

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

334^e séance / lundi 28 août 2023 à 17 h 49

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
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen
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

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Séance huis clos

17 h 49

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 49.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout d'un point aux varia concernant les démarches pour le remplacement d'un membre.

3. Période de questions du public

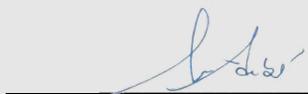
Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

4. Approbation du procès-verbal de la 333^e séance tenue le 14 août 2023

Le procès-verbal de la 333^e séance tenue le 14 août 2023 est approuvé par les membres.

DISTRIBUTION :

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

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

5. Signature du procès-verbal de la 333^e séance tenue le 14 août 2023

Le procès-verbal de la 333^e séance tenue le 14 août 2023 sera signé par le président.

6. Suivi des procès-verbaux de 332^e et 333^e séances tenues les 19 juin 2023 et 14 août 2023

805, boulevard Saint-René Est

Les suggestions du Comité ont été acceptées par le requérant. Le premier projet de règlement a été approuvé par le conseil.

39, rue Front

La coquille dans le deuxième numéro de lot a été corrigée dans l'analyse de projet.

625, chemin d'Aylmer

Le conseil a approuvé le projet.

2 et 4, rue de Verdun

Une coquille a été décelée dans le projet. Le projet devra être ramené au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

502, chemin Vanier

Le projet a été refusé à majorité par le conseil.

62, rue Hôtel-de-Ville

Comme demandé par le Comité, il a été suggéré au requérant de décaper la brique avant d'appliquer une nouvelle couche de peinture.

15, rue Sainte-Bernadette

La Ville n'a pas l'intention d'ajouter des infrastructures dans le parc Sainte-Bernadette à court terme. Possiblement à moyen terme.

216, avenue Lépine

La demande du requérant pour savoir si des démarches sont en cours pour exclure son lot de la zone agricole a été transmise à la personne responsable.

Panneaux d'interprétation Quartier-du-Musée

Un retour du Service des infrastructures et des projets est attendu concernant la suggestion du Comité pour relocaliser à un autre endroit le panneau d'interprétation installé face à un espace de stationnement vacant à l'angle des rues Élisabeth-Bruyère et Champlain.

404, boulevard Alexandre-Taché

Le projet a été retiré de l'ordre du jour de la séance du conseil. Une nouvelle mouture du projet pourrait être présentée au CCU.

99, rue Crémazie

L'usage dérogatoire qui fait l'objet de la demande de PPCMOI s'appliquera à l'ensemble de la propriété et non seulement au locataire. Les éléments dérogatoires qui ne concernent pas l'usage doivent également être inclus à la demande.

625, chemin d'Aylmer

Un retour est attendu concernant la proposition du Comité pour qu'une clôture au cachet patrimonial ou qu'un mur végétalisé soit installé pour bloquer la vue du stationnement à partir de la rue.

Domaine des peintres

L'ensemble des commentaires des membres seront partagés avec le promoteur.

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 25 septembre 2023.

9. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Ha-16-059 et autoriser une nouvelle zone résidentielle permettant des bâtiments d'un maximum de 1 logement – Zone Ha-16-059 – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PPCMOI – Autoriser un usage du groupe d'usages Habitation (H) au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale – 10, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- L'aire d'affectation au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) permet les usages résidentiels;
- L'usage Habitation sera autorisé seulement pour cette propriété;
- On craint qu'autoriser cette demande crée un précédent. On répond que chaque demande est évaluée au cas par cas;
- La situation de l'espace de stationnement sur la propriété sera régularisée;
- Dans l'éventualité où le bâtiment venait à s'effondrer durant les travaux, la propriété ne profiterait pas de droits acquis pour l'usage Habitation.

