

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

337^e séance / lundi 20 novembre 2023 à 18 h 45

Salle Mont-Bleu

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

ABSENCES :

Membres

Garanké Bah – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance publique

18 h 45

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 45.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout aux varia des points suivants :

- PIIA au 390, chemin McConnell;
- Logements vides et délais de démolition.

3. Période de questions du public

Le président demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Elki Reif concernant le projet au 17, chemin Vanier.

Elle habite au 13, chemin Vanier. Elle se positionne contre le projet. Elle dit avoir fait du porte-à-porte, et 99 % des résidents des 180 maisons visitées sont contre le projet. Elle ne se sent pas écoutée par les membres du conseil. Elle mentionne plusieurs problèmes, dont la circulation automobile sur le chemin Vanier, les égouts et le transport en commun. Elle estime que le projet est trop imposant

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

pour la taille du terrain. Les logements seront loués et les locataires en général prennent moins soin de leur logement que les propriétaires. Il y aura peu d'aires d'agrément. Le projet au 17, chemin Vanier sera très près du bâtiment au 13, chemin Vanier. Elle anticipe des problèmes d'entreposage de la neige. Elle dépose au secrétaire une pétition et des photos du milieu d'insertion.

Claude Hébert concernant le projet au 17, chemin Vanier.

Il est le président du syndicat de copropriété du 13, chemin Vanier. Il estime que le projet est trop imposant pour la taille du terrain. Il mentionne qu'un balcon du projet sera à quatre pieds et demi de sa chambre à coucher, et que ce sera la même situation pour chaque unité du 13, chemin Vanier. Le bruit sera alors un problème. Il anticipe aussi des enjeux de sécurité, et il cite le bâtiment du 2, rue Martel où il y aurait eu un feu sur un balcon. Il dépose au secrétaire des photos du milieu d'insertion.

Christine Gandy concernant le projet au 17, chemin Vanier.

Elle habite au 13, chemin Vanier. Elle estime que sa qualité de vie est menacée. Le projet privera le bâtiment du 13, chemin Vanier de la lumière du soleil. La distance séparatrice entre les deux bâtiments est trop étroite. Cela créera des enjeux au niveau des incendies, mais aussi au niveau des possibilités d'entretien l'immeuble. Elle anticipe des problèmes d'entreposage de la neige. Le projet ne s'aligne pas à la marge de recul du bâtiment voisin sur la rue Lamoureux.

Alexandre Bélisle concernant le projet au 17, chemin Vanier.

Il est le promoteur du projet. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement pour valoriser le chemin Vanier et la rue Lamoureux. Le projet est à proximité du Sentier des voyageurs et de lignes d'autobus. L'architecte qui a participé à la conception du projet a considéré le langage architectural du quartier. Le projet est soucieux de son environnement et respecte les marges de recul minimales. Une des dérogations mineures demandées concerne le seuil de porte légèrement au-dessus de la norme maximale. Le projet propose 5 cases de stationnement au lieu des 8 exigées. L'utilisation du transport en commun est encouragée, et un support à vélo sera mis à la disposition des résidents. Il estime qu'une aire verte au pourtour de l'immeuble pourra servir à l'entreposage de la neige. L'Association des résidents de Deschênes a été consultée, et il s'engage à intégrer leurs préoccupations aux plans finaux.

Abdoulaye Diaw concernant le projet au 105, rue Demontigny.

Il travaille sur ce projet d'habitation multifamiliale de quatre logements de deux chambres chacun depuis un an. Le projet doit être présenté au Comité consultatif d'urbanisme en raison de demandes de dérogations mineures. Une des dérogations mineures concerne le nombre de cases de stationnement. Le projet en propose deux au lieu de trois, pour permettre la plantation d'arbres et l'entreposage de la neige. Pour compenser cette case en moins, il propose de remettre un code promo aux résidents pour la location de voiture en autopartage. Il mentionne également qu'un centre de la petite enfance loue des cases de stationnement à proximité. De plus, il mettra à la disposition des résidents deux vélos. Enfin, il propose de demander un permis de stationnement sur les rues Demontigny et Binet à l'utilisation des résidents.

Pierrot Barrette concernant le projet de modification au Règlement de zonage sur le boulevard de La Vérendrye Est.

Il représente le groupe Junic. Le projet a été présenté en point d'information pour une première fois au Comité consultatif d'urbanisme il y a deux mois. Depuis, beaucoup de travail a été réalisé conjointement avec le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Le terrain du projet est divisé en deux portions. La portion Est propose du stationnement souterrain à 100 %. Pour la portion Ouest, le SUDD recommande aussi du stationnement souterrain pour les bâtiments de 26 logements et plus. Cependant, pour y arriver, cela représente des coûts très importants. Il souligne que l'article 73 du Règlement de zonage permet d'offrir 50 % de stationnement souterrain. Les prix de location sur le boulevard Lorrain ne sont pas les mêmes que dans le secteur du Plateau. Les bâtiments de 26 logements ou plus doivent être munis d'un ascenseur. Il mentionne que le SUDD estime que l'aménagement de stationnements souterrain permettra de mieux protéger les milieux humides et naturels. Il rappelle que tout a déjà été traité et protégé en vertu d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de

la Faune et des Parcs. Il précise que les plus beaux boisés seront protégés; dans les autres cas, le Règlement de zonage s'applique. Le projet est localisé à 25 minutes de marche d'une station du Rapibus. Une voiture est requise dans ce secteur pour se rendre au travail. Pour offrir des logements à moindre coût, il souhaite offrir 50 % de stationnements intérieurs et 50 % de stationnements extérieurs pour les bâtiments de 26 logements et plus.

