

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

332^e séance / lundi 19 juin 2023 à 17 h 38

Salle Mont-Bleu / 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
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

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Michel Paquette – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

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 si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

René Bellerive et Pierre-Luc Perron concernant le projet au 502, chemin Vanier.

DISTRIBUTION :

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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  _____ PRÉSIDENT |  _____ SECRÉTAIRE |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Le terrain a été acquis le 13 octobre 2021. Jusqu'à ce jour, 14,5 millions de dollars ont été investis dans le projet. Au total, le projet d'une valeur d'environ 135 millions de dollars comptera 430 logements. Le promoteur travaille sur ce projet en collaboration avec différents services municipaux depuis deux ans. Il lit la conclusion du rapport de circulation :

« Dans cette optique, bien que les conditions de circulation automobile sur le chemin Vanier ne soient pas optimales à l'état actuel et à court terme, alors que celui-ci approche de la saturation, il est tout de même recommandé que le projet immobilier du 502, chemin Vanier soit implanté. En effet, le projet a peu d'impact direct projeté, à court et à long terme, qui cause des congestions importantes. »

M. Bellerive ajoute que le projet est situé à 300 m du boulevard des Allumettières. Il estime donc que ce n'est pas ce projet qui créera du trafic sur le chemin Vanier puisque les voitures n'ont que 300 m à faire pour entrer sur le projet. De plus, un centre commercial est présent de l'autre côté du chemin Vanier face au projet, alors les personnes qui résideront dans le projet pourront s'y rendre à pied.

Il rappelle qu'il y a une crise de logements à Gatineau. Le taux d'inoccupation est à 0,8 %, soit le plus bas dans la province de Québec. Il demande donc s'il est préférable d'attendre un peu dans le trafic ou d'aggraver la situation du logement. Une des conséquences de la crise de logements et qu'il est maintenant plus cher de se loger à Gatineau qu'à Montréal.

Enfin, il estime que le projet est conforme à tous les critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus. Concernant les expropriations pour le prolongement de la rue Seto et l'élargissement de la rue Vanier, il est prêt à donner ces terrains à la Ville, terrains qu'il estime d'une valeur de 1,8 million de dollars. Il s'engage à construire un bâtiment zéro carbone, le premier à Gatineau de cette envergure.

Éric Lacelle concernant le projet au 216, avenue Lépine.

Il a acheté cette maison qui est située à la limite de zone agricole. L'autre côté de l'avenue Lépine est situé à l'intérieur du périmètre urbain. Il dit savoir que la Ville souhaite exclure son côté de l'avenue Lépine de la zone agricole. Son inclusion au périmètre urbain aurait des conséquences sur les marges minimales autorisées. Il aurait alors plus de marge de manœuvre et possiblement que l'octroi de dérogations mineures ne serait plus nécessaire. Il demande si cette exclusion de la zone agricole se réalisera.

On répond qu'on devra faire des vérifications à ce sujet. Si la demande d'exclusion de la zone agricole a été faite par une tierce partie, l'information ne pourra pas être divulguée.

Séance huis clos

17 h 49

4. Approbation du procès-verbal de la 331^e séance tenue le 29 mai 2023

Le procès-verbal de la 331^e séance tenue le 29 mai 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 331^e séance tenue le 29 mai 2023

Le procès-verbal de la 331^e séance tenue le 29 mai 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 331^e séance tenue le 29 mai 2023

670, boulevard Alexandre-Taché

Ce projet a été refusé par le conseil municipal.

21, rue Gagnon

Le promoteur est d'accord pour ajouter des plantes grimpantes sur le mur aveugle du bâtiment, comme suggéré par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

130, rue Laval

Des contraintes au niveau du Code national du bâtiment empêchent l'intégration de fenestrations sur la façade sud du bâtiment.

On mentionne qu'il aurait été possible d'intégrer de la fenestration sur cette façade si le bâtiment n'avait pas été aussi près de la limite de propriété. On répond que la marge d'implantation a été approuvée par le conseil en 2019 via une demande de PPCMOI.

95 et 131, rue Eddy

Les deux projets ont été approuvés par le conseil municipal.

Pour le 95, rue Eddy, le promoteur a l'intention de revoir la profondeur des balcons.

Pour le 131, rue Eddy, le promoteur a été contacté après la séance du CCU pour évaluer les modifications possibles au niveau de la volumétrie et de l'architecture, comme soulevées par le CCU.

Les modifications proposées seront présentées au CCU minimalement sous forme de point d'information.

3, rue Eddy

Le requérant est d'accord pour ajouter un panneau d'interprétation, si le conseil accepte le projet, comme suggéré par le CCU.

771, boulevard Alexandre-Taché

Le Conseil local du patrimoine (CLP) a émis une recommandation favorable au projet, et le CCU a émis une recommandation défavorable. Le conseil a voté en faveur d'un premier projet de règlement. Le projet est assujéti à une assemblée publique de consultation. Par contre, le promoteur a décidé de retirer son projet et de mener une consultation citoyenne directe avec le voisinage. Le projet modifié sera présenté au CLP et CCU dans les prochains mois.

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 14 août 2023.

9. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Co-16-009, permettre les usages résidentiels de 6 à 24 logements en structure isolée et augmenter la hauteur maximale de 2 à 3 étages – 242, rue du Raton-Laveur et 555, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le nombre d'étages est raisonnable, et le projet offre des espaces commerciaux, des services et des emplois;
- On précise la typologie projetée des logements par étages, soit dix logements d'une chambre et deux de deux chambres;
- Le projet est bien desservi par le transport en commun;
- Le rez-de-chaussée sera occupé par des espaces commerciaux;
- Les types d'usages commerciaux autorisés font partie de la catégorie de faible impact, ce qui inclut des usages comme une pharmacie, une librairie, un petit restaurant, etc.;
- Une municipalité n'a pas l'autorité de gérer la tenure d'un espace commercial, comme pour exiger un certain type de restaurant.