R-CCU-2023-08-28/134

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure (restaurer le bâtiment existant et le transformer en habitation unifamiliale) a été formulée au 10, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les usages du groupe d'usages Habitation (H) au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale ne sont pas autorisés dans la zone commerciale Co-16-066 où la propriété est située, et que la demande requiert l'approbation par le conseil municipal d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé par la demande a été originalement construit et utilisé comme une habitation unifamiliale, qu'il a été occupé par un petit musée de 1987 à 1997, qu'il est ensuite devenu vacant et qu'il est actuellement barricadé;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de terrain du projet respecte les exigences du groupe d'usages Habitation (H), à l'exception des dispositions relatives à la distance de la galerie à la ligne de terrain, à l'emplacement de l'espace de stationnement existant et au nombre de cases de stationnement existant qui font aussi l'objet de la demande de régularisation par PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dispositions qui seront régularisées par PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux critères d'évaluation applicables d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

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 au 10, rue Principale, visant à restaurer le bâtiment existant et le transformer en habitation unifamiliale, présentant les caractéristiques suivantes :

- Le rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale sera occupé par un usage du groupe d'usages Habitation (H);
- Une galerie située sera positionnée à une distance nulle de la ligne avant de terrain;
- Deux cases de stationnement seront situées en partie sur un terrain différent que l'usage habitation desservi.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation partiel proposé et identification des non-conformités à régulariser par la demande de PPCMOI - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – juillet 2023 – 10, rue Principale - 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 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Rénover l'extérieur du bâtiment – 10, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-08-28/135

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure (restaurer le bâtiment existant et le transformer en habitation unifamiliale) a été formulée au 10, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé par cette demande est inscrit à l'annexe 5 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » où sa valeur patrimoniale est qualifiée de forte, et qu'il est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l'aire de protection de l'auberge Charles-Symmes, mais que les travaux proposés par la personne requérante ne sont pas assujettis à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de restauration du bâtiment visent la préservation de sa valeur patrimoniale et architecturale, qu'ils consistent à restaurer les éléments extérieurs du bâtiment qui sont en bon état et à remplacer les éléments détériorés;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante veut transformer le bâtiment en une habitation unifamiliale et que l'usage du groupe d'usages Habitation (H) au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale n'est pas autorisé dans la zone commerciale Co-16-066 où le bâtiment est situé;

CONSIDÉRANT QU'afin d'autoriser l'usage du groupe d'usages Habitation (H) au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale et régulariser certaines non-conformités, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des éléments qui font l'objet de la demande de PPCMOI, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les objectifs et critères applicables du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux de rénovation extérieure au 10, rue Principale, visant à restaurer le bâtiment, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – juillet 2023 – 10, rue Principale – Annoté par SUDD;
- Perspectives proposées - Par Service d'Aide-conseil en Rénovation Patrimoniale (SARP) – 16 mai 2023 – 10, rue Principale;
- Devis et spécifications proposés - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Façade principale proposée - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Façade principale proposée en couleur - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Couleurs et modèle de brique de cheminée proposés- Par Service d'Aide-conseil en Rénovation Patrimoniale (SARP) – 16 mai 2023 - 10, rue Principale;
- Façade latérale ouest proposée - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Façade latérale est proposée - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Façade arrière proposée - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – mai 2023 – 10, rue Principale;
- Détail de la galerie proposée en façade principale - Par Michael D. Matheux, technologue professionnel – juillet 2023 – 10, rue Principale.

Il est entendu que l'approbation par le conseil municipal du premier projet de résolution, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI), permettra la mise en œuvre des travaux de rénovation extérieure du bâtiment (à l'exception de la galerie avant à reconstruire), mais que son occupation à des fins résidentielles nécessitera la mise en vigueur de ce PPCMOI selon les procédures légales habituelles.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Autoriser la construction d'un bâtiment commercial – 2012, chemin Pink – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

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

- La demande de PIIA est reportée à une séance ultérieure;
- La demande de démolition du bâtiment existant a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition à sa séance du 22 novembre 2022. Depuis, le bâtiment a été incendié;
- On souligne qu'un terrain à proximité du projet sur le chemin Pink a été acheté par la Ville et ensuite cédé pour permettre la construction d'une école et d'une palestre. On craint une cohabitation difficile des deux usages. On répond que les entrées au projet se feront à partir du boulevard de l'Europe. Les écoles peuvent s'implanter partout sur le territoire, notamment dans une aire d'affectation économique spécialisée. On n'entrevoit pas d'enjeux de cohabitation;
- Le boulevard de l'Europe devra être prolongé et un protocole d'entente relatif aux travaux municipaux est nécessaire pour autoriser la construction du projet. Il n'y a donc pas d'urgence pour traiter la demande de PIIA, puisque la rue doit précédemment être prolongée.

