

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

329^e séance / lundi 24 avril 2023 à 17 h 38

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
Marcelin Chaumont – 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

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 38

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 38.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

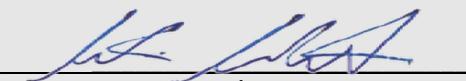
3. Période de questions du public

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.

Deux personnes sont présentes pour s'adresser au Comité.

DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SECRÉTAIRE

Jean-Michel Genest et Éric Morrissette concernant le projet au 64, rue des Hêtres.

Monsieur Genest rappelle la recommandation défavorable du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Il reconnaît que de ne pas pouvoir aménager un espace de rangement au deuxième étage du garage ne constitue pas en soi un préjudice sérieux. Par contre, ne pas pouvoir aménager un espace de rangement au deuxième étage du garage signifie qu'il ne pourra pas agrandir le garage du tout. Il mentionne que la superficie du garage est très petite et qu'il pourra difficilement y entreposer autre chose que son véhicule. Le terrain de quatre acres nécessite beaucoup d'entretien. Il souhaite entreposer dans le garage une tondeuse, souffleuse, établi, vélos, poubelles et matériel et outils de jardins.

Le SUDD lui a présenté des alternatives. La première option est d'augmenter la superficie au sol du garage, qu'il croit impossible sans bouleverser l'écosystème en raison de la présence d'une zone de glissement de terrain, de milieux humides et d'une forte présence boisée. De plus, l'espace minimal nécessaire pour circuler en véhicule entre le garage et l'habitation sera insuffisant. La deuxième option consiste à rattacher le garage à l'habitation par une toiture sur une distance de 3 m. Cette option ne permettra pas non plus de circuler vers la cour arrière avec un véhicule.

Il ajoute que la superficie du terrain favorise la construction d'un garage plus élevé que 4,5 m. L'emplacement du garage n'aura que très peu d'impact sur l'ensoleillement de la propriété voisine. Il affirme que les deux voisins immédiats sont d'accord avec le projet. Le garage serait situé en retrait de l'habitation à plus de 20 m de la ligne avant de terrain.

Il estime que la réglementation l'empêche de subvenir à ses besoins et lui cause un préjudice sérieux.

Séance huis clos

17 h 40

4. Approbation du procès-verbal de la 328^e séance tenue le 27 mars 2023

Le procès-verbal de la 328^e séance tenue le 27 mars 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 328^e séance tenue le 27 mars 2023

Le procès-verbal de la 328^e séance tenue le 27 mars 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 328^e séance tenue le 27 mars 2023

980, 990 et 1000, boulevard du Plateau

Le Comité a suggéré au requérant d'ajouter quelques étages au projet, puisque le règlement de zonage autorise 12 étages. Le requérant ne souhaite pas modifier son projet, et le conseil municipal l'a approuvé comme présenté.

485, boulevard des Affaires

Le Comité a suggéré au requérant de réduire la distance entre les arbres plantés en cour avant, pour permettre d'en planter plus. Le conseil a par la suite inséré cette suggestion en condition à l'acceptation de la dérogation mineure.

170, rue Papineau

L'emplacement du support à vélos a été choisi pour des raisons de sécurité et a été validé avec le conseil scolaire.

523, montée Paiement

Le requérant a confirmé qu'aucun mur ou muret ne nuira à la visibilité à la sortie sur la rue Harris de la rampe d'accès au stationnement souterrain.

1130-1160, boulevard Saint-Joseph

Le requérant a sélectionné la teinte de brique qui s'apparente le plus à celle du bâtiment voisin sur lequel le projet s'annexera, puisque la teinte de la brique utilisée sur le bâtiment voisin est discontinuée. De plus, un matériau sera inséré entre la partie existante et le projet pour créer une coupure entre les deux teintes.

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 15 mai 2023.

