

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

328^e séance / lundi 27 mars 2023 à 17 h 46

Salle Lafontaine / Vidéoconférence

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
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Garanké Bah – 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
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance publique

17 h 46

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 46.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

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

Une personne est présente pour s'adresser au Comité.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

Daniel Landry, concernant le projet au 523, montée Paiement.

Monsieur Landry est directeur du développement immobilier chez le groupe *Devcore*. Il est designer urbain de profession. Le projet du 523, rue Paiement est dans les plans depuis 2019 et est conforme au règlement de zonage. Puisqu'il compte plus de 100 logements, il est assujéti au règlement relatif aux usages conditionnels. Les quatre dérogations mineures demandées ne mettent pas en péril la vision du Plan d'urbanisme. Le projet propose un bâtiment à usage mixte, offrant des espaces de bureaux, commerciaux et autres services au rez-de-chaussée. La dérogation mineure pour réduire la largeur minimale de la bande de verdure en façade principale d'un bâtiment de 1,5 m à 0,6 est requise pour permettre aux personnes de marcher à cet endroit. Le projet propose également la construction de 144 logements, dont 25 % seront des logements abordables selon la définition du programme *Select* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le projet sera muni de toits verts sur 44 % de sa surface, au-delà du 20 % exigé par la réglementation. Le nombre d'arbres plantés sera supérieur à la norme minimale, et le projet offrira un espace de stationnement souterrain.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 52, et reprendra après la séance à huis clos du Conseil local du patrimoine.

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
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Garanké Bah – 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
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance huis clos

19 h 18

La séance du Comité consultatif d’urbanisme reprend à 19 h 18.

4. Approbation du procès-verbal de la 327^e séance tenue le 27 février 2023

Le procès-verbal de la 327^e séance tenue le 27 février 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 327^e séance tenue le 27 février 2023

Le procès-verbal de la 327^e séance tenue le 27 février 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 327^e séance tenue le 27 février 2023

40, rue Chauveau

Le conseil municipal a accordé la dérogation mineure pour exempter le projet de fournir des cases de stationnement, conditionnellement à l’aménagement d’un abri extérieur à vélos qui compte huit cases.

Il n’est pas prévu pour l’instant de créer un fonds spécial pour permettre d’être exempté de fournir des cases de stationnement moyennant le versement d’une somme en argent.

Le propriétaire propose de remettre des passes de la Société de transport de l’Outaouais à ses locataires, mais la Ville n’a pas l’autorité pour contrôler cette proposition.

55, rue Hélène-Duval

Le requérant a été informé de la suggestion formulée par le comité.

Modifications au Règlement de zonage Aéroparc et Hautes-Plaines

Les usages de pisciculture et d'aquaponie ont été ajoutés au projet de règlement.

Modifications au Règlement de zonage pour modifier les limites des zones Ha-05-002, Re-06-048 et Ha-06-044 et ajouter à la zone résidentielle Ha-05-002 les usages de la catégorie d'usages R1 – Rue Saint-Louis

Le projet a été retiré de l'ordre du jour. Il sera ramené à la séance du mois d'avril. Des discussions sont en cours pour présenter un meilleur découpage des zones.

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 24 avril 2023.

9. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré totalisant 178 logements – 980, 990 et 1000, boulevard du Plateau – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- L'entrée et la sortie à droite seulement de l'accès véhiculaire sur le chemin Vanier pourraient être problématiques;
- Malgré que l'orientation des bâtiments ne permette pas aux entrées principales de faire face à la rue, leur implantation s'approche de la rue pour permettre au projet intégré de participer à l'animation et l'interaction avec le domaine public;
- Le projet ne nécessite pas l'octroi de dérogations mineures;
- Un constat d'infraction sera remis au requérant pour la coupe illégale de 102 arbres;
- Un inventaire des arbres présents a été réalisé;
- Le projet de tramway a été pris en considération dans l'étude de circulation;
- L'étude de circulation conclut que l'impact sur le boulevard du Plateau est peu significatif;
- La hauteur maximale autorisée à la zone est de 12 étages;
- Le projet nécessitera la coupe de 47 arbres. 74 arbres seront replantés;
- La localisation de la rampe d'accès au stationnement souterrain près de l'emplacement des conteneurs de matières résiduelles a été validée par les services municipaux;
- L'aménagement de petites placettes, de bandes paysagères et de mobilier urbain est prévu;
- L'emprise à céder à la Ville en cour avant pour permettre la réalisation du projet de tramway explique le peu de place en cour arrière pour aménager une cour intérieure;
- Le projet a été reculé par rapport à la rue pour être conforme à la marge avant minimale;
- Les arbres seront plantés sur le terrain privé, et non dans l'emprise publique;
- Un avis de présentation a été déposé par un membre du conseil pour imposer un moratoire sur le développement immobilier dans l'Ouest, mais aucune décision à ce sujet n'a été prise par le conseil à ce jour;
- Tout espace libre de construction sera aménagé en aire de détente, et l'ensemble des résidents auront accès à un balcon;
- Puisque le règlement de zonage permet 12 étages, on aurait souhaité que le projet compte deux étages de plus, soit six au total. On répond que plus le nombre d'étages est élevé, plus le besoin en nombre de cases de stationnement est grand. Par contre, le terrain n'offre pas suffisamment d'espace pour offrir des cases de stationnements supplémentaires;
- La hauteur du projet à quatre étages permet une meilleure acceptabilité sociale du projet, qui se situe à proximité de bâtiment à faible densité;