R-CCU-2023-08-28/136

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de construction d'un bâtiment commercial a été formulée au 2012, chemin Pink;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé par la personne requérante implique des usages qui ne sont pas permis à la zone commerciale CO-13-053, ce qui nécessite l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par la personne requérante sont également assujettis à l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, puisqu'ils sont localisés dans un boisé de protection et d'intégration et un corridor vert;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé favorise une implantation du bâtiment principal à proximité de la rue afin de minimiser les impacts sur le boisé de protection et d'intégration, ce qui requiert la régularisation de la marge avant dérogatoire proposée de 5 m;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dispositions qui seront régularisées par PPCMOI;

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 au 2012, chemin Pink, visant à construire un bâtiment commercial présentant une marge avant minimale de 5 mètres où seront pratiqués les usages suivants :

- Un service de construction résidentielle – 6611;
- Un service de construction non résidentielle, industrielle – 6612;
- Un service de construction non résidentielle, commerciale et institutionnelle – 6613.

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 À L'UNANIMITÉ

PIIA – Autoriser la construction d'un bâtiment commercial – 2012, chemin Pink – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de trois étages comptant 21 logements – 60, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le nombre de cases de stationnement proposé est conforme à la réglementation;
- La colonne « Explications complémentaires du requérant » dans les grilles d'analyses des critères et objectifs des PIIA d'une analyse de projet représente le point de vue du requérant, et non SUDD;
- Le lotissement du terrain est d'origine. La construction d'un bâtiment de type faubourg est plus appropriée sur ce lot en raison de sa superficie. La construction d'une habitation de type maison allumette nécessiterait la subdivision du lot, ce qui n'est pas souhaitable dans ce secteur de préservation;
- Une demande de PPCMOI peut être assujettie à un processus d'approbation référendaire;

- On ne peut pas garantir l'offre de différentes typologies de logements et de l'inclusion de logements abordables;
- Le requérant a l'intention de répondre aux exigences du programme d'aide fédéral à la création de logements abordables;
- L'empiètement du mur de soutènement sur le domaine public est toléré, mais ne peut pas profiter de droits acquis;
- On souhaite que le mur du côté sud du bâtiment soit plus accueillant et qu'il s'intègre davantage aux trois autres murs du bâtiment, soit par l'ajout de relief ou de matériaux;
- On demande de suggérer au requérant que le verre des balcons soit semi-translucide;
- On aimerait que les représentations graphiques dans les analyses de projet représentent fidèlement les couleurs proposées;
- Des locaux pour le rangement seront à la disposition des résidents.

R-CCU-2023-08-28/137

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant 21 logements a été formulée au 60, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 60, rue de Carillon et qu'une autorisation des travaux de démolition de ce dernier a été octroyée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 25 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements ne respecte pas le maximum de quatre logements prescrits à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-133;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, pour la mise en œuvre du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE bien que le projet soit localisé dans l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes, le choix de la typologie s'apparente aux bâtiments de type « faubourg » qu'on peut retrouver sur les bâtiments limitrophes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est implanté en tête d'îlot et permet un encadrement du domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'un bâtiment de 21 logements cadre avec l'orientation 3 du Programme particulier d'urbanisme centre-ville, et avec l'objectif 1 du secteur « Les quartiers résidentiels de l'Île », qui favorise une augmentation de la densité résidentielle;

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 au 60, rue de Carillon, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial de trois étages ayant les caractéristiques suivantes :

- Il comprendra un nombre maximal de 21 logements;
- Son accès et son allée d'accès empièteront sur un maximum de 22 % de la largeur de sa façade principale;
- Deux terrasses localisées au rez-de-chaussée du bâtiment et donnant sur la rue des Braves-du-Coin à 0 m de la ligne de terrain.