Séance huis clos

19 h 40

4. Approbation du procès-verbal de la 336^e séance tenue le 23 octobre 2023

Le procès-verbal de la 336^e séance tenue le 23 octobre 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 336^e séance tenue le 23 octobre 2023

Le procès-verbal de la 336^e séance tenue le 23 octobre 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 336^e séance tenue le 23 octobre 2023

390, chemin McConnell

Le conseil municipal a accordé la dérogation mineure demandée à sa séance du 14 novembre 2023, mais a refusé le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le PIIA revient à la présente séance du CCU aux varia, pour recommandation au conseil.

Projet La Croisée

Ce projet n'a pas été recommandé par le CCU, et n'a pas été présenté au conseil municipal.

7. Date de la prochaine séance et calendrier des séances 2024

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 11 décembre 2023.

8. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Co-03-052 afin de créer une nouvelle zone mixte et modifier la grille de zonage Ha-03-054 – (Boulevard La Vérendrye Est) – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- La circulation automobile dans le secteur est déjà problématique. L'ajoute de 1 200 logements ne fera qu'empirer la situation;
- Le prolongement du boulevard de La Vérendrye est un enjeu;
- Une étude de circulation sera exigée lors du dépôt du projet;
- Le promoteur ne s'est pas entendu avec le centre de services scolaires des Draveurs pour la construction d'une école. Une école n'est pour l'instant pas nécessaire, mais pourrait l'être éventuellement. Cependant, un projet d'école est prévu dans le district voisin de Bellevue;
- Le projet compte deux accès;
- On souhaite que la rue pénètre plus loin dans la portion Ouest du projet;
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est calqué sur ce qui est inscrit à la grille des spécifications;
- Le meilleur instrument pour contrôler le COS est l'encadrement du stationnement de surface;
- Plus de stationnements souterrains permettraient la plantation de plus de végétation;
- Le promoteur devra céder un parc qui soit d'intérêt;
- Le projet devra considérer la zone de glissement de terrain;
- L'ajout d'une ligne d'autobus qui dessert le nouveau quartier pourra être suggéré lors du dépôt de l'étude de mobilité;
- Un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs a déjà été délivré;

- Plus de stationnements souterrains permettraient plus de densité;
- On souhaite que ce projet force le prolongement du boulevard de La Vérendrye;
- Peu de projets dans l'Est de la Ville proposent des bâtiments avec ascenseurs et des stationnements souterrains. Tout cela a un coût et la facture sera relayée aux locataires;
- On remet en question le projet à Fort Lauderdale qui a été citée comme inspiration par le promoteur;
- On souhaite mettre fin au développement de nouveaux quartiers qui donnent toute la place à l'automobile. On souhaite rendre le projet plus accessible au transport en commun et au transport actif.

R-CCU-2023-11-20/177

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage visant la zone commerciale Co-03-052 et la zone résidentielle Ha-03-054 a été formulée afin de créer une nouvelle zone mixte à même une partie de la zone commerciale pour y permettre des usages résidentiel (H), commercial (CFI) et public (P2), et d'ajuster la grille des spécifications de la zone Ha-03-054 pour accueillir un projet de développement plus dense;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est d'avis qu'il est opportun de modifier les limites de la zone Co-03-052 comme proposé par la personne requérante, pour offrir l'occasion d'implanter un projet de développement résidentiel (H) permettant certains usages communautaires (P2) ainsi que du commercial de proximité (CFI) avec obligation de continuité commerciale sur La Vérendrye pour les bâtiments à usages mixtes;

CONSIDÉRANT QUE des commentaires préliminaires ont émis par le CCU à sa séance du 14 août 2023, [lors d'un point d'information sur le projet](#);

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est d'avis qu'il est opportun d'ajuster certaines dispositions aux grilles des spécifications proposées par la personne requérante, afin de mieux encadrer l'implantation des stationnements dans la zone Ha-03-054, d'assurer un meilleur encadrement du boulevard La Vérendrye Est et d'offrir des opportunités variées de densifier ces zones (de 2 à 4 étages ou de 5 à 6 étages, en structure isolée, dans la zone Ha-03-054; et 3 à 6 étages dans la nouvelle zone) tout en protégeant les zones naturelles attenantes à un écoterritoire;

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

CONSIDÉRANT QUE la proposition du SUDD a été acceptée par la personne requérante dans sa presque totalité à l'exception d'une disposition spécifique encadrant le stationnement pour bâtiments de 2 à 4 étages en structure isolée pour 27 logements minimum à 60 logements maximum;

CONSIDÉRANT QUE le futur projet de développement sera assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, concernant la proposition du promoteur de modifier la grille des spécifications de la zone Ha-03-054 pour exiger, pour les bâtiments de 2 à 4 étages en structure isolée de 27 logements minimum à 60 logements maximum, au moins 50 % du nombre minimal de cases de stationnement hors rue requis dans un espace de stationnement en structure ou en souterrain (article 673), et un membre a voté pour, six membres ont voté contre et deux membres étaient absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de mettre en place des dispositions permettant l'éventuelle implantation d'un projet de développement résidentiel de plus haute densité, comme illustrés dans l'analyse de projet, et visant à :