- Les pavillons A et B auraient tout de même pu s'élever sur deux étages de plus, ce qui aurait contribué à diversifier le jeu de façade qu'on considère comme répétitif, et ce sans changer le nombre de logements offerts. En conséquence, plus d'aires d'agrément auraient pu être aménagées;
- On souhaiterait qu'une vision d'ensemble oriente les couleurs des matériaux de revêtement extérieur des bâtiments du quartier, qu'on considère comme trop disparates.

R-CCU-2023-03-27/30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré totalisant 178 logements a été formulée pour le lot 3 836 170 du Cadastre du Québec et qui portera les futures adresses 980, 990 et 1000, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le terrain, actuellement vacant, nécessitera un projet de lotissement pour la cession d'une parcelle de terrain à la Ville en vue de l'élargissement futur du chemin Vanier et une autre parcelle au sud pour les besoins du futur tracé du Tramway sur le boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré constitué de trois bâtiments de quatre étages et comportant 178 logements doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

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, un projet résidentiel intégré aux 980, 990 et 1000, boulevard du Plateau, afin de construire trois habitations multifamiliales isolées de quatre étages totalisant 178 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de projet d'implantation proposé – Alary-St-Pierre Durochers arpenteurs géomètres – 980-1000, boulevard du Plateau – 19 décembre 2019, révisé le 23 mars 2023;
- Plan de plantation proposé– NVIRA – 980-1000, boulevard du Plateau – 23 mars 2023; révisé par Cardo Urbanisme le 24 mars 2023;
- Élévations proposées – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 980-1000, boulevard du Plateau – 3 mars 2023;
- Matériaux de revêtement extérieur proposé – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 980-1000, boulevard du Plateau – 3 mars 2023.

Et ce, conditionnellement à ce que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures et des ouvrages liés à la mobilité active, le tout consenti par le biais d'une entente relative aux travaux municipaux en vertu du Règlement 98-2008;

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Approuver l'agrandissement du bâtiment 12 – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Aucune discussion n'est en cours à la Ville pour interdire les aires de service au volant.

R-CCU-2023-03-27/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été déposée pour approuver la modification de l'implantation, les aménagements, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto et faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au minimum requis pour le rapport bâti/terrain (Coefficient d'emprise au sol);

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver le projet d'agrandissement du bâtiment 12 (commerce d'épicerie) situé au 585, chemin Vanier, au même endroit que prévu dans le PIIA de 2020;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour la construction du bâtiment 12 conformément au PIIA de 2020 et que le projet d'agrandissement ne prévoit aucune case de stationnement supplémentaire;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment situé au 50, rue Seto, faisant partie de la phase B fait l'objet d'une autre demande de PIIA afin de modifier son implantation et qu'entre autres des modifications proposées, le projet prévoit la suppression de 27 des 50 cases affectées à cet usage en 2020, baissant ainsi le nombre total de cases extérieures de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE bien qu'il ne présente aucune nouvelle case de stationnement, le projet d'agrandissement du bâtiment 12 requiert l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but de maintenir les 191 cases déjà aménagées, et d'autre part, d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment 12 proposé, son architecture et l'aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

CONSIDÉRANT QUE deux membres s'abstiennent 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 505.1-2011, le projet d'agrandissement du bâtiment commercial 12 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré et situé au 585, chemin Vanier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;

- Phase B- Plan - projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 – Annexe 5;
- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Plan du site, élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février 2023 -585, chemin Vanier– Annexes 10 à 12.

