 – 123 et 143 rue de la Cité-Jardin;
- 123, rue de la Cité-Jardin – perspective et élévations du bâtiment projeté– préparé par Exode architecture – juillet 2022 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin;
- 143, rue de la Cité-Jardin – perspective et élévations du bâtiment projeté– préparé par Exode architecture – juillet 2022 – 123 et 143, rue de la Cité-Jardin.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale à structure jumelée – 412, rue du Jockey – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-12-12/183

CONSIDÉRANT QU'une demande d'agrandissement de l'habitation existante a été formulée au 412, rue du Jockey;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement projeté représente une addition de 10,7 m² d'espace habitable au deuxième étage de l'habitation existante, et ce au-dessus du garage en place;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement 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 d'agrandissement d'une habitation unifamiliale à structure jumelée, située au 412, rue du Jockey, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plans et élévations architecturales – Cloud 9 Drafting and design, Mario Poulin, t.p. – 8 novembre 2021 – 412, rue du Jockey.

RECOMMANDÉ

PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale à structure jumelée – 416, rue du Jockey – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-12-12/184

CONSIDÉRANT QU'une demande d'agrandissement de l'habitation existante a été formulée au 416, rue du Jockey;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement projeté représente une addition de 10,7 m² d'espace habitable au deuxième étage de l'habitation existante, et ce au-dessus du garage en place;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement 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 d'agrandissement d'une habitation unifamiliale à structure jumelée, au 416, rue du Jockey, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans et élévations architecturales – Cloud 9 Drafting and design, Mario Poulin, t.p. – 7 juillet 2022 – 416, rue du Jockey.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Installer une nouvelle enseigne – 268, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- La demande vise à régulariser l'enseigne déjà installée;
- La superficie de l'enseigne est conforme, bien qu'on la trouve imposante pour l'endroit;
- On souhaite qu'une réflexion soit amorcée pour amender la réglementation concernant l'affichage sur les corridors commerciaux, afin d'avoir une règle d'affichage d'ensemble.

R-CCU-2022-12-12/185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée au 268, 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 la demande vise à afficher sur la façade avant du bâtiment l'établissement de Gymnase et formation athlétique qui sera en activité dans le local commercial du rez-de-chaussée du bâtiment;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre vote contre 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, un projet au 268, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer une enseigne rattachée sur la façade avant de l'immeuble, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Détails et emplacement de l'enseigne – par Impression Charles Inc. – 19 mai 2021 - 268, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Aménager un sentier polyvalent – Lots 2 957 723, 2 959 999, 2 960 002, 2 960 004, 2 960 006, 2 960 007, 2 960 008, 2 960 009, 2 960 014, 2 960 038, 2 960 039, 2 960 052, 2 960 078 et 2 960 101 du cadastre du Québec – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- Plusieurs critères du PIIA de protection des boisés de protection et d'intégration ne sont pas applicables pour ce projet, mais l'ensemble de la grille d'analyse est tout de même présentée dans l'analyse de projet par souci de transparence;
- Une refonte complète du Règlement sur les PIIA est en cours. La nouvelle approche proposée sera présentée au Comité en début d'année 2023;
- On demande si un plan de replantation sera présenté, puisque 12 arbres seront abattus. On répond que la Ville a récemment adopté le Plan de foresterie urbaine, dans lequel elle s'engage à la plantation de 10 000 arbres annuellement;
- Certains tronçons du sentier existant devront être déplacés puisqu'ils se situent dans une zone potentielle de glissement de terrain qui nécessiterait des travaux de consolidation majeurs. On demande de vérifier si des arbres seront replantés dans ces tronçons pour aider à la stabilisation des sols.

R-CCU-2022-12-12/186

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à abattre des arbres a été formulée par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau afin d'aménager un sentier polyvalent sur la rue Georges entre les rues Gérard-Gauthier et Pierre-Laporte;

CONSIDÉRANT QUE 12 arbres seront abattus et quatre arbres supplémentaires pourraient être abattus si ces derniers s'avèrent être à moins de 1 m du sentier à aménager;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'abattage d'arbres dans un boisé de protection et intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque le projet est situé dans le secteur de protection des boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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, l'abattage d'arbres sur les lots 2 957 723, 2 959 999, 2 960 002, 2 960 004, 2 960 006, 2 960 007, 2 960 008, 2 960 009, 2 960 014, 2 960 038, 2 960 039, 2 960 052, 2 960 078 et 2 960 101, afin d'aménager un sentier polyvalent, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan identifiant les arbres à conserver et à abattre – Cima+ - 27 septembre 2022;
- Plan d'aménagement du sentier – Cima+ - 25 octobre 2021.