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

- Plan d'implantation et de paysagement proposés – Rossmann Architecture – 60, rue de Carillon – 17 août 2023 et annoté par le SUDD;
- Plan de sous-sol proposé – Rossmann Architecture – 60, rue de Carillon – 17 août 2023;

- Élévations et matériaux de revêtement extérieur proposé – Rossmann Architecture – 60, rue de Carillon – 17 août 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- Ce qu'une servitude de non-construction d'une largeur d'au moins 1 m soit enregistrée sur la partie du terrain adjacent et mitoyenne au mur latéral à marge latérale zéro préalablement à l'émission du permis de construire conformément aux exigences de l'article 147 du Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-205.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale de trois étages comptant 21 logements – 60, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-08-28/138

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant 21 logements a été formulée au 60, rue de Carillon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 60, rue de Carillon et qu'une autorisation des travaux de démolition de ce dernier a été octroyée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 25 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé ne respecte pas le maximum autorisé au zonage et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation et à l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 60, rue de Carillon, afin de construire une habitation multifamiliale de trois étages comprenant 21 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement proposés – Rossmann Architecture – 60, rue de Carillon – 17 août 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur proposé – Rossmann Architecture – 60, rue de Carillon – 17 août 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré comportant 740 logements – 515, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Autoriser un projet résidentiel intégré comportant 740 logements – 515, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Déroptions mineures – Autoriser un projet résidentiel intégré comportant 740 logements – 515, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

14. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales comportant 252 et 267 logements – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- La hauteur du projet fait réagir même si elle est conforme à la réglementation. On aurait préféré une progression des hauteurs des bâtiments avant d'atteindre 15 étages pour un tissu urbain plus harmonieux. Le projet semble écraser les bâtiments voisins;
- L'analyse de projet ne démontre pas bien l'implantation du projet par rapport au voisinage;
- Un basilaire avec un corps en retrait permettrait d'offrir plus de superficies de toiture végétalisée à la disposition des résidents;
- Le Règlement relatif aux usages conditionnels n'exige pas le dépôt par le requérant d'une étude des effets d'ombres sur les terrains voisins.

R-CCU-2023-08-28/139

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la construction de deux habitations multifamiliales isolées de 15 étages, et comptant 252 et 267 logements, a été formulée au 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA approuvé par le conseil en 2013 (CM-2013-660) a permis de réaliser l'ouverture de la rue de la Cité-Jardin, et que le projet faisant l'objet de la présente demande vise à approuver l'implantation, la volumétrie et l'architecture de la nouvelle version des deux bâtiments faisant partie de la phase 1 du projet Square Urbania sur la rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment situé au 83, rue de la Cité-Jardin, nécessite également l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au rapport espace bâti/terrain;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction des deux bâtiments comportant chacune plus de 100 logements;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour, afin de construire deux habitations multifamiliales comportant respectivement 252 et 267 logements (modification de la phase 1B et 1C), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;

- Plans des sous-sols des bâtiments projetés – Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;
- Plan des toitures des bâtiments projetés - Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;
- Élévations des bâtiments projetés - Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;
- Perspectives des bâtiments projetés - Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;
- Matériaux proposés pour les bâtiments projetés – Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour.

Il est entendu que le projet est également assujéti à :

- L’octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire deux habitations multifamiliales comportant 252 et 267 logements – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2023-08-28/140

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales isolées de 15 étages, et comptant 252 et 267 logements, a été formulée au 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QU’un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction des deux bâtiments de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour celle qui a fait l’objet de la demande de dérogation mineure requise pour le bâtiment situé au 83, rue de la Cité-Jardin;