9. Règlement de zonage – 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 – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Plusieurs logements ont été perdus après les inondations de 2017 et 2019. Le projet propose de nouveaux logements sur les derniers terrains constructibles dans le quartier;
- Une station du Rapibus se trouve à proximité;
- En vertu du régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral, aucune construction ne peut être réalisée dans une zone inondable;
- La zone résidentielle Ha-05-002 sera retranchée des sections de terrains qui ne seraient pas constructibles, pour être remplacées par la zone récréative Re-06-048;
- Une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sera nécessaire pour réaliser le projet de marina;
- La partie de la zone résidentielle qui passera en zone récréative appartient à un seul propriétaire privé.

R-CCU-2023-04-24/47

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage visant la zone résidentielle Ha-05-002 et la zone récréative Re-06-048 a été formulée, afin d'agrandir la zone résidentielle Ha-05-002 à même une partie de la zone Re-06-048 et d'y ajouter les usages de la catégorie d'usages R1;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) juge opportun de modifier différemment les limites des zones visées par la demande formulée par la personne requérante, afin de mieux préserver et consolider les zones naturelles existantes, aux abords de la rue Jacques-Cartier, tout en retranchant de la zone Ha-05-002 des sections de terrains qui ne seraient pas constructibles;

CONSIDÉRANT QUE la modification de zonage proposée permettra de consolider des zones récréatives aux abords de la rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle configuration permettra de réduire dans les zones résidentielles la présence de zones inondables;

CONSIDÉRANT QUE les usages récréatifs sont compatibles et sont complémentaires aux usages résidentiels comme démontré au tableau de compatibilité des groupes d'usages et des affectations du sol;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de :

- Agrandir la zone résidentielle Ha-05-002 à même une partie de la zone récréative Re-06-048 et d'une partie de la zone résidentielle Ha-06-044;
- Agrandir la zone récréative Re-06-048 à même une partie des zones résidentielles Ha-05-002 et Ha-06-044;
- Ajouter à la zone résidentielle Ha-05-002 les usages de la catégorie d'usages R1.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Modifier un projet résidentiel approuvé par l'ajout de 42 logements – 35, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- La présence de climatiseur en façade a été approuvée par le conseil pour le projet voisin;
- La présence de climatiseurs en façade n'est pas souhaitable;
- On s'inquiète du bruit produit par ces climatiseurs et de ses effets négatifs sur la qualité de vie des résidents et passants;
- On émet certaines réserves sur les modifications apportées à l'architecture du bâtiment et à la typologie des logements, qui résultera au retrait de 60 logements de deux chambres;
- Le projet vise une clientèle de personnes âgées. Dans ce cas, l'offre de plus petits logements est acceptable, puisqu'elles vivent pour la plupart seules ou à deux;
- Il serait possible d'installer des unités centrales de climatisation sur le toit du bâtiment qui desservirait l'ensemble des logements;
- Le Règlement de zonage interdit l'installation de climatiseur sur la façade avant du bâtiment, mais pas sur la façade latérale sur rue. Cette incongruité réglementaire fait en sorte qu'il est préférable de travailler sur des mesures de mitigation plutôt qu'interdire;
- Les vitres givrées comme proposées ne dissimulent pas suffisamment les climatiseurs et ne sont pas esthétiques;
- Si les climatiseurs étaient installés à l'arrière du bâtiment, le bruit et la climatisation entreraient par les chambres;
- Ce type de logements permet aux personnes âgées de demeurer dans le quartier, tout en libérant des maisons unifamiliales;
- On demande de suggérer au requérant l'utilisation de climatiseurs à haute efficacité pour des considérations acoustiques, et l'ajout de dispositifs antivibrations;
- Le Règlement sur la salubrité et l'entretien des habitations, des logements et des chambres prescrit des normes minimales pour la grandeur des chambres.