RECOMMANDÉ

15. **Dérogations mineures – Modifier la largeur de deux terrains – 115 et 121, chemin Garden – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

R-CCU-2022-12-12/187

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier la largeur de deux terrains a été formulée pour les propriétés situées aux 115 et 121, chemin Garden;

CONSIDÉRANT QUE le projet a pour objectif d'élargir le terrain du 121, chemin Garden, ce qui de ce fait réduit la largeur du 115, chemin Garden, afin d'englober le garage qui se trouve actuellement sur la ligne mitoyenne de propriété entre les deux terrains;

CONSIDÉRANT QUE la largeur existante des deux terrains est dérogatoire à la largeur minimale de 45 m requise pour un terrain non desservi situé dans un secteur d'exception, comme stipulé au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 afin de pouvoir autoriser l'opération cadastrale demandée;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé un plan de localisation des installations existantes (captages d'eau et septiques) des propriétés qui confirme que le lot vacant portant l'adresse de 115, chemin Garden, malgré sa largeur réduite à 26,23 m, peut recevoir un bâtiment principal et des installations (captage d'eau et septique) conformes à la réglementation applicable;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de lotissement numéro 503-2005, pour un projet de modification des largeurs des terrains situés aux 115 et 121, chemin Garden, comme suit :

- Réduire la largeur minimale d'un terrain non desservi situé dans un secteur d'exception de 45 m à 26,23 m pour le 115 chemin Garden;
- Réduire la largeur minimale d'un terrain non desservi situé dans un secteur d'exception de 45 m à 42,03 m pour le 121, chemin Garden.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation illustrant les modifications proposées - Michel Fortin – Arpenteur-Géomètre – 4 février 2022;
- Plan d'implantation proposé – Michel Fortin – Arpenteur-Géomètre – 4 février 2022.

RECOMMANDÉ

16. Dérogation mineure – Construire un garage détaché en cour avant – 1754, rue Schryer – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- On propose de suggérer au requérant de modifier sa proposition pour rattacher la toiture du garage au bâtiment principal. De cette façon, le projet serait conforme, puisque considéré comme un agrandissement du bâtiment principal. Par contre, l'effet demeurerait le même, puisque le garage se retrouverait tout de même en cour avant, et le projet coûterait plus cher à réaliser;
- Aucune enseigne n'est affichée sur la propriété lors d'une demande de dérogation mineure. Un avis public est publié dans les journaux et sur le site de la Ville. Les personnes intéressées peuvent se présenter à la séance du conseil à l'endroit, la date et l'heure inscrits sur l'avis public;
- Un accès à la cour demeurerait possible si le garage était construit en cour arrière;
- Une lettre d'appui au projet a été reçue par le secrétaire, mais elle ne provient pas du voisin dont la fenêtre latérale donnerait directement sur le garage;
- L'administration ne peut pas exiger de lettre d'appui au projet du voisinage;
- Même si des lettres d'appui du voisinage sont reçues, le voisinage peut changer au fil du temps;
- Plusieurs options s'offrent au requérant pour réaliser un projet conforme.

R-CCU-2022-12-12/188

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage détaché en cour avant a été formulée au 1754, rue Schryer;

CONSIDÉRANT QUE les préjudices invoqués par la personne requérante (perte d'ensoleillement ou perte d'accessibilité à la cour arrière) n'ont pas été suffisamment démontrés;

CONSIDÉRANT QUE la largeur de la cour latérale droite permet de construire un garage attaché d'une largeur conforme, que la cour arrière permet également de construire un garage détaché de même grandeur que celle proposée par la personne requérante et que la demande est donc peu justifiable en raison des autres options possibles;

CONSIDÉRANT QU'un projet de construction respectant toutes les dispositions réglementaires applicables est donc possible;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée risque de causer un préjudice sur les propriétés voisines en raison du volume de la construction et des effets d'ombrage;

CONSIDÉRANT QU'accepter cette demande risque de causer un précédent dans le voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant un projet de construction d'un garage détaché en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du certificat de localisation et dérogation mineure proposée (annoté par le requérant et le SUDD) – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 5 octobre 2020.

NON RECOMMANDÉ

17. Varia

a) Complexe sportif dans l'ouest de la ville

On demande si des discussions sont en cours pour modifier la réglementation d'urbanisme, afin de permettre la construction d'un complexe sportif en forme de dôme dans l'ouest de la ville. On répond que les structures permanentes en toile ne sont pas autorisées actuellement. Le Service de l'urbanisme et du développement durable est en discussion avec le Service des loisirs, des sports et du développement des communautés pour proposer des alternatives. On répond également qu'il y a une volonté politique pour permettre ce genre de construction.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 13.