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, qu’un membre est contre, et qu’un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet aux 83, rue de la Cité-Jardin, et 794, boulevard du Carrefour, afin de construire deux habitations multifamiliales comportant 252 et 267 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation des bâtiments projetés – Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin, et 794, boulevard du Carrefour;
- Perspectives des bâtiments projetés - Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du PIIA d'ouverture de rue à la phase 1 du projet Square Urbania sur la rue de la Cité-Jardin, pour les propriétés situées aux 83, rue de la Cité-Jardin, et 794, boulevard du Carrefour;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 requise pour le bâtiment situé au 83, rue de la Cité-Jardin;
- L'aménagement d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,8 m, à même l'emprise publique, sur le côté sud de la rue de la Cité-Jardin, à partir du boulevard de l'Hôpital jusqu'au trottoir existant;
- Au dépôt et acceptation par la Ville du plan de desserte démontrant les volets de drainage et de branchements électriques du projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale comportant 252 logements – 83, rue de la Cité-Jardin – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2023-08-28/141

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 15 étages et 252 logements a été formulée au 83, rue de la Cité-Jardin;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au rapport espace bâti/terrain;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour celle qui a fait l'objet de la demande de dérogation mineure;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 83, rue de la Cité-Jardin, afin de construire une habitation multifamiliale comportant 252 logements et visant à :

- Réduire le rapport espace bâti/terrain minimal de 0,40 à 0,31.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation des bâtiments projetés – Neuf Architect(e)s – 14 juillet 2023 – 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du PIIA d'ouverture de rue à la phase 1 du projet Square Urbania sur la rue de la Cité-Jardin, pour les propriétés situées aux 83, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

15. **PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré – 45 à 115, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Des citoyens ont remarqué que le cours du ruisseau a changé depuis qu'il a été remblayé. Le plan de réhabilitation est en attente d'approbation par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);
- On rappelle que le prolongement de la rue Nancy-Elliott a été approuvé en 2011, soit sept ans avant l'entrée en vigueur de la section de la Loi sur la qualité de l'environnement qui porte sur les milieux humides et hydriques;
- Aucun projet n'est prévu de l'autre côté de la rue. Une étude de circulation et le plan de transport en commun vers l'ouest se font attendre. On estime que le projet est prématuré;
- On croit que le prolongement de la rue n'est pas justifié;
- Si la rue n'est pas prolongée, des terrains demeureront enclavés.

R-CCU-2023-08-28/142

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet résidentiel intégré a été formulée pour le projet « Domaine des frênes » situé du 45 au 115, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré visé est situé dans la phase 1 du projet « Domaine des Frênes » approuvé en 2021 par la résolution CM-2021-355;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est situé à la fois dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, et qu'il 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 lors de l'établissement d'une étude de caractérisation de boisé, il a été constaté que le tracé du cours d'eau était finalement différent de celui représenté sur le plan d'implantation du projet approuvé en 2021 par la résolution CM-2021-355;

CONSIDÉRANT QUE la rue Nancy-Elliott est présentement réalisée, qu'elle s'arrête juste avant le cours d'eau situé à la limite ouest du projet et se termine en impasse temporaire dont une partie empiète dans la rive du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux entrepris empiétaient dans la rive du cours d'eau, et que le bâtiment de 20 logements, prévu complètement à l'ouest du projet (45, rue Nancy-Elliott), empiéterait aussi dans la rive du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QU'afin de se conformer à l'avis d'infraction du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), le requérant doit rétablir la rive perturbée;

CONSIDÉRANT QU'afin d'éviter l'empiètement du projet dans la rive de ce cours d'eau, la personne requérante a modifié son projet en remplaçant les deux bâtiments de 20 logements prévus aux 45 et 55, rue Nancy-Elliott par un seul bâtiment de 32 logements qui sera situé au 55, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées par la personne requérante consistent également à approuver les élévations architecturales du nouveau bâtiment et à régulariser le nombre de cases de stationnement intérieur aménagées au sous-sol de chacun des deux bâtiments existants situés aux 65 et 79, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QU'il est également prévu de modifier l'aménagement extérieur du projet, afin d'augmenter le nombre de cases de stationnement extérieures, d'augmenter le nombre d'arbres à planter et de réduire le nombre d'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le protocole d'entente existant avec le Service des infrastructures et des projets devra être modifié, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, afin de réaliser les travaux de prolongement de la rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme aux dispositions 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;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une modification du projet résidentiel intégré « Domaine des Frênes », comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet résidentiel intégré proposé - Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – 20 juillet 2023 - 55 à 79, rue Nancy-Elliott - Annoté par SUDD;
- Élévations proposées – Par Dominique Valiquette, Architecte – 11 juillet 2022 - 55 à 79, rue Nancy-Elliott – Annoté par SUDD;