R-CCU-2023-04-24/48

CONSIDÉRANT QU'un projet visant à construire un bâtiment résidentiel pour personnes âgées de 357 logements au 35, rue Seto, a été approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations données par le conseil municipal en 2021;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une demande de modification du PIIA déjà approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture du bâtiment et ajouter 42 nouveaux logements;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées à l'architecture du bâtiment sont mineures et n'affectent pas le projet approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour augmenter le nombre total de logements de 357 à 399;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil municipal par la résolution CM-2021-412 et de la dérogation mineure demandée;

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

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 apportées au bâtiment résidentiel situé au 35, rue Seto, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Modifications proposées aux plans – Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto;
- Modifications proposées aux élévations - Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Modifier un projet résidentiel approuvé par l'ajout de 42 logements – 35, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-04-24/49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre de logements de 357 à 399 a été formulée au 35, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'augmentation du nombre de logements à même le bâtiment à usage de résidence pour personnes âgées comportant deux tours de neuf étages et une tour de 10 étages desservies par un espace de stationnement souterrain de 220 cases et un espace de stationnement extérieur de 46 cases;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations octroyées par le conseil en 2021;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une demande de modification du PIIA déjà approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture du bâtiment et ajouter 42 nouveaux logements;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit un nombre de cases de stationnement de 220 cases situées au sous-sol et 46 cases situées à l'extérieur, et 106 unités de stationnements pour vélo, conformément aux dispositions du Règlement de zonage 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil municipal par la résolution CM-2021-412 et de la dérogation mineure demandée;

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

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

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 résidentiel comportant un maximum de 399 logements, au 35, rue Seto, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Modifications proposées aux plans – Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto;
- Modifications proposées aux élévations - Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Modifier un projet résidentiel approuvé par l'ajout de 42 logements – 35, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-04-24/50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre de logements de 357 à 399 a été formulée au 35, rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'augmentation du nombre de logements à même le bâtiment à usage de résidence pour personnes âgées comportant deux tours de neuf étages et une tour de dix étages desservies par un espace de stationnement souterrain de 220 cases et un espace de stationnement extérieur de 46 cases;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré pour commencer les travaux de construction conformément aux autorisations octroyées par le conseil en 2021;

CONSIDÉRANT QUE le projet fait l'objet d'une demande de modification du PIIA déjà approuvé afin d'apporter des modifications à l'architecture du bâtiment et ajouter 42 nouveaux logements;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour augmenter le nombre total de logements de 357 à 399;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil municipal par la résolution CM-2021-412 et de la dérogation mineure demandée;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Seto, pour le projet de construction d'un bâtiment résidentiel comportant un maximum de 399 logements, afin de :

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

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Modifications proposées aux plans – Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto;
- Modifications proposées aux élévations - Yelle Maillé et associés architectes inc. – 17 février 2023 – 35, rue Seto.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements – 31, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aurait préféré une habitation comportant plus de quatre logements;
- L'intégration du projet dans son milieu d'insertion est déficiente;
- Le manque d'originalité du projet est souligné;
- On aurait souhaité qu'un plan de la perspective d'insertion du projet dans son milieu soit présenté dans le document d'analyse remis aux membres;
- On demande des précisions sur ce qui est projeté pour l'espace de stationnement voisin du projet;
- On souligne un possible problème d'échelle à l'annexe D pour les accès aux logements au sous-sol;
- L'atteinte des objectifs du PIIA dépend de plusieurs éléments, et certains objectifs sont plus prépondérants que d'autres.

R-CCU-2023-04-24/51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée a été formulée au 31, rue Gagnon;