R-CCU-2023-06-19/89

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage a été formulée pour autoriser, dans la zone Co-16-009, un bâtiment mixte (dont le rez-de-chaussée est commercial et les étages supérieurs résidentiels, et totalisant 24 logements), augmenter la hauteur maximale de trois étages et ajuster les limites de la zone pour coïncider avec les limites réelles du terrain du 555, chemin Antoine-Boucher;

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage a été formulée pour autoriser, dans la zone Co-16-009, un bâtiment résidentiel de neuf logements en structure isolée de deux étages sur le terrain du 242, rue du Raton-Laveur, et ajuster les limites de la zone pour coïncider avec celles du futur terrain;

CONSIDÉRANT QU'avec l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme numéro 530-2020, la superficie maximale autorisée pour les établissements commerciaux et de services est maintenant de 5 000 m² à l'intérieur de l'affectation résidentielle où sont localisés les deux terrains concernés par les deux demandes de changement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE les modifications demandées au règlement de zonage sont conformes à l'affectation résidentielle et à la faible densité prévues au Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 et au Plan d'urbanisme numéro 530-2020;

CONSIDÉRANT QUE les demandes sont conformes 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 une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Modifier les limites de la zone Co-16-009 afin de coïncider avec les lignes des deux terrains;
- Autoriser les habitations de 6 à 24 logements en structure isolée;
- Augmenter la hauteur maximale des bâtiments de 2 à 3 étages.

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Autoriser la construction d'un projet résidentiel intégré comportant 48 logements – 805, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- 40 % des logements seront abordables grâce au programme APH Select de la Société canadienne d'Hypothèques et de logement (SCHL);
- On demande de suggérer au requérant à ce que l'ensemble des cases de stationnement extérieur soient recouverts de pavés alvéolés. L'allée de circulation n'a pas à être recouverte de pavés alvéolés;
- La toiture du projet sera d'une couleur gris pâle;
- On encourage le développement de ce type de projet dans l'est de la ville, et on est impressionnée par l'utilisation de l'espace;
- L'étude de circulation a mené à un protocole d'entente pour le prolongement de la rue Hébert jusqu'au projet;
- On demande de suggérer au requérant l'aménagement d'un écran végétal entre le projet et la propriété du 807, boulevard St-René Est.

R-CCU-2023-06-19/90

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser un projet résidentiel intégré de 48 logements, incluant quatre logements présents dans un bâtiment déjà existant, a été formulée au 805, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est requis pour la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est implanté sur un terrain amalgamant cinq terrains le long du boulevard Saint-René Est, dans la zone résidentielle Ha-03-034, permettant uniquement des habitations en structure isolée et jumelée comportant un maximum d'un logement;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas la grille des spécifications de la zone Ha-03-034 concernant les structures isolée et jumelée permises (structure d'apparence jumelée et contiguë demandée) et au nombre de logements maximum par bâtiment (3 à 4 logements par bâtiment sont projetés);

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'article 394 du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur exigeant qu'au moins 75 % des matériaux de revêtement extérieur de tout mur d'un bâtiment principal comprenant plus de deux logements soient composés de matériaux de classes 1 ou 2 (principalement la maçonnerie);

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas l'article 579 du Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'aménagement d'un projet résidentiel intégré exigeant qu'au moins 33 % des bâtiments principaux doivent être coiffés d'un toit plat ou à faible pente;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant un projet intégré nécessitant l'abattage d'arbres dans le boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet résidentiel intégré comportant 48 logements situé au 805, boulevard Saint-René Est, pour y construire des bâtiments comportant les caractéristiques suivantes :

- De 3 à 4 logements par bâtiment;
- Des structures d'apparence jumelée ou contiguë;
- 100% des bâtiments ont des toits en pente;
- Des bâtiments comportant un minimum de 49% de maçonnerie sur les façades avant des bâtiments et aucun matériau de classe 1 ou 2 sur les autres façades.

Et ce, conditionnellement à :

- Ce que la personne requérante prenne à sa charge certains éléments du plan, notamment ceux relatifs à l'aménagement d'un trottoir construit le long du boulevard Saint-René Est jusqu'à la rue Hubert (située plus à l'ouest) afin de promouvoir l'utilisation des déplacements actifs et du transport en commun, le tout consigné dans un protocole d'entente pour travaux municipaux à parafer avec le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau;
- La plantation de sept arbres supplémentaires sur le terrain visé (pour relocaliser les arbres projetés initialement dans la servitude);
- La plantation de 19 arbres supplémentaires sur le terrain visé pour compenser les pertes d'arbres.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre J. Tabet, architecte – 16 février 2017 (révisé le 24 mai 2023) – 805, boulevard Saint-René Est (lots numéros 1 252 749, 1 252 750, 5 790 893, 5 790 895 et 3 069 625);
- Élévations – Pierre J. Tabet, architecte – 28 février 2023 – 805, boulevard Saint-René Est;
- Perspectives - Pierre J. Tabet, architecte;
- Planche des matériaux extérieurs - Pierre J. Tabet, architecte.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (relatif aux projets résidentiels intégrés et à la protection des boisés de protection et d'intégration).

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire un projet résidentiel intégré comportant 48 logements – 805, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2023-06-19/91

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser un projet résidentiel intégré de 48 logements, incluant quatre logements présents dans un bâtiment déjà existant, a été formulée au 805, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, visant un projet résidentiel intégré situé en partie dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'approbation, par le conseil, d'un projet particulier de construction, de modification et d'un immeuble (PPCMOI) relativement à la construction d'habitations ne respectant pas toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE 60 arbres de plus de 10 cm de DHP seront conservés et 71 arbres sains seront abattus, puisqu'ils se trouvent dans le périmètre de l'implantation d'un ouvrage ou d'une construction projetée;

CONSIDÉRANT QUE 56 arbres morts seront également abattus et en compensation, le projet propose la plantation de 52 nouveaux arbres conformément aux dispositions du Règlement de zonage 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les éléments de non-conformités faisant l'objet d'une régularisation par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la réalisation d'un projet résidentiel intégré comportant 48 logements pour la propriété situé au 805, boulevard Saint-René Est (sur les lots numéros 1 252 749, 1 252 750, 5 790 893, 5 790 895 et 3 069 625), comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Pierre J. Tabet, architecte – 16 février 2017 (révisé le 24 mai 2023) – 805, boulevard Saint-René Est (lots numéros 1 252 749, 1 252 750, 5 790 893, 5 790 895 et 3 069 625);
- Plan de plantations - Pierre J. Tabet, architecte;
- Élévations – Pierre J. Tabet, architecte – 28 février 2023 – 805, boulevard Saint-René Est;
- Perspectives - Pierre J. Tabet, architecte;
- Planche des matériaux extérieurs - Pierre J. Tabet, architecte.