- Créer une nouvelle zone mixte à même les limites de la zone Co-03-052 ainsi que sa grille des spécifications qui comprend :

- Les bâtiments à usage résidentiel (H) de 3 à 6 étages maximum, comprenant entre 6 et 150 logements maximum avec un rapport espace bâti/terrain de 0,7 et de 1 à 6 étages pour le CFI et P2;
 - Fixer un rapport espace bâti/terrain de 0,7 maximum pour le H;
 - Certains usages communautaires (P2) et du commercial de proximité (CFI), avec obligation de continuité commerciale dans les locaux donnant sur le boulevard La Vérendrye.
- Modifier la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-03-054 afin d'encadrer les normes de stationnement et de :
 - Permettre des bâtiments résidentiels de 2 à 4 étages (toutes structures) de 6 à 26 logements en isolée;
 - Permettre des bâtiments résidentiels de 6 à 13 logements en structure jumelée et de 3 à 9 logements en structure contigüe;
 - Permettre des bâtiments, en structure isolée seulement, de 2 à 4 étages ayant de 27 à 60 logements ainsi que des bâtiments isolés de 5 à 6 étages ayant de 61 à 120 logements maximum;
 - Limiter le rapport espace bâti/terrain de 0,3/0,65 pour toutes les structures de bâtiments.
 - Prescrire, à la zone Ha-03-054, une nouvelle disposition ayant pour effet d'exiger l'aménagement des cases de stationnement parallèlement aux voies de circulation privées.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Par ailleurs, ce Comité recommande au conseil de refuser la modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à

- Modifier la grille des spécifications de la zone Ha-03-054 pour exiger, pour les bâtiments de 2 à 4 étages en structure isolée de 27 logements minimum à 60 logements maximum, au moins 50 % du nombre minimal de cases de stationnement hors rue requis dans un espace de stationnement en structure ou en souterrain (article 673).

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Enfin, ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Régir les stationnements dans la zone Ha-03-054 pour les bâtiments de 2 à 4 étages en structure isolée de 27 à 60 logements de manière à limiter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue de surface autorisé par terrain correspond au plus grand nombre entre 9 cases et 25 % du nombre minimal requis de cases (article 672).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PPCMOI – Soustraire le projet de l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment pour trois des quatre bâtiments proposés – 216, 232, 248 et 264, chemin Filion – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Le projet se situe sur le terrain de l'ancien encan Masson;
- Le projet créera un mur sur le chemin Filion, puisque les entrées principales des habitations ne feront pas face à la rue. La vie de quartier sera davantage dans les cours arrière;
- On aurait souhaité que le projet respecte l'obligation de continuité commerciale, puisque les commerces de proximité permettent la réduction des déplacements en voiture et contribuent à l'amélioration de la vie de quartier;
- Le protocole d'entente prévoit le prolongement du trottoir;
- Les services municipaux seront prolongés pour desservir le projet, et proposeront donc une amorce d'urbanisation.

R-CCU-2023-11-20/178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un projet mixte intégré, comptant un total de 165 logements répartis dans quatre bâtiments d'habitations multifamiliales de quatre étages, dont un comprenant un espace commercial, a été formulée pour la propriété située aux 216, 232, 248 et 264, chemin Filion;

CONSIDÉRANT QUE l'éloignement de trois des bâtiments du projet de la rue Georges, comportant déjà dans ce secteur une forte concentration d'offres de services commerciaux variés, tend à soutenir que l'utilisation des rez-de-chaussée de ces trois bâtiments à des fins résidentielles est adéquate;
CONSIDÉRANT QUE la section du chemin Filion visée par le projet ne comporte actuellement que des usages résidentiels de faible densité;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est également assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet mixte intégré et pour une intervention dans un noyau commercial de quartier;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

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 aux 216, 232, 248 et 264, chemin Filion, qui vise à soustraire trois des quatre bâtiments du projet mixte intégré de l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée requise par l'article 755 du Règlement de zonage numéro 532-2020, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept architectural par Lapalme Rheault Architectes, en date du 2022-12-23;
- Plan montrant l'implantation de bâtiments projetée, par Daniel Handfield, Arpenteurs-Géomètres, en date du 2022-10-28.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, de la demande de PIIA visant ce projet de développement.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Permettre la réalisation d'un projet mixte intégré de quatre bâtiments de quatre étages totalisant 165 logements – 216, 232, 248 et 264, chemin Filion – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2023-11-20/179

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un projet mixte intégré de trois bâtiments d'habitations multifamiliales de quatre étages et d'un bâtiment mixte de quatre étages, pour un total de 165 logements, et un espace commercial a été formulée pour la propriété sise aux 216, 232, 248 et 264, chemin Filion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans une zone axée sur le transport en commun Georges (ZATC), le développement d'un terrain sous-utilisé près de l'intersection de la rue Georges et le chemin Filion augmentera l'offre en logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment en vertu l'article 755 qui doit faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est également assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet mixte intégré et pour une intervention dans un noyau commercial de quartier;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

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 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet aux 216, 232, 248 et 264, chemin Filion, afin de construire un projet mixte intégré de 4 bâtiments de 4 étages, dont un comprenant un rez-de-chaussée commercial, totalisant 165 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept architectural par Lapalme Rheault Architectes, en date du 2022-12-23;
- Plan d'aménagement paysager par Planéo Conseil, en date du 2023-01-10;
- Plan montrant l'implantation des bâtiments projetés, par Daniel Handfield, Arpenteurs-Géomètres, en date du 2022-10-28.