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Prolonger la rue Nancy-Elliott – Rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-08-28/143

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant le prolongement de la rue Nancy-Elliott a été formulée pour le projet « Domaine des Frênes » situé du 55 au 115, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré visé est situé dans la phase 1 du projet « Domaine des Frênes » approuvé en 2021 par la résolution CM-2021-355;

CONSIDÉRANT QUE le projet de prolongement de la rue Nancy-Elliott 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 lors de l'établissement d'une étude de caractérisation de boisé, il a été constaté que le tracé du cours d'eau était finalement différent de celui représenté sur le plan d'implantation du projet approuvé en 2021 par la résolution CM-2021-355;

CONSIDÉRANT QUE la rue Nancy-Elliott est présentement réalisée, qu'elle s'arrête juste avant le cours d'eau situé à la limite ouest du projet et se termine en impasse temporaire dont une partie empiète dans la rive du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux entrepris empiétaient dans la rive du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QU'afin de se conformer à l'avis d'infraction du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), le requérant doit rétablir la rive perturbée par les travaux de construction de l'impasse en optant soit pour le rapetissement de l'impasse, soit pour le prolongement de la rue Nancy-Elliott à l'ouest du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a demandé au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) de lui octroyer l'autorisation d'effectuer les travaux de rétablissement de l'état naturel de la rive en même temps que le prolongement de la rue Nancy-Elliott dans le but d'éviter de perturber la rive à nouveau, et que ces travaux seront requis dans le cas du scénario du rapetissement de l'impasse;

CONSIDÉRANT QUE le protocole d'entente existant avec le Service des infrastructures et des projets devra être modifié, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, afin de réaliser les travaux de prolongement de la rue Nancy-Elliott;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé ne respecte pas l'objectif prévu au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 qui prévoit que la préservation et la mise en valeur des caractéristiques naturelles du site doivent être intégrées au concept d'aménagement du site et qu'en ce sens, les rues empiétant sur un espace de drainage naturel doivent être minimisées et les zones remblayées doivent être évitées;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le prolongement de la rue Nancy-Elliott, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de prolongement de la rue Nancy-Elliott proposé - Par Cima+, le 07 juillet 2023 - 55 à 115, rue Nancy-Elliott - Annoté par SUDD.

NON RECOMMANDÉ SUR DIVISION

16. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 69, rue Robert-Pilon – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2023-08-28/144

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 69, rue Robert-Pilon;

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 un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE l'abattage d'arbres se limitera aux 58 arbres situés dans le périmètre du bâtiment principal et de l'allée d'accès projetée, dont 39 sont des arbres malades ou morts, alors que les arbres situés sur le reste du terrain seront conservés;

CONSIDÉRANT QUE 12 nouveaux arbres feuillus, ainsi que 13 nouveaux arbustes résineux seront plantés sur le terrain;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 69, rue Robert-Pilon, afin de construire une habitation unifamiliale isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Christian Nadeau, arpenteur géomètre – 28 mars 2023 – 69, rue Robert-Pilon;
- Plan des arbres à conserver et des nouvelles plantations projetées – 3MA Environnement – 3 juillet 2023 – 69, rue Robert-Pilon;
- Élévations du bâtiment projeté – LEGUË architecture – 20 juillet 2023 – 69, rue Robert-Pilon;
- Perspectives du bâtiment projeté – LEGUË architecture – 20 juillet 2023 – 69, rue Robert-Pilon;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – LEGUË architecture – 20 juillet 2023 – 69, rue Robert-Pilon.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Installer deux enseignes d’identification – 388, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2023-08-28/145