Et ce, conditionnellement à :

- Ce que la personne requérante prenne à sa charge certains éléments du plan, notamment ceux relatifs à l'aménagement d'un trottoir construit le long du boulevard Saint-René Est jusqu'à la rue Hubert (située plus à l'ouest) afin de promouvoir l'utilisation des déplacements actifs et du transport en commun, le tout consigné dans un protocole d'entente pour travaux municipaux à parafer avec le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau;
- La plantation de sept arbres supplémentaires sur le terrain visé (pour relocaliser les arbres projetés initialement dans la servitude);
- La plantation de 19 arbres supplémentaires sur le terrain visé pour compenser les pertes d'arbres.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation, par le conseil, d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de trois étages – 39, rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le requérant a consulté une firme de professionnels en patrimoine. On ne sait pas si l'Association du patrimoine d'Aylmer a été consultée;
- On apprécie la variété de perspectives présentées dans l'analyse de projet;
- Le deuxième numéro de lot dans l'analyse de projet devrait être 2 884 978, et non 2 984 978.

R-CCU-2023-06-19/92

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant 43 logements a été formulée au 39, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain d'angle transversal bordé par les rues Front, Derwin et Harvey, résultant de la fusion de deux terrains distincts situés aux 39, rue Front, et 24, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 39, rue Front, comporte un bâtiment commercial d'un étage, tandis que le terrain situé au 24, rue Derwin, comporte une habitation unifamiliale de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments situés aux 39, rue Front, et 24, rue Derwin, seront démolis pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition des deux bâtiments le 25 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment proposé est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 39, rue Front, afin de construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant 43 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du projet d'implantation proposé - Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – reçu 31 mai 2023 - 39, rue Front - Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation proposé – Par Lapalme Rheault, Architectes + associés – 31 mai 2023 - 39, rue Front;
- Plan d'aménagement paysagé proposé – Par Lapalme Rheault, Architectes + associés – le 31 mai 2023 - 39, rue Front;
- Perspectives du bâtiment proposé – Par Lapalme Rheault, Architectes + associés – 20 décembre 2022 - 39, rue Front;
- Insertion du bâtiment proposé dans son milieu – Par Lapalme Rheault, Architectes + associés – 20 décembre 2022 & 31 mai 2023 - 39, rue Front;
- Élévations proposées – Par Lapalme Rheault, Architectes + associés – reçu le 30 mai 2023 - 39, rue Front.

Il est entendu que l'octroi de dérogations mineures, au Règlement de zonage numéro 532-2020, est requis pour la mise en œuvre du projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 39, rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-06-19/93

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant 43 logements a été formulée au 39, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain d'angle transversal bordé par les rues Front, Derwin et Harvey, et résultant de la fusion de deux terrains distincts situés aux 39, rue Front, et 24, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 39, rue Front, comporte un bâtiment commercial d'un étage, tandis que le terrain situé au 24, rue Derwin, comporte une habitation unifamiliale de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments situés aux 39, rue Front, et 24, rue Derwin, seront démolis pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition des deux bâtiments le 25 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment proposé est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du secteur d'insertion villageoise des explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la suppression de la bande gazonnée ou autrement paysagée d'une largeur minimale de 0,5 m située entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment, et à l'augmentation du niveau de seuil de la porte d'entrée principale du bâtiment de 0,68 m plus haut que le niveau maximum autorisé;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 39, rue Front, visant à :

- Supprimer la bande gazonnée ou autrement paysagée d'une largeur minimale de 0,5 m située entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment;
- Augmenter le niveau de seuil de la porte d'entrée principale du bâtiment de 68,31 m à 68,99 m, soit 0,68 m plus haut que le niveau maximum autorisé.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan du projet d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – reçu 31 mai 2023 - 39, rue Front - Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire un bâtiment communautaire – 625, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On n'est pas à l'aise avec le sentiment de presse à ce que le projet chemine;
- On estime que l'architecture proposée ne s'intègre pas bien au caractère patrimonial du milieu. On répond que la présente demande vise l'implantation du bâtiment, et que le projet reviendra au CCU pour y évaluer l'architecture;

- Le projet s'insère dans un secteur de PIIA d'insertion villageoise, champêtre et commercial, et non dans un site du patrimoine;
- On demande à ce que l'Association du patrimoine d'Aylmer soit consultée;
- Un poste de police est considéré comme un usage communautaire au Règlement de zonage;
- On estime que la volumétrie du bâtiment est imposante;
- On aurait souhaité un autre usage à cet endroit, à vocation davantage communautaire;
- Le poste de police existant sur le même terrain demeurera fonctionnel pendant la construction du nouveau poste de police;
- Le projet n'a pas fait l'objet d'un concours architectural;
- On insiste pour que le sentier piétonnier entre la rue de la Croisée et le chemin d'Aylmer demeure;
- Le projet n'a pas à intégrer un stationnement étagé;
- Le conseil municipal a choisi ce site pour la construction du nouveau poste de police.