Et ce, conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, des deux dérogations mineures requises pour l'approbation des modifications de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier.

RECOMMANDÉ

PIIA – Modifier l'implantation, l'architecture et le concept d'affichage du bâtiment 7 – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la modification de l'implantation, l'architecture et du concept d'affichage du bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QU'une autre demande d'autorisation, traitée séparément, a été formulée pour approuver l'agrandissement du bâtiment 12 situé au 585, chemin Vanier, et faisant également partie de la même phase B du projet commercial intégré Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquant à la zone Co-13-039 rendaient le projet commercial intégré dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à faire approuver des modifications au bâtiment 7 (commerce de restauration rapide) situé au 50, rue Seto, qui prévoient la réduction légère de sa superficie d'implantation (augmentation de sa superficie de plancher), la suppression de 50 cases de stationnement extérieures pour les remplacer par 23 cases de stationnement entièrement revêtues de pavé perméable, ce qui porte le nombre total de cases de la phase B de 241 à 214 cases;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits, et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases prévues, les modifications au bâtiment 7 requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser, d'une part, l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'ajouter les 23 cases aux 191 cases déjà aménagées, et d'autre part,

d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment 7 requiert également l'octroi par le conseil d'une autre dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d'affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n'autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QU'en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un concept d'affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) doit être abrogée, car elle n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à l'implantation, l'architecture, l'aménagement extérieur et l'affichage du bâtiment 7 respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

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, les modifications au projet de construction du bâtiment commercial situé au 50, rue Seto et son concept d'affichage comme illustrées dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détails de plantation et aménagements durables proposés pour le bâtiment 7 – BC2 - 11 janvier 2021 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Impacts des modifications sur les déplacements – MRA architecture + design – 18 novembre 2021 et les Services EXP inc. – 21 novembre 2021 – 50, rue Seto;
- Modifications aux élévations des façades - MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Perspectives – MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Modifications à l'affichage – MRA architecture + design pour McDonald – 17 décembre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- Mai 2022;
- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020 - 50, rue Seto - annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- mars 2023.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est conditionnelle à l'acceptation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée.

Il est entendu également que par cette résolution, le conseil abroge la résolution CM-2022-500 relié au bâtiment 7.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Augmenter le nombre maximum de cases extérieures et réduire le rapport bâti/terrain minimum pour l'ensemble de la phase B – 567 à 571- 575-585, chemin Vanier et 50-60, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement du bâtiment 12 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier a été formulée au 585, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la modification à l'implantation, à l'aménagement extérieur et à l'architecture du bâtiment 7 de la phase B du projet commercial intégré Destination Vanier, situé au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Destination Vanier a été initialement approuvé par le conseil le 22 octobre 2019 (CM-2019-668) et que des modifications à ce plan ont été approuvées par le conseil le 17 novembre 2020 (CM-2020-648) et ont nécessité des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 octroyées par le conseil (CM-2020-620), afin de permettre, entre autres, la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis pour le centre commercial intégré (phase B) de 264 à 241;

CONSIDÉRANT QU'à l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, deux nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent à la zone Co-13-039, rendant le projet dérogatoire par rapport au nombre maximum de cases autorisées à l'extérieur et au rapport minimum exigé pour l'espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE les modifications du bâtiment 7 situé au 50, rue Seto faisant partie de la phase B prévoient remplacer les 50 cases lui étant affectées par 23 cases entièrement en pavé perméable et que l'agrandissement du bâtiment 12 ne prévoit aucune nouvelle case;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre total de cases de la phase B de 241 à 214, les deux projets requièrent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures afin d'autoriser; l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisées de 84 à 214 sur l'ensemble de la phase B dans le but d'aménager les 23 cases affectées au bâtiment 7; et d'autoriser la réduction du minimum du rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,24 sur l'ensemble de la phase B;

CONSIDÉRANT QUE trois des cinq bâtiments prévus dans la phase B du projet ont déjà été construits et que le bâtiment 12 est en cours de construction, alors que sur les 241 cases approuvées par dérogation mineure en 2020, 191 cases de stationnement sont déjà aménagées;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles visées par les dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, à la phase B du projet Destination Vanier, afin d'agrandir le bâtiment 12 et de réaménager l'espace de stationnement desservant le bâtiment 7, et visant à :

- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures pour l'ensemble de la phase B de 84 à 214 cases (réduire le nombre de cases prévues de 241 à 214);
- Réduire le rapport bâti/terrain minimum de 0,3 à 0,24 (augmenter le rapport actuel de 0,22 à 0,24).