Il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), concernant le non-respect de l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée dans trois des quatre bâtiments constituant le projet intégré, doit être approuvée afin de pouvoir mettre en œuvre ce PIIA.

Et ce, conditionnellement à ce que la personne requérante prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui associé au prolongement du trottoir public existant sur le chemin Filion sur son côté sud, le tout suivant la signature d'une entente relative aux travaux municipaux.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

10. PIIA – Autoriser la construction d'une habitation unifamiliale et d'une habitation trifamiliale dans un boisé de protection et d'intégration – Lot 4 824 224 du cadastre du Québec (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson) – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On demande de suggérer au requérant la plantation d'arbres dont le diamètre du tronc est plus large que le minimum exigé;
- On aurait aimé une plus grande densité pour ce projet à proximité du centre-ville et du transport en commun.

R-CCU-2023-11-20/180

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction de deux bâtiments d'affectation résidentielle a été formulée pour le lot 4 824 224 du cadastre du Québec situé sur les rues Rouleau et Bisson (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson);

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain en deux lots, un donnant sur la rue Bisson qui recevra une maison unifamiliale de deux étages, et l'autre donnant sur la rue Rouleau qui recevra une habitation trifamiliale de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le projet est localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique conservation de 25 % des arbres existants sur le site et la plantation de sept nouveaux arbres et de plusieurs arbustes et vivaces afin de bonifier le caractère naturel du terrain;

CONSIDÉRANT QU'en comptabilisant les arbres à planter, le nombre d'arbres sur le terrain après la construction représentera 40 % du nombre d'arbres existants sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures sur les deux lots, une relative à la réduction de la profondeur minimale exigée par le Règlement de lotissement numéro 503-2005 d'un lot localisé dans un corridor riverain, et l'autre relative à la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal exigé par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement 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 boisés de protection et d'intégration;

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 sur le lot 4 824 224 du cadastre du Québec et visant à construire une habitation unifamiliale donnant sur la rue Bisson et une habitation trifamiliale donnant sur la rue Rouleau (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 19 juillet 2023 – Annoté par le SUDD – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Plan d'aménagement paysager Luc Denis, architecte – 9 août 2023 et WSP – 20 janvier 2017 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Plans d'élévation – Habitation unifamiliale (rue Bisson) LEGUE Architecture – 21 juin 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Plans d'élévation avant et arrière – Habitation trifamiliale (rue Rouleau) – Luc Denis, architecte – 9 août 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Plans d'élévation latérales de l'habitation trifamiliale (rue Rouleau) – Luc Denis, architecte – 9 août 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Matériaux de revêtement extérieur– Luc Denis, architecte – 9 août 2023 et LEGUE Architecture – 21 juin 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Perspectives – Habitation unifamiliale (rue Bisson) – LEGUE Architecture – 21 juin 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson;
- Perspectives – Habitation trifamiliale (rue Rouleau) – Luc Denis, architecte – 9 août 2023 – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Autoriser la construction d'une habitation unifamiliale et d'une habitation trifamiliale dans un boisé de protection et d'intégration – Lot 4 824 224 du cadastre du Québec (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson) – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2023-11-20/181

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction de deux bâtiments d'affectation résidentielle a été formulée pour le lot 4 824 224 du cadastre du Québec situé sur les rues Rouleau et Bisson (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson);

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain en deux lots, un donnant sur la rue Bisson qui recevra une maison unifamiliale de deux étages, et l'autre donnant sur la rue Rouleau qui recevra une habitation trifamiliale de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le projet est localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures sur les deux lots, une relative à la réduction de la profondeur minimale exigée par le Règlement de lotissement numéro 503-2005 d'un lot localisé dans un corridor riverain, et l'autre relative à la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal exigé par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE ce projet, initié en 2017, était entièrement conforme à la réglementation en 2017, soit avant la mise à jour des règlements de zonage et de lotissement effectuée en 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du Règlement de lotissement numéro 503-2005 et 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 lotissement numéro 503-2005, au projet sur le lot 4 824 224 du cadastre du Québec situé sur les rues Rouleau et Bisson (20, rue Rouleau et 99, rue Bisson), afin de réduire :

- La profondeur minimale d'un lot localisé dans un corridor riverain de :
 - 30 m à 26,13 m (lot projeté rue Bisson – habitation unifamiliale);
 - 30 m à 29,51 m (lot projeté rue Rouleau – habitation trifamiliale).

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction sur le lot 4 824 224 du cadastre du Québec situé sur les rues Rouleau et Bisson, afin de réduire :

- Le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de :
 - 0,35 à 0,26 (lot projeté rue Bisson – habitation unifamiliale);
 - 0,35 à 0,26 (lot projeté rue Rouleau – habitation trifamiliale).