R-CCU-2023-06-19/94

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment communautaire a été au 625, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de ce bâtiment pour un futur poste de police d'Aylmer qui recevra les équipes des postes de police de Hull et d'Aylmer dès la démolition du poste de police de Hull pour laisser place au futur Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'échéancier de réalisation très serré empêche de faire une seule présentation au CCU et qu'il est requis de subdiviser les autorisations du conseil en deux parties, une première pour l'implantation du bâtiment et la seconde pour l'architecture et l'aménagement paysager;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec son implantation sur le coin des chemins Vanier et d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif au PIIA applicable à l'implantation de la nouvelle construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer :

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'implantation d'un projet au 625, chemin d'Aylmer, afin de construire un nouveau bâtiment à usage communautaire, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposée et identification des dérogations mineures demandées – CCM2 architecture et Confluence architecture – 9 juin 2023 – 625, chemin d'Aylmer;
- Vues d'ambiance de la volumétrie du projet – CCM2 architecture et Confluence architecture – 9 juin 2023 – 625, chemin d'Aylmer.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour le projet;
- L'approbation de la volumétrie et de l'architecture du bâtiment en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 lors de la deuxième étape d'approbation du projet par le conseil municipal.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment communautaire – 625, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-06-19/95

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un nouveau bâtiment communautaire a été formulée au 625, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de ce bâtiment pour un futur poste de police d’Aylmer qui recevra les équipes des postes de police de Hull et d’Aylmer dès la démolition du poste de police de Hull pour laisser place au futur Centre hospitalier affilié universitaire de l’Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d’insertion champêtre du chemin d’Aylmer où les travaux de construction d’un nouveau bâtiment sont assujettis à l’autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’échéancier de réalisation très serré empêche de faire une seule présentation au CCU et qu’il est requis de subdiviser les autorisations du conseil en deux parties, une première pour l’implantation du bâtiment et la seconde pour l’architecture et l’aménagement paysager;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l’octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec son implantation sur le coin des chemins Vanier et d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction ne peut se faire sans les dérogations mineures étant donné que, d’une part, le terrain comprend un ruisseau avec un fort potentiel de restauration d’un corridor écologique qui nécessite une bande riveraine de 30 m de part et d’autre du ruisseau afin de connecter un milieu humide potentiel au nord du terrain avec un milieu naturel situé au sud du chemin d’Aylmer; et d’autre part, le bâtiment projeté doit être construit tout en maintenant le bâtiment existant en activité ainsi que l’antenne de télécommunication existante sur le terrain, ce qui réduit considérablement la superficie constructible du terrain empêchant ainsi la faisabilité d’un projet de cette envergure conforme à toute la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation dérogatoire du projet sur le chemin d’Aylmer résulte également de la nouvelle ligne de rue qui sera définie à la suite de la cession d’une parcelle de terrain requise pour l’élargissement de l’emprise du chemin d’Aylmer qui doit suffire pour recevoir le futur lien de transport en commun structurant;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation dérogatoire du projet sur le chemin Vanier résulte de la nouvelle ligne de rue qui sera définie à la suite de la cession d’une parcelle de terrain requise pour l’élargissement futur de l’emprise du chemin Vanier, ainsi que de la distance de sécurité minimale requise entre le chantier de construction de ce bâtiment projeté et le bâtiment existant occupé par le poste de police du secteur d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l’ensemble des contraintes naturelles, anthropiques et réglementaires jumelées sur ce terrain rendent inutilisables 49 % de la superficie du terrain, empêchant ainsi l’implantation d’un projet de cette envergure de façon conforme à toutes les dispositions réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toute la réglementation applicable, excepté les dispositions réglementaires visées par la demande de dérogations mineures formulées :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 625, chemin d’Aylmer pour construire un bâtiment communautaire et visant à réduire :

- La marge avant minimale requise sur le chemin d’Aylmer de 6 m à 4,4 m;
- La distance séparatrice le long du chemin d’Aylmer de 25 m à 4,4 m (10,1 m par rapport à l’emprise actuelle du chemin d’Aylmer);
- La marge latérale sur rue minimale requise sur le chemin Vanier de 15 m à 13,1 m.

Comme illustrées dans l’analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures demandées – CCM2 architecture et Confluence architecture – 9 juin 2023 – 625, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ

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

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

- On souhaite la plantation de plus d'arbres pour que l'espace de stationnement ne soit pas visible à partir de la rue Laval;
- On aurait souhaité plus de logements familiaux de plus d'une chambre;
- Si les deux bâtiments étaient reliés pour ne former qu'un bâtiment, le nombre maximal de logements pour ce bâtiment serait de quatre;
- On souligne que les plans d'un bâtiment de trois étages doivent être réalisés par un architecte.

R-CCU-2023-06-19/96

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de trois étages et comptant chacune quatre logements a été formulée aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet porte actuellement l'adresse du 188, rue Laval, au coin de la rue de Verdun, et que le projet nécessite la subdivision de ce terrain en deux lots portant deux nouvelles adresses aux 2 et 4, rue de Verdun;

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE, à l'exception de la dérogation mineure demandée, 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'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la subdivision du terrain du 188, rue Laval en deux lots portant les adresses de 2 et 4, rue de Verdun et la construction de deux habitations multifamiliales de trois étages comportant quatre logements, comme présentées dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Julien Querry, technologue – 8 juin 2023 – 2 et 4, rue de Verdun;
- Élévations proposées - Julien Querry, technologue – 8 juin 2023 – 2 et 4, rue de Verdun.

Il est entendu que l'octroi d'une dérogation mineure par le conseil est requis pour l'approbation du projet.

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2023-06-19/97

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de trois étages et comptant chacune quatre logements a été formulée aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet porte actuellement l'adresse du 188, rue Laval, au coin de la rue de Verdun, et le projet nécessite la subdivision de ce terrain en deux lots portant deux nouvelles adresses aux 2 et 4, rue de Verdun;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la distance minimale requise entre un mur du bâtiment et l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE, à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements au 2, rue de Verdun, visant à réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0,4 m, comme présentée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures soulevées - Julien Querry, technologue – 8 juin 2023 – 2 et 4, rue de Verdun.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du PIIA, visant le projet, par le conseil.