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Phase A et B - Plan d'implantation modifié – Fahey – 29 septembre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 2;
- Phase B - plan d'implantation modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 3;
- Phase B - plan de plantations modifié – Fahey – 1^{er} octobre 2020 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 4;
- Phase B- Plan - projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 23 février 2023 — Annexe 5

- Phase B du projet Destination Vanier - Rapport bâti/terrain proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 5;
- Plan du site du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 — Projet commercial intégré Destination Vanier Annexe 6;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de stationnement proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 7;
- Phase B du projet Destination Vanier – Plan de plantation proposé— Fahey – février 2023 - Projet commercial intégré Destination Vanier – Annexe 8;
- Comparatif , élévations et perspectives du bâtiment 12 – Phase B – NEUF Architect(e)s – 21 février e 2023 -585, chemin Vanier– Annexe 9 à Annexe 12.

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale visant ce projet d’agrandissement.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Augmenter le nombre d’enseignes pour le bâtiment 7 faisant partie de la phase B du projet Destination Vanier – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-03-27/34

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver l’installation de trois enseignes rattachées pour un commerce offrant des services de restauration rapide a été formulée au 50, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage commercial doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicable à la zone;

CONSIDÉRANT QUE l’architecture des bâtiments de la phase B du projet Destination Vanier a été approuvée en novembre 2020 par un PIIA (CM-2020-648);

CONSIDÉRANT QU’en 2021, la résolution CM-2021-32 a approuvé un plan d’implantation et d’intégration architecturale pour un concept d’affichage pour la phase B du projet Destination Vanier;

CONSIDÉRANT QU’en 2022, la résolution CM-2022-500 approuvant le PIIA modificatif pour le bâtiment 7 (50, rue Seto) et son affichage doit être abrogée, car elle n’était pas conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, puisque le projet nécessitait déjà les dérogations mineures demandées dans le cadre de la présente demande et non octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage présenté en 2022 prévoyait 7 enseignes rattachées, alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 limite ce nombre à deux par établissement, et qu’un nouveau PIIA doit être approuvé pour autoriser les trois enseignes actuellement proposées sur le bâtiment 7 modifié;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage présenté à l’appui de la demande de PIIA du bâtiment 7 requiert également l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure relative à son affichage, étant donné que son concept d’affichage prévoit trois enseignes alors que le Règlement de zonage numéro 532-2020 n’autorise que deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celle visée par la dérogation mineure et que la superficie totale de l’affichage autorisée sur le bâtiment est respectée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le concept d’affichage du bâtiment 7 situé au 50, rue

Seto, afin d'augmenter le nombre maximal autorisé d'enseignes rattachées au bâtiment de 2 à 3 enseignes, comme illustrée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détails et emplacement des enseignes proposées — Pattison Sign Group- 28 juillet 2020- 50, rue Seto- Annexe 18 – annotée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- mars 2023.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Remplacer trois enseignes existantes – 2505, rue Saint-Louis – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

R-CCU-2023-03-27/35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer trois enseignes existantes a été formulée au 2505, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans un secteur 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 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le remplacement des enseignes existantes est requis, puisque la propriété fait l'objet d'un changement de bannière commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique le remplacement de deux enseignes rattachées et d'une enseigne détachée et que le nombre d'enseignes ainsi que les emplacements actuels des enseignes demeureront inchangés;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au nombre maximal d'enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des objectifs et critères d'évaluation du PIIA visant les projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

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, l'installation de trois enseignes au 2505, rue Saint-Louis, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseignes rattachées projetées – International Néon – 19 octobre 2022 – 2505, rue Saint-Louis;
- Enseigne détachée projetée – International Néon – 19 octobre 2022 – 2505, rue Saint-Louis.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi de la dérogation mineure requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Remplacer trois enseignes existantes – 2505, rue Saint-Louis – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

R-CCU-2023-03-27/36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer trois enseignes existantes a été formulée au 2505, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique le retrait des deux enseignes rattachées existantes afin d'installer deux nouvelles enseignes rattachées aux mêmes emplacements;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-07-024 assujettie à des dispositions d’affichage plus restrictives et limitant le nombre maximal d’enseignes rattachées à une seule par établissement;

CONSIDÉRANT QUE le droit acquis relatif au nombre d’enseignes rattachées s’éteindra lorsque les deux enseignes rattachées existantes seront retirées du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU’en raison de la perte du droit acquis, une dérogation mineure est requise afin d’augmenter le nombre maximal d’enseignes rattachées d’une à deux;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la superficie maximale d’affichage est respectée et que le nombre d’enseignes ne sera pas augmenté;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 2505, rue Saint-Louis, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d’enseignes rattachées de 1 à 2.