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 19 juillet 2023 – Annoté par le SUDD – Lot 4 824 224 – Rues Rouleau et Bisson.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet de construction par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales de quatre logements – 2 et 4, rue de Verdun – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Rien n'interdit le dépôt par le requérant de plans en anglais;
- On aurait souhaité un accès à l'espace de stationnement par la rue Laval. On répond qu'un accès par la rue Laval empêcherait l'aménagement de cases pour le 2, rue de Verdun, et rendrait plus difficiles les manœuvres et la préservation d'arbres;
- On est déçu de certaines modifications au projet, notamment au niveau des corniches.

R-CCU-2023-11-20/182

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales a été formulée pour les propriétés situées aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet, situé au coin des rues Laval et de Verdun, porte actuellement l'adresse du 188, rue Laval, et que le projet prévoit subdiviser ce terrain en deux lots donnant sur la rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire sur les deux lots créés deux habitations multifamiliales de trois étages à structure isolée comportant quatre logements avec une allée d'accès partagée et menant à un espace de stationnement partagé situé en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du PIIA de consolidation et de l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE, 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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

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 de deux habitations multifamiliales de trois étages comportant quatre logements aux 2 et 4, rue de Verdun, comme présenté dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan cadastral parcellaire proposé – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 24 septembre 2021 – 2-4, rue de Verdun;
- Plan projet d'implantation – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 25 octobre 2023 – 2-4, rue de Verdun;
- Élévations proposées - Seyedali Mojtabavi, architecte – 16 octobre 2023 – 2-4, rue de Verdun;
- Matériaux de revêtement proposés - Seyedali Mojtabavi, architecte – 16 octobre 2023 – 2-4, rue de Verdun.

Il est entendu que l'octroi de dérogations mineures par le conseil est requis pour opérationnaliser ce projet.

Cette résolution abroge celle du conseil municipal du 4 juillet 2023 portant numéro CM-2023-506.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales – 2, rue de Verdun – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-11-20/183

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales a été formulée pour les propriétés situées aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet, situé au coin des rues Laval et de Verdun, porte actuellement l'adresse du 188, rue Laval, et que le projet prévoit subdiviser ce terrain en deux lots donnant sur la rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire, sur les deux lots créés, deux habitations multifamiliales de trois étages à structure isolée comportant quatre logements avec une allée d'accès partagée et menant à un espace de stationnement partagé situé en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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;

CONSIDÉRANT QU’un membre s’abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d’une habitation multifamiliale de trois étages comportant quatre logements au 2, rue de Verdun, visant à réduire :

- La distance minimale entre une allée d’accès et le mur d’une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0,4 m;
- La largeur de l’allée d’accès de 3 m à 2,5 m;
- La distance entre une allée de circulation et le mur d’une habitation multifamiliale de 1 m à 0 m;
- La largeur de la bande végétalisée entourant un espace de stationnement de 1 m à 0 m.

Comme présenté dans l’analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures soulevées - Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 25 octobre 2023 – Annoté par le SUDD – 2-4, rue de Verdun.

Et ce, conditionnellement à l’approbation par le conseil du projet de construction en vertu du Règlement relatif au PIIA.

Cette résolution abroge celle du conseil municipal du 4 juillet 2023 portant numéro CM-2023-473.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales – 4, rue de Verdun – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-11-20/184

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales a été formulée pour les propriétés situées aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet, situé au coin des rues Laval et de Verdun, porte actuellement l’adresse du 188, rue Laval, et que le projet prévoit subdiviser ce terrain en deux lots donnant sur la rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire, sur les deux lots créés, deux habitations multifamiliales de trois étages à structure isolée comportant quatre logements avec une allée d’accès partagée et menant à un espace de stationnement partagé situé en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage des Faubourgs de l’Île où la construction d’un nouveau bâtiment est assujettie à l’approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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;

CONSIDÉRANT QU’un membre s’abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comportant quatre logements au 4, rue de Verdun, visant à réduire :

- La distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0,4 m;
- La largeur de l'allée d'accès de 3 m à 2,5 m;
- La distance entre une allée de circulation et le mur d'une habitation multifamiliale de 1 m à 0 m;
- La largeur de la bande végétalisée entourant un espace de stationnement de 1 m à 0 m;

Comme présenté dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures soulevées - Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 25 octobre 2023 – Annoté par le SUDD – 2-4, rue de Verdun.

Et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil du projet de construction en vertu du Règlement relatif au PIIA.