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 du PIIA de consolidation et de l'unité du quartier Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au rapport minimum « espace bâti/terrain » et au niveau maximum du seuil de porte d'entrée;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'objectif d'intégration à l'échelle du voisinage inscrit au Règlement numéro 505-2005 visant à préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'unité de paysage;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'objectif inscrit au Règlement numéro 505-2005 visant à intégrer des principes écoénergétiques et de durabilité, et ne permet pas d'atteindre des objectifs de développement durable;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'objectif inscrit au Règlement numéro 505-2005 relatif à l'unité de paysage du Quartier Ste-Bernadette visant à rehausser la qualité du paysage urbain en considérant les caractéristiques du contexte urbain et de la rue d'ambiance;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'objectif inscrit au Règlement numéro 505-2005 relatif à l'unité de paysage du Quartier Ste-Bernadette visant à favoriser les matériaux de revêtement de qualité supérieure afin de contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 31, rue Gagnon, afin de construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 8 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Élévations du bâtiment projeté – Beaulieu Construction – 21 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Plans du bâtiment projeté – Beaulieu Construction – 21 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Perspectives du bâtiment projeté – Beaulieu Construction – 21 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Beaulieu Construction – 21 décembre 2022 – 31, rue Gagnon.

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.

NON RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements – 31, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-04-24/52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée au 31, rue Gagnon;

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 du PIIA de consolidation et de l'unité du quartier Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une demande de dérogations mineures visant à réduire le rapport minimum « espace bâti/terrain » et à augmenter le niveau du seuil de porte de l'entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions du terrain ainsi que son élévation naturelle ne permettent pas de rendre le projet conforme à toutes les dispositions du 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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 31, rue Gagnon, afin de construire une habitation multifamiliale de quatre logements et visant à :

- Réduire le rapport « espace bâti/terrain » minimal de 0,45 à 0,20;
- Augmenter le niveau maximal du seuil de la porte d'entrée principale de 54 m à 57 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 8 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Élévations du bâtiment projeté – Beaulieu Construction – 21 décembre 2022 – 31, rue Gagnon.

Il est entendu que les dérogations mineures sont conditionnelles à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visé par ce projet.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Aménager des terrains de sport extérieurs – 325, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On souhaite que le terrain de basketball soit modifié en terrain multisport par l'ajout de buts multisports sur les lignes de côté du terrain pour qu'il puisse également servir de terrain de soccer, en plus d'ajouter quatre paniers de basketball sur la largeur du terrain, soit deux de chaque côté;
- On souhaite l'ajout de lignage sur les terrains de tennis pour permettre de jouer au pickleball;
- L'aménagement de terrains de tennis était prévu avant l'arrivée de l'école secondaire;
- On estime que le lignage sur les terrains de tennis pour permettre de jouer au pickleball peut amener de la confusion pour les joueurs de tennis;
- On ne sait pas si l'aménagement d'un terrain de soccer a été considéré;
- On souligne que des terrains de pickleball ont été aménagés à Ottawa, et que plusieurs plaintes ont été reçues en raison du bruit. On répond que les terrains de pickleball seraient situés à bonne distance des habitations et seraient entourés par l'école secondaire, une piscine, un cimetière et le chemin d'Aylmer;
- On propose d'approcher la lignée d'arbres en bordure des terrains de tennis plus près du chemin d'Aylmer, soit pour permettre l'aménagement de plus de terrain de tennis, ou simplement pour rapprocher les terrains du chemin d'Aylmer;
- On propose l'installation de bandes qui permettraient d'y pratiquer des sports d'hiver (hockey) et été (soccer), comme aménagés au parc Fontaine;
- Les modifications proposées par les membres seront présentées au service municipal responsable.

R-CCU-2023-04-24/53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager quatre terrains de tennis et un terrain de basketball a été formulée au 325, chemin d'Aylmer, qui appartient à la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située 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 requérant l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les terrains de sport proposés seront implantés dans la cour latérale ouest du bâtiment existant, et seront dissimulés du chemin d'Aylmer et de la rue Samuel Eddy par les arbres existants et 19 arbres proposés d'essences variées;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'abatage d'un arbre feuillu situé à l'emplacement des terrains de tennis, et des travaux de remblai et déblai;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne favorise pas suffisamment la multifonctionnalité des surfaces de sports extérieurs;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil refuser, 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 325, chemin d'Aylmer, visant à aménager des terrains de sport extérieur, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Par le service des infrastructures, le 6 avril 2023- 325, chemin d'Aylmer;
- Plan d'aménagement proposé - Par le service des infrastructures, le 6 avril 2023- 325, chemin d'Aylmer – annoté par SUDD;
- Plan de la partie nord de l'aménagement proposé agrandie - Par le service des infrastructures, le 6 avril 2023- 325, chemin d'Aylmer – annoté par SUDD;
- Végétaux proposés - Par le service des infrastructures, le 6 avril 2023 - 325, chemin d'Aylmer;
- Éclairage, mobilier, clôture et revêtement de sol des terrains de sport proposés - Par le service des infrastructures, le 6 avril 2023 - 325, chemin d'Aylmer.