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’installation de deux enseignes d’identification a été formulée au 388, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l’unité de paysage « 6.3 – Centres-commerciaux » faisant partie du secteur de restructuration du centre-ville où les projets d’addition d’une enseigne à l’extérieur d’un bâtiment principal sont assujettis 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 bâtiment, situé sur le boulevard Saint-Joseph entre le boulevard Montclair au Sud et le boulevard Saint-Raymond au Nord (face à la rue Gamelin), a été achevé en mars 2023 et que la demande est pour afficher deux enseignes d’identification du projet, la première à plat sur la façade principale du bâtiment et la seconde sur un muret, en cour avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu’il respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables du PIIA de restructuration du centre-ville, unité de paysage 6.3 Centres-commerciaux;

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 388, boulevard Saint-Joseph, afin d’installer une enseigne d’identification à plat sur la façade principale du bâtiment et une enseigne d’identification sur muret dans sa cour avant, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Détails et emplacements des enseignes - Sign – FX Inc. daté du 17 juin 2022, annoté par le SUDD – Juillet 2023 - 388, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

18. PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré de 96 logements – 318, chemin Freeman – District électoral de L’Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Un cadre normatif gère les travaux d’abattage d’arbres dans une zone de contrainte à risque de glissement de terrain. Cependant, on serait étonné que des arbres dans cette zone de contrainte soient abattus, puisqu’elle se situe dans une bande riveraine qui interdit l’abattage d’arbres;
- On souligne que des usagers de la route utilisent le chemin Freeman pour éviter la circulation dense sur le boulevard Saint-Joseph en direction du pont Alonzo-Wright;
- Une note technique de la division circulation et sécurité routière conclut que le projet ajoutera peu de déplacements en heure de pointe;
- Le projet est conforme au Règlement de zonage;
- On estime que le projet aurait pu s’élever sur plus d’étages;
- On fait l’historique du projet, pour lequel un précédent PIIA a été approuvé par le conseil;
- Les équipements mécaniques seront localisés sur le toit et dans une salle mécanique;
- On demande le mode de tenure et la typologie des logements.

R-CCU-2023-08-28/146

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation d’un projet de développement résidentiel visant la construction d’un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 318, chemin Freeman;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de quatre bâtiments résidentiels de quatre étages comprenant chacun 24 logements et totalisant 96 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire les objectifs et les critères applicables aux projets résidentiels intégrés;

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

CONSIDÉRANT QUE le concept d'implantation du projet permet un encadrement adéquat du chemin Freeman et la préservation du milieu naturel localisé dans la section nord du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit et l'architecture des bâtiments projetés favorisent une intégration du projet avec le cadre bâti existant du secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les études de caractérisation écologique et géotechnique déposées confirment la faisabilité du projet soumis en lien avec ces secteurs de contraintes naturelles existantes sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le site se trouve dans le corridor de bruit du réseau supérieur généré par l'Autoroute 5 et comme le projet requiert une opération cadastrale pour se concrétiser, une étude acoustique devra être déposée à l'étape du permis de construire afin de prévoir les mesures d'atténuation du niveau de bruit dans les logements;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré de quatre bâtiments de quatre étages comprenant chacun 24 logements et totalisant 96 logements au 318, chemin Freeman, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 7 juillet 2023 – 318, chemin Freeman;
- Plan de plantation – Les Services EXP inc. – 20 décembre 2022 – 318, chemin Freeman;
- Plans des élévations avant et arrière – Parisien construction – 3 avril 2023 – 318, chemin Freeman;
- Plans des élévations latérales – Parisien construction – 3 avril 2023 – 318, chemin Freeman;
- Perspectives – Parisien construction – 3 avril 2023 – 318, chemin Freeman;
- Plans de niveaux des stationnements souterrains – Parisien construction – 3 avril 2023 – 318, chemin Freeman.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Dérogation mineure – Construire deux habitations bifamiliales en structure jumelée – 172, chemin Foley – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On demande d'ajouter une note pour clarifier le projet de subdivision et les conditions relatives à l'obtention des permis de construire et de lotissement;
- Le chemin Foley est étroit, n'a pas de trottoir et est peu convivial pour les déplacements actifs;
- On souhaite que le voisinage soit consulté;
- Dans le cas où la dérogation mineure serait refusée par le conseil, ou que la démolition serait refusée par le Comité sur les demandes de démolition, le projet initial d'habitation unifamiliale pourrait toujours être réalisé. Le permis de construire devra cependant être renouvelé, puisqu'il est échu.