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2023-06-19/98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales de trois étages et comptant chacun quatre logements a été formulée aux 2 et 4, rue de Verdun;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet porte actuellement l'adresse du 188, rue Laval, au coin de la rue de Verdun, et le projet nécessite la subdivision de ce terrain en deux lots portant deux nouvelles adresses aux 2 et 4, rue de Verdun;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la distance minimale requise entre un mur du bâtiment et l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE, à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements au 4, rue de Verdun, visant à réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0,4 m, comme présentée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogations mineures soulevées - Julien Querry, technologue – 8 juin 2023 – 2 et 4, rue de Verdun.

Et ce, conditionnellement à l’approbation du PIIA, visant le projet, par le conseil.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Régulariser une enseigne – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-06-19/99

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation d’une enseigne rattachée a été formulée au 199, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne en projection est déjà installée et qu’elle identifie un restaurant localisé au rez-de-chaussée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la proposition d’affichage est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, notamment au niveau de la superficie de l’enseigne projetée;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l’ensemble des objectifs et critères d’évaluation du règlement PIIA applicable à l’affichage pour l’unité de paysage de l’îlot de la pointe du secteur de restructuration;

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 199, rue Laurier, afin de régulariser l’installation d’une enseigne rattachée, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan de l’enseigne projetée - RE-BEL, Lettrage et design – 31 janvier 2023 – 199, rue Laurier.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Aménager une terrasse de restauration – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-06-19/100

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’aménagement d’une terrasse de restauration a été formulée au 199, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE l’emplacement de la terrasse n’est pas conforme à la réglementation puisqu’elle est localisée dans une cour contiguë à un terrain occupé par un usage du groupe « Habitation »;

CONSIDÉRANT QUE le projet initial approuvé en 2019 prévoyait déjà l’aménagement d’une terrasse pour le local commercial situé au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE l’usage de restauration est autorisé en tant qu’usage additionnel à un bâtiment résidentiel de 60 logements et plus;

CONSIDÉRANT QU’en raison de l’emplacement du local commercial situé au rez-de-chaussée, il n’est pas possible d’aménager la terrasse à un emplacement conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE la terrasse sera localisée à plus de 7 m de la ligne latérale droite de terrain et à plus de 12 m du bâtiment adjacent situé au 205, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE la plantation de plusieurs arbustes est prévue entre la terrasse projetée et la ligne latérale droite de terrain;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 199, rue Laurier, afin de :

- Permettre l'aménagement d'une terrasse de restauration dans une cour contiguë à un terrain occupé par un usage du groupe « Habitation ».

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan de la terrasse projetée et identification de la dérogation mineure – PMA Architectes – 24 janvier 2023 – Annoté par le SUDD – 199, rue Laurier.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Agrandir un espace de stationnement commercial - 1076, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau - Mike Duggan

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Agrandir un espace de stationnement commercial - 1076, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau - Mike Duggan

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. PIIA – Prolonger la rue Seto dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Un terrain à l'angle du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier a été réservé pour le transport en commun, que ce soit pour le tramway et le Rapibus;
- On ne peut pas déterminer d'avance un seuil maximal de logements que peut contenir le projet. Chaque demande d'usage conditionnel pour un projet de plus de 100 logements doit être étudiée au cas par cas;
- L'étude de circulation démontre que le projet aura des impacts sur la congestion déjà présente dans le secteur;
- Les infrastructures qui permettraient d'accueillir ce projet ne sont pas encore réalisées, comme l'élargissement du chemin Vanier;
- Le terrain n'est pour l'instant pas desservi par les services d'aqueduc et d'égout;
- Les infrastructures ne suivent pas le rythme du développement immobilier dans le secteur;
- On croit que les objectifs et critères du PIIA sont rencontrés;
- Le terrain n'est pas boisé même s'il est situé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration;
- On suggère à l'administration de réfléchir à une intention générale pour le développement urbain du secteur;
- Aucun règlement en vigueur ne permet d'influencer la typologie de logements offerts. Par contre, une stratégie d'inclusion de logements abordables est en développement, et plusieurs pistes d'actions sont étudiées pour favoriser l'inclusion de logements abordables, sociaux et familiaux dans les projets immobiliers.

R-CCU-2023-06-19/101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 10 étages a été formulée au 502, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet qui consiste à construire un bâtiment d'un maximum de 430 logements nécessite l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, parce qu'il est situé dans un terrain empiétant dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment d'un maximum de 430 logements;

CONSIDÉRANT QUE ce prolongement de la rue Seto, demandé par la Ville, permettra la desserte d'une partie de la propriété située à l'ouest (lot 3 835 792) du site du 502, chemin Vanier, et le futur développement des terrains plus au nord (528 et 540, chemin Vanier);

CONSIDÉRANT QUE le lot 3 835 792 ne peut pas être desservi par le boulevard des Allumettières ni par la propriété située au nord (lot 3 836 126), et ce, considérant la servitude de non-accès du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec le long du boulevard des Allumettières et la présence de milieux humides connus à circonscrire;

CONSIDÉRANT QUE dans le tronçon prévu pour le déploiement d'un réseau de transport structurant, entre les boulevards du Plateau et des Allumettières, la Société de transport de l'Outaouais (STO) demande que les virages à gauche ne soient permis qu'à la hauteur des feux de circulation afin d'améliorer la fluidité de la circulation;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment propose un front bâti sur le chemin Vanier et sur le prolongement de la rue Seto encadrant ainsi le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose une variation volumétrique composée de deux corps principaux de 10 étages joints par un espace commun d'un étage et prévoit un traitement distinct sur le rez-de-chaussée le long de la façade donnant sur le chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété présente deux îlots de végétation arborescente, un au nord et un au sud, de très petites superficies qui, selon une étude de caractérisation déposée par la personne requérante, possèdent très peu de valeur et diversité écologique (28/100);

CONSIDÉRANT QUE la connectivité des îlots de végétation arborescente est fragmentée du reste du boisé de protection et d'intégration situé à l'ouest de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable à l'ouverture d'une nouvelle rue et aux secteurs de boisé 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, l'ouverture d'une nouvelle rue (prolongement ouest de Seto) dans un boisé de protection et d'intégration, au 502, chemin Vanier comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Charles Desgens a.g. – du 23 mars 2023 (annexe 3);
- Perspectives d'ambiance – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 4);
- Élévations – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 5);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 6);
- Plan de plantation – Par StudioB – 14 avril 2023 (annexe 8).