NON RECOMMANDÉ

13. PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 115, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- La couleur du matériau de revêtement extérieur en bois prépeint n'est pas spécifiée dans le document d'analyse. On souhaite que la couleur s'approche le plus possible de la couleur de la brique rouge existante;
- Le requérant est soutenu dans ses démarches par l'organisme à but non lucratif *Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)*;
- Le recouvrement en stuc au pourtour de la porte d'entrée sur la façade latérale du bâtiment sera également changé pour un matériau de revêtement extérieur en bois prépeint, afin d'assurer une uniformité;
- On souhaite que l'installation du revêtement extérieur en bois prépeint débute à la hauteur de la fin de la brique au haut de la porte sur la façade latérale du bâtiment;
- Le muret en façade avant empiète dans l'emprise publique et son entretien est réglementée par le Règlement relatif aux empiètements sur les propriétés municipales du domaine public de la Ville de Gatineau.

R-CCU-2023-04-24/54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover un bâtiment a été formulée au 115, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à réparer un perron de béton, présent sur la façade principale de l'habitation, et à remplacer le revêtement de stucco du mur latéral droit donnant sur rue et le revêtement de vinyle présent sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux permettront d'améliorer l'apparence architecturale du bâtiment sans altérer les principales caractéristiques qui lui confèrent un intérêt d'ordre patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des faubourgs de l'île;

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 115, rue Garneau, afin de rénover une habitation multifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre – 24 novembre 2010 – 115, rue Garneau.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale isolée – 144-146, rue Notre-Dame-de-l'île – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'emplacement et l'état de la cheminée rendent acceptable sa démolition.

R-CCU-2023-04-24/55

CONSIDÉRANT QU'une demande qui vise à autoriser des rénovations extérieures sur le bâtiment existant a été formulée au 144-146, rue de Notre-Dame-De-l'Île;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement de la toiture et à démolir la cheminée localisée en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu des critères d'évaluation du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié comme étant un bâtiment d'intérêt patrimonial ayant une faible valeur patrimoniale et un état moyen d'authenticité dans le document « Ville de Gatineau — Inventaire et classement du patrimoine bâti — 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, ainsi qu'aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, les travaux de rénovation au 144-146, rue de Notre-Dame-de-l'Île, afin de rénover l'habitation bifamiliale isolée, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux à effectuer et matériau de revêtement proposé – La personne requérante - Annoté par le SUDD 144-146, rue de Notre-Dame-de-l'Île.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Rénover un bâtiment à usage commercial et résidentiel – 355-357, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On précise l'historique du PIIA relatif aux secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale.

R-CCU-2023-04-24/56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment à usages commercial et résidentiel a été formulée aux 355-357, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement de vinyle et de stuc se trouvant sur les façades latérales par un revêtement d'aluminium noir;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise de la rue Main;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à peindre la façade avant avec la même couleur que les nouveaux revêtements proposés et que cet arrimage des couleurs des matériaux proposés procurera au bâtiment un aspect plus uniforme;

CONSIDÉRANT QUE les travaux permettront d'améliorer l'apparence architecturale du bâtiment et que les couleurs proposées seront sobres de manière à s'agencer aux couleurs des bâtiments du milieu environnant;

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

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 aux 355-357, rue Main, afin de peindre le stuc beige en noir et de remplacer le revêtement de vinyle et de stuc sur les façades latérales par un revêtement d'aluminium noir, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre – 25 avril 2016 – 355-357, rue Main.