R-CCU-2023-08-28/147

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations bifamiliales en structure jumelée a été formulée au 172, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation unifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la construction du nouveau projet;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 30 août 2022 a approuvé la démolition de ce bâtiment afin de libérer le terrain pour le subdiviser en deux et construire deux habitations unifamiliales en structure jumelée;

CONSIDÉRANT QU'un permis de lotissement pour la subdivision du terrain en deux terrains a été délivré en octobre 2022, et un permis de construire a été délivré en janvier 2023;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande propose un nouveau programme de réutilisation de sol qui consiste à construire deux habitations bifamiliales en structure jumelée et qu'une nouvelle autorisation du CDD sera requise pour la démolition du bâtiment existant en fonction de ce programme de réutilisation du sol dégagé modifié;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce nouveau projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil relativement à l'empiètement maximal d'un accès au terrain et d'un espace de stationnement devant la façade principale des deux bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires applicables, sauf celles pour lesquelles la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est demandée;

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

CONSIDÉRANT QUE deux membres s'abstiennent de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction de deux habitations bifamiliales en structure jumelée, situées au 172, chemin Foley, afin de :

- Augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement devant les façades principales des bâtiments de 30 % à 45 %.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification d'une dérogation mineure – Simon Dufour Handfield, arpenteur géomètre annoté par le SUDD – 9 août 2023 – 172, Chemin Foley.

Et ce, conditionnellement à l'obtention d'une nouvelle autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) pour réaliser le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé consistant à libérer le terrain pour construire deux habitations bifamiliales jumelées.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. **PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 6, rue Cousineau – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

R-CCU-2023-08-28/148

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages a été formulée au 6, rue Cousineau;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement vacant après la démolition du bâtiment existant ravagé par un incendie le 10 janvier 2022 qui a endommagé l'ensemble des composantes du bâtiment forçant sa destruction lors des opérations d'intervention des pompiers;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau 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 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment unifamilial de même style que la maison allumette démolie, ce qui permettra le redéveloppement du terrain et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

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

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement aux marges avant et arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages au 6, rue Cousineau, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur géomètre - Annoté par le SUDD – 20 février 2023 - 6, rue Cousineau;
- Élévations du bâtiment et matériaux de revêtement – Beaulieu Construction, entrepreneur général – 24 août 2023 - 6, rue Cousineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale – 6, rue Cousineau – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2023-08-28/149

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages a été formulée au 6, rue Cousineau;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement vacant après la démolition du bâtiment existant ravagé par un incendie le 10 janvier 2022 qui a endommagé l'ensemble des composantes du bâtiment forçant sa destruction lors des opérations d'intervention des pompiers;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment unifamilial de même style que la maison allumette démolie, ce qui permettra le redéveloppement du terrain et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement aux marges avant et arrière;

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les marges dérogatoires découlent de la reprise de l'implantation du bâtiment partiellement sur le périmètre de fondation dérogatoire d'avant le sinistre ayant détruit le bâtiment existant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages au 6, rue Cousineau, afin de réduire :

- La marge avant minimale de 4,5 m à 1,3 m;
- La marge arrière minimale de 7 m à 3,8 m.

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

- Plan identifiant les dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur géomètre - Annoté par le SUDD – 20 février 2023 - 6, rue Cousineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Varia

a) Démarches pour le remplacement d'un membre

On demande d'être informé des démarches en cours pour remplacer le membre qui a démissionné. Le président répond qu'aucune démarche n'a été entamée pour l'instant, puisque les vacances estivales viennent tout juste de se conclure. Le secrétaire ajoute qu'une page sera bientôt mise en ligne sur le site de la Ville pour recevoir des candidatures spontanées pour l'ensemble des comités et commissions. On mentionne qu'il serait préférable de nommer une nouvelle membre pour tendre vers une équité des genres.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 47.