Il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à ce que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des infrastructures, le tout consenti à l'intérieur d'une entente relative aux travaux municipaux.

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire un bâtiment de 10 étages à usage commercial et résidentiel dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-06-19/102

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment de 10 étages à usage résidentiel et commercial a été formulée au 502, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet qui consiste à construire un bâtiment comprenant un maximum de 430 logements nécessite l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 parce qu'il est situé dans un terrain empiétant dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être évalué en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment d'un maximum de 430 logements;

CONSIDÉRANT QUE la Ville demande le prolongement de la rue Seto pour desservir le 502, chemin Vanier, situé au sud-ouest de l'intersection du chemin Vanier et de la rue Seto existante;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment propose un front bâti sur le chemin Vanier et sur le prolongement de la rue Seto encadrant ainsi le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose une variation volumétrique composée de deux corps principaux de 10 étages joints par un espace commun d'un étage et prévoit un traitement distinct sur le rez-de-chaussée le long de la façade donnant sur le chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété présente deux îlots de végétation arborescente, un au nord et un au sud, de très petites superficies qui, selon une étude de caractérisation déposée par la personne requérante, possèdent très peu de valeur et diversité écologique (28/100);

CONSIDÉRANT QUE la connectivité des îlots de végétation arborescente est fragmentée du reste du boisé de protection et d'intégration situé à l'ouest de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs de boisé 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, la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial dans un boisé de protection et d'intégration, au 502, chemin Vanier, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Charles Desgens a.g. – du 23 mars 2023 (annexe 3);
- Perspectives d'ambiance – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 4);
- Élévations – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 5);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 6);
- Plan de plantation – Par StudioB – 14 avril 2023 (annexe 8).

Il est entendu que cette approbation est sujette à l'octroi par le conseil municipal :

- D'une autorisation pour l'ouverture d'une nouvelle rue (prolongement ouest de Seto) dans un boisé de protection et d'intégration;
- De l'usage conditionnel demandé pour autoriser un bâtiment de 100 logements et plus.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte résidentiel et commercial comprenant 430 logements – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-06-19/103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel permettant 430 logements dans un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) a été formulée au 502, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit 430 logements dans un bâtiment constitué de deux corps de bâtiment de 10 étages reliés par un basilaire d'un étage et que le conseil doit donner son approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le chemin Vanier n'est pas urbanisé et que d'importants problèmes de congestion sont présents à certains moments de la journée;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de mobilité déposée conclut que l'apport de voitures provenant du projet viendra causer une augmentation de flux de véhicules amenée sur le chemin Vanier, et ce, dans sa portion la plus congestionnée;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude de mobilité déposée, le projet présente un accroissement du débit véhiculaire à l'intersection Vanier/Seto aux heures de pointe en avant-midi (AM) et en après-midi (PM) par rapport aux débits actuels, alors que le chemin Vanier présente actuellement d'importantes problématiques de congestion à cette hauteur;

CONSIDÉRANT QUE la venue du projet avec la configuration actuelle du chemin Vanier, ne fera que complexifier davantage les déplacements véhiculaires dans le secteur, particulièrement en périodes de pointe matin et soir;

CONSIDÉRANT QUE le chemin Vanier est appelé à être urbanisé afin de respecter la planification de la Ville comme axe à haut niveau de services comprenant une voie réservée en site propre dans le tronçon du Plateau et des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux de réaménagement complet du chemin Vanier et l'implantation d'un mode de transport structurant sur le chemin favoriseront l'intégration du projet immobilier dans son milieu en favorisant la mobilité durable;

CONSIDÉRANT QUE la planification du système de transport structurant dans ce tronçon du chemin Vanier n'est toujours pas définie et que l'emplacement final des infrastructures municipales est encore hypothétique;

CONSIDÉRANT QU'il revient à la Ville d'arrimer les autorisations des développements sur le territoire à l'offre en équipements, infrastructures et services et à la prise en charge des coûts reliés à la croissance, comme stipulé au Schéma d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE le site n'est actuellement pas desservi par les services d'infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas le premier critère d'évaluation applicable du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 qui fait référence au Plan d'urbanisme qui priorise la mobilité durable ainsi qu'un réseau fonctionnel efficace alors que l'étude de mobilité déposée par le promoteur a démontré que le projet aura des impacts sur la congestion déjà présente dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prévoit l'éventuelle mise en place d'infrastructures efficaces de transport en commun et d'aménagement encourageant la pratique des modes actifs, mais que ces projets d'infrastructures n'ont pas encore commencé et sont pour l'instant hypothétiques;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif 1 de l'orientation 2 du Schéma d'aménagement et de développement prévoit « de mettre en place un réseau routier fonctionnel qui dessert efficacement l'activité économique et un réseau local à l'échelle humaine », mais que l'absence d'un axe de transport structurant ne permet pas de décongestionner la circulation dans le secteur où se situe ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que six membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 502, chemin Vanier, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages totalisant 430 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Charles Desgens a.g. – du 23 mars 2023 (annexe 3);
- Perspectives d'ambiance – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 4);
- Élévations – par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 5);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par PMA architecte et Lapalme et Rhéault – 23 mars 2023 (annexe 6);
- Plan de plantation – Par StudioB – 14 avril 2023 (annexe 8).

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet de construction d'un bâtiment de 10 étages à usages commercial et résidentiel comptant un maximum de 430 logements dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation d'une entente avec la personne requérante pour l'emprise du prolongement de la rue Seto (20 m);
- La cession des parcelles à la Ville aux fins d'élargissement et de réaménagement du chemin Vanier.