RECOMMANDÉ

16. Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

17. Dérogation mineure – Construire un nouveau bâtiment communautaire de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux – 115, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- La Ville devrait être exemplaire dans le respect de ses règlements. On aurait préféré un projet conforme à la réglementation qui ne nécessite pas de dérogation mineure. On répond que la Ville a spécifié ses exigences lors du concours d'architecture, mais que c'est le jury qui détermine le gagnant;
- Le projet propose plus d'espace public que l'ancien bâtiment;
- L'empiètement dans la marge avant concerne le deuxième étage en porte-à-faux;
- La marge avant du projet à 0,3 m permet une linéarité avec la façade des bâtiments voisins.

R-CCU-2023-04-24/57

CONSIDÉRANT QUE le 18 décembre 2017, le conseil municipal a accepté le plan de financement du déploiement des bibliothèques Lucy-Faris et Guy-Sanche (CM-2017-1012);

CONSIDÉRANT QUE le 11 juin 2019, le conseil municipal a autorisé la démolition du bâtiment existant et la construction d'une nouvelle Place des Pionniers sur le site actuel, ainsi que la tenue d'un concours d'architecture (CM-2019-397);

CONSIDÉRANT QUE le jury du concours d'architecture de Place des Pionniers a désigné un concept lauréat et sa recommandation à la Ville de Gatineau a été entérinée par le conseil municipal le 25 mai 2021 (CM-2021-322);

CONSIDÉRANT QUE le projet se veut une réponse à un programme architectural visant notamment la construction d'un bâtiment signature contribuant à rehausser l'attrait et le dynamisme du Vieux-Aylmer et à consolider un repère pour la communauté;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été approuvé par le conseil municipal le 15 février 2022 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 (CM-2022-125);

CONSIDÉRANT QUE le projet a nécessité l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 (CM-2022-102);

CONSIDÉRANT QU' à la suite du dépôt des plans et documents soumis avec la demande de permis de construire, il a été remarqué que la marge avant n'était pas conforme à la dérogation mineure

octroyée par le conseil municipal et qu'une nouvelle dérogation mineure était requise pour délivrer le permis de construire et respecter le concept architectural;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'un bâtiment de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux au 115, rue Principale visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 2 m à 0,3 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogation mineure demandée – Plan annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 115, rue Principale.

RECOMMANDÉ

18. Dérogations mineures – Transformer une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale – 11, rue Talon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-04-24/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la transformation d'une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée au 11, rue Talon;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements de terrain existants et certaines saillies du bâtiment visé par le projet ne sont pas conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les réaménagements et les travaux proposés, bien qu'améliorant la situation existante, ne peuvent pas être entièrement conformes aux dispositions réglementaires actuellement applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 11, rue Talon visant à transformer une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale comportant quatre logements, afin de permettre :

- Un empiètement de la galerie avant dans le triangle de visibilité sur 1,3 m;
- Un empiètement de l'escalier avant dans le triangle de visibilité sur 1,36 m;
- La réduction de la distance entre l'escalier avant et la ligne de terrain avant de 1 m à 0,29 m;
- La réduction de la distance entre la galerie latérale gauche et la ligne de terrain de 1 m à 0,42 m;
- La réduction de la distance entre le toit de la galerie latérale gauche et la ligne de terrain de 0,5 m à 0,36 m;
- La réduction de la bande gazonnée bordant l'allée d'accès au terrain de 0,5 m à 0 m;
- La réduction de la bande gazonnée entourant un espace de stationnement desservant une habitation multifamiliale de 1 m à 0 m;
- La réduction de la distance entre des cases de stationnement et la fenêtre d'une pièce habitable d'un logement situé au sous-sol et rez-de-chaussée de 2 m à 1,24 m;
- L'augmentation de la largeur de l'accès au terrain de 6 m à 7,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Jean-Marie L'Heureux, architecte – 9 janvier 2023 – 11, rue Talon;
- Éléments non conformes - Jean-Marie L'Heureux, architecte – 9 janvier 2023 – 11, rue Talon.