Cette résolution abroge celle du conseil municipal du 4 juillet 2023 portant numéro CM-2023-474.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

- 13. PIIA – Modifier l'implantation, l'architecture et l'aménagement de terrain d'une habitation multifamiliale de 16 logements à construire – 545-565, rue de Pointe-Gatineau – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

R-CCU-2023-11-20/185

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

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la distance réduite entre le bâtiment principal projeté et une ligne de terrain;

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 PIIA de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, 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 projet d'implantation – Géo Précision inc. – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 9 mars 2021 (révisé le 29 novembre 2022) – Lot no. 1 105 841;
- Plan d'implantation et élévations architecturales — Pierre Tabet, architecte inc. - 25 janvier 2023 (révisé le 22 juin 2023) – 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 de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Modifier l’implantation, l’architecture et l’aménagement de terrain d’une habitation multifamiliale de 16 logements à construire – 545-565, rue de Pointe-Gatineau – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2023-11-20/186

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la distance réduite entre le bâtiment principal projeté et une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réaménagement proposés ne modifient pas la dérogation mineure (CM-2022-568) accordée par le conseil en 2022 pour réduire le nombre minimum de cases de 251 à 246 cases;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au projet ont pour effet de rendre conforme la distance entre le bâtiment projeté et l’espace de stationnement (qui doit être de 6 m au minimum) pour laquelle une dérogation mineure a été octroyée par le conseil municipal (CM-2022-568);

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié a pour effet de générer une nouvelle non-conformité se traduisant par une demande de dérogation mineure concernant une distance réduite entre le bâtiment proposé et une ligne de terrain (autre qu’une ligne de rue) de 4 m à 1,9 m;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure demandée et déjà émise, 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 une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété située aux 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 la distance minimale requise entre le bâtiment principal projeté et une ligne de terrain (autre qu’une ligne de rue) de 4 m à 1,9 m, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation – Géo Précision inc. – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 9 mars 2021 (révisé le 29 novembre 2022) – Lot no. 1 105 841;
- Plan d’implantation et élévations architecturales — Pierre Tabet, architecte inc. - 25 janvier 2023 (révisé le 22 juin 2023) – 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 À L’UNANIMITÉ

14. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 27, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

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

- Deux membres inscrivent leur dissidence, puisqu’ils estiment que l’enseigne pourrait mieux s’intégrer au bâtiment.

R-CCU-2023-11-20/187

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 27, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux visés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage limite l'affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne rattachée par établissement commercial;

CONSIDÉRANT QUE les deux enseignes rattachées installées sur les deux fenêtres faisant face à la rue Principale doivent être retirées pour la réalisation de ce projet;

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

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

CONSIDÉRANT QUE deux membres inscrivent leur dissidence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet d'installation d'une enseigne rattachée au 27, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait plan localisant l'enseigne rattachée à installer et affichage proposé – Vision DEL – 31 octobre 2023 – 27, rue Principale.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

15. PIIA – Remplacer le revêtement de la toiture – 60, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-11-20/188

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer les revêtements de la toiture du bâtiment et de la marquise a été formulée pour la propriété située au 60, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la Maison Édouard Gravel est un bâtiment situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et figure sur la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau identifiés à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à la décision du conseil en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à corriger une déformation de la structure de toit du bâtiment et à remplacer le revêtement de bardeau d'asphalte de la toiture par un revêtement de tôle qui contribuera à améliorer l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation 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 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux de rénovation au 60, rue Principale, visant à

remplacer les revêtements de la toiture du bâtiment et de la marquise, comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Matériau de revêtement de toiture proposé - Par le SUDD, le 1er novembre 2023 - 60, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. PIIA – Rénover le bâtiment principal – 27, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Il est difficile de connaître la couleur exacte du revêtement du bâtiment à l'origine, puisque les photos sont en noir et blanc. Dans ce cas, des témoignages ou une étude historique sont nécessaires;
- On demande de s'informer sur l'utilité de la porte condamnée à l'étage au-dessus de la fenêtre sur la façade arrière.

R-CCU-2023-11-20/189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 27, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

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 applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 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 au 27, rue Papineau, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Élévations proposées – Personne requérante – 27, rue Papineau – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Autoriser des travaux réfection d'une conduite d'égout pluvial – Lots numéros 2 801 707 et 1 102 511 du cadastre du Québec – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On souhaite que la Ville soit exemplaire lors de la réalisation des travaux dans un milieu sensible.

R-CCU-2023-11-20/190

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation de déboisement pour des travaux de remplacement d'une conduite pluviale, ayant atteint sa durée de vie utile, ainsi que le profilage d'un fossé de décharge existant sur les lots numéro 2 801 707 et 1 102 511 du cadastre du Québec a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de remplacement de la conduite pluviale impliquent la coupe d'arbres dans le boisé de protection et d'intégration et qu'ils requièrent par conséquent une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de déblai et remblai qui se dérouleront dans les milieux humides faisant partie du corridor vert sont autorisés par le Règlement de zonage numéro 532-2020, puisqu'ils sont d'utilité publique, mais qu'ils requièrent une autorisation ministérielle que le Service des

infrastructures et des projets a demandé au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

CONSIDÉRANT QUE les travaux se dérouleront également dans une zone de grand courant (0-20 ans) que le régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral autorise, mais sous réserve d'une éventuelle autorisation ministérielle qui pourrait être requise selon l'ampleur des travaux;

CONSIDÉRANT QUE la coupe d'arbres est minimisée sur l'ensemble du projet, les seuls arbres à couper sont ceux situés dans le sentier qui va servir à l'entretien de la conduite, ainsi que ceux situés entre le sentier et le fossé de décharge à reprofiler;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le remplacement de l'entièreté des 23 arbres à couper dans le cadre de ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend à respecter les principaux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration;