NON RECOMMANDÉ

17. PIIA – Autoriser des travaux de réfection visant les toitures, la brique et les boiseries – 62, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Tous les éléments d'origine du bâtiment sont conservés;
- On demande de suggérer au requérant de décaper la peinture présente sur la brique avant d'appliquer une nouvelle couche de peinture, sinon la brique ne respirera plus et cela pourrait endommager la brique d'ici quelques années.

R-CCU-2023-06-19/104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de réfection du bâtiment principal visant les toitures, la brique et les boiseries a été formulée au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés permettront la mise en valeur et la conservation d'éléments identitaires de la maison allumette visée par les interventions;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 1.1 Quartier Vaudreuil;

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 restauration au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville, visant les toitures, la brique et les boiseries, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Détail des travaux projetés - Préparé par Cubiq architecture - 62, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Image finale recherchée et tuile de métal projeté pour les toitures - Préparé par Cubiq architecture et annoté par le SUDD - 62, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Régulariser l’installation de deux enseignes rattachées à plat – 99, rue Georges – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2023-06-19/105

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation d’enseignes rattachées à plat a été formulée au 99, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé est situé dans un secteur assujéti à l’application du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale pour des projets d’intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011 et que les travaux d’installation d’enseignes commerciales sont assujéti à l’autorisation du conseil en vertu de ce règlement;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à régulariser des enseignes déjà présentes sur la façade principale et latérale du bâtiment comportant un établissement de restaurant avec service restreint;

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

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 au 99, rue Georges, afin de régulariser l’installation de deux enseignes rattachées à plat sur les façades principale et latérale de l’immeuble, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plans de l’enseigne par Pizza Salvatoré - du 2022-05-02 – 99, rue Georges.

RECOMMANDÉ

19. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 15, rue Sainte-Bernadette – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande de vérifier auprès du Service des loisirs si l’installation d’infrastructures supplémentaires (aménagements, structures de jeux, clôtures) est prévue dans le parc Ste-Bernadette;
- L’installation de gazon synthétique est prohibée;
- En plus de l’espace de stationnement, quelques cases de stationnement sur rue sont disponibles;
- L’espace de jeux pour enfants doit être contigu au bâtiment;
- On croit qu’un projet avec le même nombre de cases de stationnement, moins d’asphalte et plus de verdure aurait été réalisable;
- Un des critères d’évaluation spécifiques à une garderie du Règlement relatif aux usages conditionnels concerne la présence à proximité de la garderie de services ou d’infrastructures de soutien comme un parc ou une bibliothèque;
- On craint que le parc Sainte-Bernadette change de vocation au fil du temps. On précise que la superficie de ce parc n’est pas assez grande pour accueillir une école;
- Une membre inscrit sa dissidence.

R-CCU-2023-06-19/106

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’installation d’un service de garderie pour 100 enfants a été formulée au 15, rue Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l’installation d’un service de garderie et qu’il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi le réaménagement du terrain visé par l’amélioration de l’aménagement de la cour arrière et de l’espace de stationnement, incluant l’aménagement d’un terrain de jeux pour enfants;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dispositions réglementaires pour lesquelles deux dérogations mineures sont demandées;

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

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence à la réalisation du projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 15, rue Sainte-Bernadette, pour l'installation d'un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement du terrain – D3 Architecture et design – 15, rue Sainte-Bernadette;
- Plans des étages — D3 Architecture et design – 15, rue Sainte-Bernadette.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage requises.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Aménager un service de garderie – 15, rue Sainte-Bernadette – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-06-19/107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie de 100 enfants a été formulée au 15, rue Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour les dérogations mineures demandées concernant l'aménagement de l'espace de stationnement et de l'aire de jeux extérieure en cour arrière de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE des améliorations au terrain visé et à l'espace de stationnement sont projetées dans le contexte du projet;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées n'affecteront pas le droit de jouissance des propriétés des propriétaires voisins;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence à la réalisation du projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'installation d'un service de garderie pour 100 enfants au 15, rue Sainte-Bernadette, et visant à :

- Réduire la superficie du terrain de jeux pour enfants de 400 m² à 75 m²;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 5 cases à 12 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement du terrain – D3 Architecture et design – 24 mai 2023 – 15, rue Sainte-Bernadette.

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

RECOMMANDÉ

20. Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 1165, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- L'agrandissement proposé se ferait au niveau du sol, et non par l'ajout d'un étage, pour éviter que des enfants de prématernelle aient à monter des escaliers.

R-CCU-2023-06-19/108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école primaire du Bois-Joli a été formulée au 1165, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un agrandissement de l'école pour augmenter sa capacité d'accueil afin d'ajouter deux nouvelles classes pour accueillir de nouveaux élèves et qu'il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi le réaménagement du terrain et l'amélioration de la cour de récréation extérieure;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour la disposition réglementaire pour laquelle une dérogation mineure est demandée;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 1165, boulevard Saint-René Est, afin de permettre l'agrandissement de l'école primaire du Bois-joli, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – BGLA et A4 architecture+design (Alexandre Savignet, architecte) – 20 mars 2023 – 1165, boulevard Saint-René Est;
- Plans d'architecture, élévations et matériaux proposés — BGLA et A4 architecture+design – 20 mars 2023 – 1165, boulevard Saint-René Est.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil municipal de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir une école primaire – 1165, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2023-06-19/109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école primaire du Bois-Joli a été formulée au 1165, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 en raison de l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école primaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour la dérogation mineure demandée concernant l'aménagement et le verdissement de la cour de récréation;

CONSIDÉRANT QUE des améliorations de la cour d'école sont apportées dans le contexte du projet et qu'un effort de plantation de 16 nouveaux arbres est fait sur le terrain et dans la cour de récréation extérieure de l'école;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'agrandissement de l'école primaire du Bois-Joli située au 1165, boulevard Saint-René Est, soit de :

- Réduire la superficie gazonnée dans la cour de récréation de 40 % à 18 %.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – BGLA et A4 architecture+design (Alexandre Savignet, architecte) – 20 mars 2023 – 1165, boulevard Saint-René Est.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet d'agrandissement de l'école par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