Comme illustrée dans l’analyse de projet au document :

- Enseignes rattachées projetées – International Néon – 19 octobre 2022 – 2505, rue Saint-Louis.

Il est entendu que la dérogation mineure est conditionnelle à l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale requis pour ce projet.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire un nouveau bâtiment principal – 485, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- On trouve malheureux que des arbres soient abattus en cour avant, pour être replantés en cour arrière. On craint qu’un ilot de chaleur soit créé en cour avant;
- On demande à ce que plus d’arbres soient replantés;
- On demande de suggérer au promoteur de planter des arbres d’essences indigènes en façade à intervalle de 8 ou 10 m, au lieu de 12 m, pour permettre d’en planter un plus grand nombre;
- On ne peut pas obliger le requérant à aménager un toit vert lorsque le Code de construction n’exige pas une construction incombustible. Le projet devra par contre obligatoirement être muni d’une toiture blanche.

R-CCU-2023-03-27/37

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre la construction d’un bâtiment principal a été formulée au 485, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QUE le réseau viaire du projet Secteur du parc d’affaires Gatineau partie Est a été approuvé par le conseil municipal le 22 septembre 2020 (CM-2020-541);

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé, son architecture et l’aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au Secteur du Parc d’affaires Gatineau partie Est;

CONSIDÉRANT QUE l’approbation du PIIA visant l’affichage sera présentée ultérieurement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sauf à celle faisant l’objet de la demande de dérogation mineure;

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 485, boulevard des Affaires, afin de permettre la construction d'un bâtiment principal, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 31 janvier 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Plan d'aménagement – Pierre J. Tabet, architecte – 08 février 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur – Pierre J. Tabet, architecte – 09 mars 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Perspectives – Pierre J. Tabet, architecte – 31 janvier 2023 – 485, boulevard des Affaires.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est conditionnelle à l'acceptation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un nouveau bâtiment principal – 485, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2023-03-27/38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre de construire un bâtiment commercial a été formulée au 485, boulevard des Affaires;

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

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 exige au moins un arbre par 12 m linéaires de profondeur de terrain dans le cas d'un terrain d'angle, ce qui totalise 11 arbres au minimum en marge latérale donnant sur le boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QU'une servitude d'utilité publique, présente en bordure de la ligne latérale sur rue du terrain adjacente au boulevard Labrosse, ne permet pas de planter les arbres exigés au Règlement de zonage numéro 532-200 à l'endroit désigné;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à ne permettre aucune plantation d'arbres en profondeur du terrain le long du boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins et la personne requérante s'engage à planter sept arbres supplémentaires dans la partie arrière du terrain en remplacement des arbres exigés sur la ligne de rue latérale donnant sur le boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celle visée par la dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 485, boulevard des Affaires, afin de réduire le nombre d'arbres en profondeur du terrain de 11 à 4, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 31 janvier 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Plan d'aménagement – Pierre J. Tabet, architecte – 08 février 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur – Pierre J. Tabet, architecte – 09 mars 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Vue en plan est Élévation – Pierre J. Tabet, architecte – 08 février 2023 – 485, boulevard des Affaires;
- Vue en Perspectives – Pierre J. Tabet, architecte – 31 janvier 2023 – 485, boulevard des Affaires.

Et ce, conditionnellement à :

- La plantation de sept arbres supplémentaires dans la partie arrière du terrain en remplacement des arbres exigés;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Installer deux portes et une enseigne rattachée – 175-185, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Un avis d'infraction a été émis pour les travaux réalisés sans permis. La bonne foi du requérant est présumée;
- On souhaiterait plus de verdure dans l'espace de stationnement.