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, des travaux d'abattage sur les lots 2 801 707 et 1 102 511 du cadastre du Québec de 23 arbres dans un boisé de protection et d'intégration et de les replanter dans les mêmes lots de terrain, afin de permettre des travaux de remplacement d'une conduite pluviale, ayant atteint sa durée de vie utile, ainsi que le reprofilage d'un fossé de décharge, comme illustré dans l'analyse de projet et conditionnellement à l'obtention des autorisations requises du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré de 18 logements – 241, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On aime qu'un projet se réalise dans ce secteur de la Ville;
- On aurait aimé que les bâtiments soient orientés vers la rivière au lieu de l'espace de stationnement. Cependant, ils sont orientés côté Sud, alors ils reçoivent de la lumière naturelle;
- Les espaces verts sont peu intéressants;
- Le projet n'est soumis à aucune obligation concernant la construction d'un stationnement intérieur ou en structure;
- Le terrain comporte une pente naturelle, et les bâtiments seront positionnés sur des plateaux;
- Les critères du PIIA ne visent pas les couleurs des matériaux de revêtement extérieur.

R-CCU-2023-11-20/191

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation visant la construction de deux habitations de six logements dans le cadre d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 241, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de deux bâtiments résidentiels de deux étages comprenant chacun six logements ainsi que la conservation du bâtiment existant de six logements pour un projet totalisant 18 logements;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit de deux étages des bâtiments projetés favorise une intégration du projet avec le cadre bâti existant du secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra d'augmenter la superficie des aires végétalisées et le nombre d'arbres sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les projets résidentiels 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 résidentiel intégré visant l'ajout de deux bâtiments de deux étages, comprenant chacun six logements, à un bâtiment existant comportant six logements, pour un total de 18 logements, au 241, avenue de Buckingham, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Simon Dufour-Handfield, arpenteur-géomètre – 7 novembre 2023 – Annoté par le SUDD – 241, avenue de Buckingham;
- Plans des élévations avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur Plani Studio inc. – 23 janvier 2023 241, avenue de Buckingham;
- Plan des élévations latérales – Plani Studio inc. – 23 janvier 2023 – 241, avenue de Buckingham;
- Perspectives – Plani Studio inc. – 2 août 2023 – 241, avenue de Buckingham;
- Plans de niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée – Plani Studio inc. – 23 janvier 2023 – 241, avenue de Buckingham;
- Plan de niveaux de l'étage et de la toiture – Plani Studio inc. – 23 janvier 2023 – 241, avenue de Buckingham.

Et ce, conditionnellement à ce que la personne requérante prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures, le tout suivant la signature d'une entente relative aux travaux municipaux.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. **Usage conditionnel – Remplacer un usage de Maison de courtiers et de négociants de marchandises par un Service de notaires – 996, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

R-CCU-2023-11-20/192

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer un usage de « Maison de courtiers et de négociants de marchandises » par un « » a été formulée sur la propriété située au 996, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 permet le remplacement d'un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis de la catégorie d'usages commerces de faible impact « cfi », par un usage dérogatoire de remplacement de la même catégorie d'usages, le tout, selon les conditions d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, à l'exception de l'objet de cette demande, est conforme au règlement de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 996, chemin d'Aylmer, afin de permettre le remplacement de l'usage dérogatoire Maison de courtiers et de négociants de marchandises (6132) protégé par droits acquis par l'usage dérogatoire de remplacement Service de notaires (6522).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. **Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant cinq logements – 17, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- La conseillère du district a rencontré le promoteur et l'Association des résidents de Deschênes. Le promoteur a obtenu l'aval de cette association pour la réalisation du projet;
- On aime la typologie des logements à trois chambres;
- Le projet est conforme au niveau des marges de recul, ce qui n'est pas le cas du bâtiment voisin;
- Le nombre de cases de stationnement proposé est raisonnable;
- L'aménagement paysager est intéressant;
- On demande de suggérer au requérant l'ajout d'un abri à vélos sécurisé.

R-CCU-2023-11-20/193

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 17, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation unifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la construction de la nouvelle habitation et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance tenue le 29 août 2023, a approuvé cette démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement au niveau maximal du seuil de porte et au nombre minimal de cases de stationnement requis;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice au voisinage et permettent de densifier modérément le terrain;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comportant cinq logements au 17, chemin Vanier, et visant à :

- Augmenter le niveau maximal du seuil de porte de 62,37 m à 62,8 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement desservant une habitation comportant cinq logements de 8 à 5;
- Réduire la largeur minimale d'une bande végétalisée entourant une espace de stationnement desservant une habitation multifamiliale de 1m à 0 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées – Marie-Ève Tremblay, arpenteur-géomètre – 24 août 2023 – 17, chemin Vanier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. **Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 105, rue Demontigny – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On demande de suggérer au requérant l'ajout en façade d'une terrasse au deuxième et troisième étage qui viendraient couvrir une partie de l'espace de stationnement.