21. **Dérogations mineures – Agrandir une habitation bifamiliale isolée pour l'aménagement d'un troisième logement – 39, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau**

R-CCU-2023-06-19/110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'une habitation bifamiliale pour aménager un troisième logement a été formulée au 39, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE la forme du terrain et sa superficie ne permettent pas l'aménagement d'un espace de stationnement hors rue conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement aux normes d'aménagement d'un espace de stationnement et du rapport maximal espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet d'agrandissement d'une habitation bifamiliale pour l'aménagement d'un troisième logement, situé au 39, rue Gamelin, afin de :

- Réduire :
 - Le nombre minimal de cases de stationnement requis de 4 à 2;
 - La distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
 - La bande paysagère minimalement requise au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Augmenter le rapport maximal de l'espace bâti/terrain (CES) de 0,30 à 0,35.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Courchesne-Fortin, arpenteurs géomètres - annoté par le SUDD – 39, rue Gamelin.

RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale – 751, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Le projet n'est pas situé dans une zone inondable;
- Le projet contribuera à la revitalisation d'un quartier qui a beaucoup souffert à la suite des inondations des dernières années;
- L'agrandissement et les rénovations, considérés comme majeurs, ne modifieront pas malgré tout la typologie de l'habitation, soit de type villa;
- On demande de vérifier si une servitude de vue sera exigée en raison de la présence de fenêtres à proximité de la ligne latérale de terrain;
- Les caractéristiques patrimoniales du projet devront être étudiées par le Conseil local du patrimoine, puisque le projet est situé dans le site du patrimoine Jacques-Cartier.

R-CCU-2023-06-19/111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la rénovation et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée au 751, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés consistent à ajouter une véranda en cour arrière et un étage à l'ensemble du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire le rapport plancher/terrain minimal de 0,5 à 0,29;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 751, rue Jacques-Cartier, afin de réduire le rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 0,5 à 0,29, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Beaulieu Construction – 29 juin 2023 – 751, rue Jacques-Cartier.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96.

RECOMMANDÉ

23. Dérogations mineures – Construire un garage détaché – 1463, rue Elzéar – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2023-06-19/112

CONSIDÉRANT QU'une demande de construction visant la construction d'un garage détaché a été formulée au 1463, rue Elzéar;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché vise l'entreposage des biens et des véhicules de la personne requérante, et que son architecture existante s'harmonise au bâtiment principal sur la propriété visée par la demande;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du garage proposé respecte la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la modification du périmètre d'urbanisation a causé un préjudice au droit de construire de la personne requérante qui avait acheté l'immeuble visé par la demande en raison de la possibilité de réaliser un garage plus haut et permis, puisque la propriété, jusqu'en novembre 2020, était située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'un garage détaché situé au 1463, rue Elzéar, et visant à augmenter :

- La hauteur maximale d'un garage détaché de 4,5 m à 5,75 m;
- La hauteur maximale des portes d'un garage détaché de 2,5 m à 3,05 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures proposées – 29 mai 2023 – 1465, rue Elzéar.

RECOMMANDÉ

24. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 1292, rue de Mistassini – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2023-06-19/113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée avec garage double attaché a été formulée au 1292, rue de Mistassini;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte un garage attaché dont les deux portes d'accès donnent sur la façade latérale droite, ce qui nécessite que l'allée d'accès desservant ces garages soit en empiètement devant la portion de la façade principale du bâtiment où cet empiètement n'est pas autorisé;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture souhaitée pour le futur bâtiment principal et la forme étroite du terrain forcent l'orientation du bâtiment principal sur le long;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante possède plusieurs véhicules et équipements nécessitant un espace de remisage important;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne met pas en cause la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée sur la propriété située au 1292, rue de Mistassini, comportant un accès au terrain et une allée d'accès empiétant sur 35 % de la façade principale du bâtiment au lieu de 0 %.

RECOMMANDÉ

25. Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale isolée – 216, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2023-06-19/114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation unifamiliale isolée de deux étages a été formulée au 216, avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à remplacer le bâtiment existant qui fera l'objet d'une demande d'autorisation de démolition auprès du Comité sur les demandes de démolition, lors de sa séance prévue le 20 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE les personnes requérantes souhaitent reconstruire un bâtiment sensiblement de mêmes forme et dimension que celui existant à démolir afin de respecter leurs besoins;

CONSIDÉRANT QUE les personnes requérantes cherchent à limiter les interventions sur le terrain afin de conserver ses composantes vertes, de stationnement et d'accès véhiculaires, déjà existantes;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les autres 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 portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages au 216, avenue Lépine, et visant à réduire :

- La marge latérale minimale de 4 m à 3,5 m;
- La marge latérale sur rue minimale de 8 m à 6,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation identifiant les dérogations mineures par Nadeau, Fournier Arpenteur Géomètres, préparé le 14 juillet 2022 et annoté par le SUDD – 216, avenue Lépine.

Et conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant, sur la propriété visée par cette demande, par le Comité sur les demandes de démolition (CDD).

RECOMMANDÉ

26. Clarification relative aux avis publics dans le cadre de processus d'approbation discrétionnaire

Un document a été envoyé aux membres par courriel concernant les avis publics, pour préciser dans quels cas ils sont requis, leur contenu et leurs délais de publications, et les endroits où ils sont publiés. Pour chaque type de demandes d'approbation assujetties à l'approbation du conseil, un cheminement standard est présenté.

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

- Le design des enseignes qui doivent être affichées sur les sites visés par certains types de demandes a été actualisé. Leur couleur varie maintenant selon le type de demande, pour mieux les distinguer. Un code QR a également été apposé sur ces enseignes. Ce code renvoie directement à la page des avis publics sur le site de la Ville;
- On demande de changer le terme « sur le site » pour « sur le terrain » dans l'entête du premier tableau, pour éviter la confusion entre le site physique (la propriété visée) et le site web;
- On annonce que le journal *Le Droit* cessera la publication papier en décembre 2023.

27. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

28. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 13.