R-CCU-2023-03-27/39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux portes et à modifier le concept d'affichage relativement aux enseignes rattachées a été formulée au 175-185, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'une porte métallique simple a été installée en 2022 en façade principale du bâtiment sans l'autorisation du conseil municipal, que la demande de la personne requérante vise à régulariser l'installation de cette porte et à installer une nouvelle porte double en aluminium en façade arrière du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la modification proposée au concept d'affichage concerne l'ajout d'une nouvelle enseigne rattachée sans affecter la superficie d'affichage maximale autorisée par la résolution CM-2020-76 relative à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et à la superficie maximale autorisée par le PPCMOI de 2019-2020 (CM-2020-76) et respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 175-185, rue Principale, visant à installer deux portes et à modifier le concept d'affichage relativement aux enseignes rattachées, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Photos de la façade arrière (nord) partielle existante et proposée - Par requérant, reçu le 23 janvier 2023 - 175-185, rue Principale;
- Photos de la façade principale (SUD) partielle existante et proposée – Par SUDD – 175-185, rue Principale;
- Concept d'affichage modifié de la façade (nord) partielle arrière - par requérant, reçu le 14 février 2023 – 175-185, rue Principale.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 3, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le bâtiment existant doit malheureusement être démoli. On salue l'effort pour reconstruire un bâtiment semblable à l'existant.

R-CCU-2023-03-27/40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale a été formulée au 3, rue des Braves-du-Coin;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété, construit vers 1875, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel et que sa démolition a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition du 28 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire une habitation unifamiliale isolée, avec une volumétrie similaire à la maison à démolir tout en proposant une implantation conforme à la réglementation actuelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur de Préservation et spécifiquement dans le Quartier des maisons allumettes;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 3, rue des Braves-du-Coin, afin de construire une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé – Cubiq architecture – 2 février 2023;
- Plans et élévations du bâtiment proposé – Cubiq architecture – 2 février 2023;
- Perspectives du bâtiment proposé – Cubiq architecture – 2 février 2023;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Cubiq architecture – 2 février 2023.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Agrandir un bâtiment commercial et autoriser deux enseignes rattachées – 1130-1160, boulevard Saint-Joseph – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- On demande de suggérer au requérant de recouvrir le bâtiment d'une brique de la même teinte que celle du bâtiment sur lequel il s'annexe, ou de s'assurer que soit respectée l'alternance des couleurs des bâtiments, qui passent du gris au beige.

R-CCU-2023-03-27/41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le PIIA approuvé a été formulée aux 1130-1160, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA approuvé en 2009 pour la construction du projet commercial prévoyait un agrandissement en phase 3 d'une hauteur d'un seul étage;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA modificatif approuvé en 2019 pour ce bâtiment commercial permettait la construction d'un agrandissement en phase 3 comptant deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé consiste à revoir le nombre d'étages, l'architecture de l'agrandissement projeté et les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment commercial de la phase 3;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de noyau commercial de quartier, où les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005, et qu'il respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA de noyau commercial de quartier;

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, un projet aux 1130-1160, boulevard St-Joseph, visant à modifier le nombre d'étages de l'agrandissement projeté de la phase 3 du projet commercial intégré, de modifier le style architectural et les matériaux du revêtement extérieur, ainsi qu'approuver l'installation de deux enseignes rattachées, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Vues en perspective de l'agrandissement proposé - préparées par Pierre Tabet, architecte le 17 janvier 2023 – 1130-1160, boulevard St-Joseph;
- Plan d'implantation proposé - préparé par Pierre Tabet, architecte le 17 janvier 2023 – 1130-1160, boulevard St-Joseph;
- Élévations des façades de l'agrandissement proposé - préparées par Pierre Tabet, architecte le 17 janvier 2023 – 1130-1160, boulevard St-Joseph.

RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Modifier la phase 5 du projet de construction d'une habitation multifamiliale comportant 77 logements – 2199, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent**

R-CCU-2023-03-27/42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier la phase 5 du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet Village Riviera a été formulée au 2199, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet a été initialement approuvé en 2007 et qu'il est actuellement en vigueur sous la résolution CM-2021-889 qui visait aussi la modification de la phase 5 du projet;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise à modifier les revêtements extérieurs de l'habitation multifamiliale ainsi que la forme et l'emplacement de certaines ouvertures et de balcons, et ajouter deux logements supplémentaires, portant le nombre total de logements à 77;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à modifier le mur de la façade est, située près de la rive d'un cours d'eau, afin de remplacer le revêtement de brique et de pierre architecturale par des panneaux de fibrociment sur l'entièreté du mur, afin d'éviter l'utilisation de la machinerie lourde de levage et de manutention pour son installation qui empiéterait dans la bande riveraine du ruisseau adjacent au bâtiment en cours de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés et 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, une modification des façades du bâtiment de la phase 5 du projet Village Riviera, comportant 77 logements, situé au 2199, rue Saint-Louis, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation de la phase 5 - Par Hubert Carpentier, le 24 octobre 2022 annoté par SUDD - 2199, rue Saint-Louis;
- Élévation A (est) et matériaux de revêtement extérieurs proposés en 2023 - Par Landry Architectes, le 21 novembre 2022 - 2199, rue Saint-Louis;
- Élévation B (ouest) et matériaux de revêtement extérieur proposés en 2023 - Par Landry Architectes, le 21 novembre 2022 - 2199, rue Saint-Louis;
- Élévation C, D et E et matériaux de revêtement extérieur proposés en 2023 - Par Landry Architectes, le 21 novembre 2022 - 2199, rue Saint-Louis.