R-CCU-2023-11-20/194

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 105, rue Demontigny;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé par la personne requérante requiert six dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire la marge latérale, la largeur de la bande gazonnée, la distance entre une case de stationnement et une fenêtre située au rez-de-chaussée et au sous-sol, et le nombre de cases de stationnement, et d'autoriser l'empiètement de l'accès au terrain et l'empiètement du stationnement sur la largeur de la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE la largeur du terrain restreint l'aménagement d'une habitation multifamiliale conforme pouvant offrir chacun des logements de deux chambres;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet est situé dans la zone résidentielle Ha-09-029 où le nombre de logements autorisé dans une habitation à structure isolée est illimité;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé également dans une zone axée sur le transport en commun, soit la ZATC de type 1 « Labelle » au Plan d'urbanisme dans le quartier Wrightville où la densification résidentielle graduelle et harmonieuse est favorisée par l'insertion de nouveaux projets sur les terrains vacants ou des projets de reconstruction sur des terrains occupés;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 105, rue Demontigny, visant à :

- Réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,5 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée de 1 m à 0,65 m;
- Réduire la distance entre une case de stationnement et une ouverture située au sous-sol et au rez-de-chaussée du bâtiment de 2 m à 1,5 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement de 3 à 2;
- Autoriser l'empiètement de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale de 0% à 58%;
- Autoriser l'empiètement du stationnement sur largeur de la façade principale de 0% à 58%.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation de l'habitation proposée et identification des dérogations mineures - Par C.R. Architecture, le 12 octobre 2023 - 105, rue Demontigny- Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à la production, à l'étape du permis de construire, d'un document confirmant la résiliation de la servitude de tolérance d'empiètement dont bénéficie l'escalier du bâtiment voisin du 103, rue Demontigny, sur le terrain du 105, rue Demontigny.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Point d'information – 39, rue Front

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

- Puisqu'il s'agit d'un usage résidentiel, l'aménagement d'un toit vert n'est pas exigé. Cependant, l'aménagement d'un toit blanc est exigé;
- Les changements proposés modifient passablement l'apparence du projet;
- Le marché a évolué durant les délais de traitement du projet. Les coûts de réalisation ont possiblement augmenté.

23. Varia

- a) **PIIA – Autoriser la construction d'un bâtiment mixte dans un boisé de protection et d'intégration – Lot 3 114 068 (390, chemin McConnell) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- Après le refus du conseil à sa séance du 14 novembre, le promoteur a bonifié son projet pour remplacer chaque arbre abattu par 1,5 arbre, au lieu de 1. Il propose donc de replanter 15 chênes, et d'ajouter des pins dans la forêt existante;
- On souhaite que la plantation des 15 arbres soit diversifiée pour que ce ne soit pas seulement des chênes. Cette essence a été choisie pour son système racinaire vertical;
- Tous les autres éléments du projet demeurent identiques à ce qui a été présenté à la séance du CCU du 21 octobre et du conseil du 14 novembre;
- Le nouveau plan de plantation sera ajouté au projet de résolution qui sera présenté au conseil.

R-CCU-2023-11-20/194

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour le lot 3 114 068 du cadastre du Québec situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell);

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages, et comptant 91 logements et un local commercial situé au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le projet est localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE la conception du projet a tenu compte du boisé existant afin de proposer une implantation qui permet de conserver 46 % des arbres existants sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la plantation de 22 nouveaux arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique également la plantation de 15 nouveaux arbres dans l'emprise du chemin McConnell et qu'une entente doit être conclue entre le propriétaire du terrain et la division des aménagements, parcs et espaces publics du Service des infrastructures et des projets pour la plantation et l'entretien des arbres proposés sur le domaine public dans la sur largeur du chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a refusé le projet via la résolution CM-2023-886, principalement basé sur le non-respect de l'objectif 3 visant à favoriser une forte présence d'arbres et de végétaux sur les terrains construits;

CONSIDÉRANT QU'à la suite du refus, le requérant a proposé de bonifier la proposition de plantation d'arbres en ajoutant 15 arbres feuillus supplémentaires, localisés aux limites sud et est du site;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les boisés de protection et d'intégration;

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 sur le lot 3 114 068 du cadastre du Québec situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Nordev Immobilier – 17 août 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plan du site projeté identifiant les arbres à couper et à conserver – JFSA – 31 janvier 2021 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plan d'aménagement paysager et statistiques de conservation des arbres – Nordev Immobilier – 17 août 2023 – Annoté par le SUDD – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell, bonifié par les plans produits par Atelier Espace B, 20 novembre 2023;
- Plans d'élévation avant et arrière – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans d'élévation latérales et matériaux proposés – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;

- Perspectives – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de coupe et plan de niveau du sous-sol 2 – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de niveaux du sous-sol 1 et du rez-de-chaussée – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de niveaux de l'étage type et de la toiture – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

b) Logements vides et délais de démolition

On demande si l'administration possède un registre des logements qui sont inoccupés, et qui pourraient aider à résorber la crise du logement.

On répond qu'un tel registre n'est pas tenu. Cependant, des codes au rôle foncier renvoient à des logements vacants ou autres espaces de plancher inoccupés. Au total, en recherchant ces codes, on obtient 17 logements vacants et 123 autres espaces de plancher inoccupés. L'administration est plus proactive depuis l'adoption du nouveau règlement relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments. Une liste des bâtiments plus vulnérables a été dressée. On propose de revenir à la prochaine séance avec plus de données à ce sujet.

On demande quels sont les délais de démolition.

On répond que selon le Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau exige qu'un certificat d'autorisation de démolition soit délivré simultanément à un permis de construire. Du moment que le certificat de démolition est délivré, la personne requérante a six mois pour réaliser les travaux.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 33.