RECOMMANDÉ

19. Dérogations mineures – Construire un bâtiment accessoire détaché – 64, rue des Hêtres – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- Le Service de l'urbanisme et du développement durable est d'avis que d'autres configurations sont possibles pour éviter une dérogation mineure concernant la hauteur maximale du garage. Ces solutions de rechange ont été présentées au requérant;
- On estime que le terrain permet l'installation d'une grande remise au bas du talus;
- On apprécie la réduction de l'emprise au sol pour construire le garage en hauteur, comme suggérée par le requérant, pour des raisons environnementales;
- L'appui au projet des propriétaires voisins ne peut pas être authentifié ni déposé au document d'analyse, puisque ce document ne peut pas être exigé par l'administration;
- Le requérant a exprimé sa position avec éloquence lors de la période de questions du public;
- On ne voit pas de différence entre recommander la dérogation mineure pour la hauteur du garage, ou rendre conforme cette hauteur dérogatoire en reliant le garage à l'habitation par une toiture;
- Le terrain profite d'un couvert végétal exceptionnel. Une construction en verticalité au lieu d'en horizontalité le préservera davantage;
- Le positionnement et la hauteur du garage auront comme effet de créer un écran visuel entre les deux propriétés, favorisant une plus grande intimité.

R-CCU-2023-04-24/59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment accessoire détaché a été formulée au 64, rue des Hêtres;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un garage détaché avec un espace de rangement au 2^e étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'obtention de deux dérogations mineures visant la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché et la superficie d'implantation maximale de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés;

CONSIDÉRANT QUE la grande superficie du terrain implique l'entreposage d'équipements et de l'outillage associés à l'entretien;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un étage limite la superficie d'implantation au sol de la construction;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins;

CONSIDÉRANT QUE les autres possibilités menant à la réalisation d'un projet conforme sont difficiles à réaliser, notamment en raison de la topographie du terrain;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 64, rue des Hêtres, afin de construire un garage de deux étages et visant à :

- Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 7,6 m;
- Augmenter la proportion maximale que peut occuper la superficie d'implantation au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés comparativement à la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal de 80 % à 120,8 %.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du garage projeté – Caroline Rousseau, Technologue en architecture – juillet 2022 – Annoté par le SUDD et accepté par le requérant en date du 27 mars 2023 – 64, rue des Hêtres;
- Plan d'élévation avant, calcul de la superficie d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés et identification des dérogations mineures – Caroline Rousseau, Technologue en architecture – juillet 2022 – 64, rue des Hêtres.

RECOMMANDÉ

20. Dérogations mineures – Aménager un espace de stationnement – 32, rue Hamel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le projet s'insère dans un quartier de maison unifamiliale;
- Le nombre de logements proposé est conforme à la réglementation.

R-CCU-2023-04-24/60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment existant afin de transformer une habitation unifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée au 32, rue Hamel;

CONSIDÉRANT QUE la forme du terrain et le positionnement du bâtiment existant ne permettent pas l'aménagement d'une allée d'accès au stationnement de six cases conforme à toutes les dispositions du règlement de zonage applicable;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'obtention de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre l'aménagement d'un espace de stationnement de six cases;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne mettent pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

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, pour permettre l'agrandissement du bâtiment existant, afin de transformer l'habitation unifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements et l'aménagement d'un espace de stationnement sur la propriété située au 32, rue Hamel, et visant à :

- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée ou autrement paysagée entre une allée d'accès et une ligne de terrain de 1 m à 0,5 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment de 1,5 m à 0,59 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation - préparé par Nadeau, Fournier Arpenteur Géomètre en date du 4 mars 2021 et annoté par le SUDD - 32 rue Hamel.

RECOMMANDÉ

21. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 36.