Et aux mêmes conditions indiquées dans la résolution du conseil municipal CM-2021-889 (annexe 17).

RECOMMANDÉ

17. Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial comportant 144 logements – 523, Montée Paiement – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- On aime que le projet s'implante à bonne distance de la montée Paiement, pour préserver l'intimité des résidents et les protéger du bruit;
- On aime la présence abondante de verdure autour du bâtiment, sur le toit et les terrasses;
- On aime la forme du projet dans son ensemble, et le milieu de vie qui y sera créé;
- Le projet n'est pas considéré comme un écoquartier;
- Les cases de stationnement extérieures sont recouvertes d'un matériau perméable;
- L'aire de jeu d'eau devra être aménagée si le projet est approuvé par le conseil, puisque le projet devra être réalisé comme présenté dans les documents soumis par le requérant;
- On demande de s'assurer qu'il n'y aura pas de mur qui obstrue la vue à la sortie de la rampe d'accès du stationnement souterrain sur la rue Harris, puisque cette sortie donne sur une courbe.

R-CCU-2023-03-27/43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment de six étages à usage résidentiel et commercial de 144 logements a été formulée au 523, montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment comptant 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à l'aménagement d'un espace de stationnement en cour avant du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une étude acoustique qui a confirmé que le bâtiment proposé respectera le cadre normatif relatif aux contraintes anthropiques de bruit avec les mesures d'atténuation prévues dans la conception de ce bâtiment, à la demande du Service de l'urbanisme et du développement durable;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une étude d'impact sur la circulation, à la demande de la division de circulation et sécurité routière du Service des infrastructures;

CONSIDÉRANT QUE cette étude d'impact sur les déplacements démontre que le projet aura un certain impact sur le réseau de circulation locale, mais que des réaménagements afin de sécuriser les divers déplacements tant véhiculaires qu'actifs, seront réalisés par le requérant à la satisfaction du Service des infrastructures;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement souterrain desservant l'usage résidentiel comprendra 198 cases de stationnement, accessibles par la rue Harris et que l'espace de stationnement extérieur, accessible par la montée Paiement et comptant 24 cases, sera entièrement dédié aux utilisateurs des établissements commerciaux prévus dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une note technique sur l'effet d'accélération des vents précisant que la hauteur du bâtiment ne jouera pas de rôle significatif dans le comportement des vents autour de celui-ci;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial comptant 144 logements pour la propriété située au 523, montée Paiement, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment mixte proposé – TLA architectes – 31 janvier 2023 – 523, montée Paiement;
- Plan projet d'implantation de l'arpenteur – Hubert Carpentier arpenteur-géomètre – 2 décembre 2022– 523, montée Paiement;
- Plan des aménagements paysagers prévus – Stantec, 17 mai 2021 (révisé le 2 décembre 2022) – 523, montée Paiement;
- Plans des étages – TLA architectes – 2 décembre 2022 – 523, montée Paiement;
- Perspectives – TLA architectes – 2 décembre 2022 – 523, montée Paiement.

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

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial comportant 144 logements – 523, Montée Paiement – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2023-03-27/44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial de 144 logements a été formulée au 523, montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 en raison de la construction d'un bâtiment comptant plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 532-2020, sauf pour les quatre dérogations mineures demandées concernant l'aménagement d'un espace de stationnement en cour avant du bâtiment projeté;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété située au 523, montée Paiement, afin de permettre la construction d'un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial comptant 144 logements, et visant à permettre :

- L'empiétement d'un accès au terrain et d'une allée d'accès devant la façade principale d'un bâtiment comportant une habitation multifamiliale;
- L'empiétement d'un espace de stationnement hors rue devant la façade principale d'un bâtiment comportant une habitation multifamiliale;
- La réduction de la distance minimale entre un espace de stationnement hors rue et le mur d'un bâtiment comportant une habitation multifamiliale de 6 m à 1,8 m;
- La réduction de la largeur minimale de la bande de verdure en façade principale d'un bâtiment de 1,5 m à 0,6 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment mixte proposé – TLA architectes – 31 janvier 2023 – 523, montée Paiement;
- Plan projet d'implantation de l'arpenteur – Hubert Carpentier arpenteur-géomètre – 2 décembre 2022– 523, montée Paiement.

Et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil de l'usage conditionnel demandé visant ce projet.

RECOMMANDÉ

18. Usage conditionnel – Autoriser un terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée supplémentaire de 5 ans – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On trouve malheureuse la présence d'un tel terrain de stationnement de surface sans végétation au centre-ville;
- On demande de s'assurer que la situation de février 2022 ne se reproduise pas;
- Le terrain de stationnement permettra la tenue d'événements majeurs sur le site;
- Des espaces de stationnement seraient loués à des fonctionnaires durant le jour;
- Il serait difficile d'ajouter des arbres sur le terrain de stationnement en raison de l'emprise du chapiteau, des camions qui doivent se stationner autour et des espaces de manœuvre nécessaires à ces camions;
- Les phases 2 et 3 du projet *Zibi* restent à être complétées avant de construire sur l'actuel terrain de stationnement.

R-CCU-2023-03-27/45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée supplémentaire de cinq ans a été formulée au 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel pour autoriser ce terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée de cinq ans a déjà été accordé par le conseil en décembre 2016 (CM-2016-963) et qu'il est échu depuis le 6 décembre 2022;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation de l'espace de stationnement temporaire de 278 cases est prévue pour une période supplémentaire se terminant le 31 décembre 2028;

CONSIDÉRANT QUE cette durée visant cette aire de stationnement temporaire est requise afin de permettre la tenue d'événements majeurs sur le site et de soutenir le projet jusqu'au développement de ses phases ultérieures;

CONSIDÉRANT QUE la demande actuelle ne comporte aucune modification aux aménagements du terrain de stationnement temporaire existant depuis 2016;

CONSIDÉRANT QUE la division circulation du Service des infrastructures a déjà jugé en 2016 que la capacité de 278 cases n'est pas problématique au niveau de la fonctionnalité et de la fluidité des déplacements véhiculaires sur le site;

CONSIDÉRANT QU'à terme, tous les espaces de stationnements requis par le projet *Zibi* seront souterrains et que ce stationnement temporaire ne vise pas à modifier le projet de développement;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre se prononce contre ce projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 3, rue Eddy pour maintenir le

terrain de stationnement temporaire existant d'une capacité de 278 cases pour une période d'utilisation supplémentaire se terminant le 31 décembre 2028.

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Relocaliser l'espace de stationnement et la cour de récréation – 170, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les centres de services scolaires n'ont pas de pouvoir d'expropriation;
- Le parc Fontaine de l'autre côté de la rue est très utilisé par les élèves de l'école primaire;
- Le terrain de stationnement à l'intersection des rues Papineau et Laval appartient à une autre entité, et n'a donc pas été considéré dans l'analyse;
- Il n'est pas prévu de réaménager le tronçon de la rue Papineau devant l'école;
- L'aire de jeu offrira plus d'espace qu'actuellement et la traversée des enfants sera plus sécuritaire;
- On demande de vérifier l'emplacement des cases à vélos pour les élèves;
- L'emplacement des clôtures n'est pas clairement exposé dans les plans soumis.

R-CCU-2023-03-27/46

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à relocaliser l'espace de stationnement et la cour de récréation de l'école élémentaire Notre-Dame a été formulée au 170, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique le réaménagement du terrain afin de permettre l'agrandissement de la cour de récréation;

CONSIDÉRANT QUE la superficie occupée par des surfaces végétalisées sera augmentée dans le cadre du réaménagement du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet d'améliorer la sécurité des déplacements véhiculaires sur le site en éloignant l'accès au terrain de l'intersection des rues Papineau et Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet de réduire le nombre de cases de stationnement actuel sur le site de 21 à 17;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'obtention d'une dérogation mineure visant à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisé de 13 à 17;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque l'espace de stationnement projeté sera situé à plus de 3 m de la propriété adjacente et que les arbres matures localisés dans cette bande de verdure seront conservés;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 170, rue Papineau, afin de :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 13 à 17.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – CARDO urbanisme – 16 février 2023 – Annoté par le SUDD – 170, rue Papineau.

RECOMMANDÉ

20. Point d'information – Modifications mineures au stationnement intérieur, à la toiture, aux revêtements extérieurs et à la répartition de la fenestration – 30, rue Seto (Destination Vanier, phase D-E) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Aucun commentaire n'est formulé.

21. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 09.