

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

335^e séance / lundi 25 septembre 2023 à 17 h 32

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
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout d'un point aux varia.

3. Période de questions du public


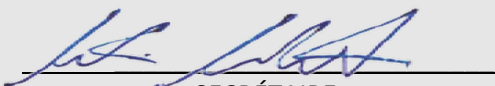
Le président demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Sylvain Bertrand, concernant le projet au 700, boulevard du Carrefour.

Deux dérogations mineures sont demandées pour permettre la réalisation du projet. La première, recommandée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), concerne le retrait de pavé perméable sur 21 cases de stationnement extérieur. Il explique cette demande par la présence d'une dalle de béton pour le stationnement souterrain sous ces cases de stationnement extérieur. En contrepartie, il propose de retirer 189 m² d'asphalte et d'ajouter du pavé perméable à deux endroits pas prévus initialement, mais qui ne sont pas situés au-dessus de la dalle de béton. Le projet propose des aires d'agrément au-dessus de la descente du garage et des cases de stationnement pour vélos électriques.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

Nader Dormani, concernant le projet au 700, boulevard du Carrefour.

Il souligne qu'il est mentionné dans les plans stratégiques de la Ville que la Ville de Gatineau souhaite être à l'avant-garde et s'adapter aux changements technologiques. Le bâtiment de 19 étages offrira plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Il estime que la superficie d'affichage autorisée n'est pas adaptée à la superficie de la surface sur laquelle les babillards électroniques seront installés, et que la technologie actuelle n'existait pas au moment de la rédaction de la réglementation actuellement en vigueur. Les babillards électroniques de haute résolution permettraient d'annoncer les commerces au rez-de-chaussée du bâtiment, en plus d'événements ponctuels. Il croit que ces babillards électroniques exerceront un attrait important.

Richard Doyle, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Monsieur Doyle demeure au 416, rue Saint-Maurice. Il fait la lecture d'un document qui a également été envoyé aux membres du CCU en amont de la séance :

« Il y a trente ans, au nom des propriétaires des rues Saint-Maurice et du Vieux Rouet, j'ai demandé au Conseil municipal d'Aylmer de limiter le zonage de ce que nous appelions alors le Projet Lemay à des maisons unifamiliales, tel qu'il avait été conçu par le promoteur. Cette demande visait à interdire la conversion d'une maison unifamiliale qui avait passé au feu en duplex. Notre demande avait reçu l'appui unanime du Conseil à l'époque. L'ironie du sort fait que je me retrouve 30 ans plus tard à faire la même demande suite aux changements de zonage adoptés en octobre 2020. Encore aujourd'hui, je suis accompagné de plusieurs propriétaires qui partagent mes inquiétudes.

Laissez-moi clarifier à prime abord que cette demande ne se veut pas une contestation de la densification du secteur Aylmer et les propriétaires reconnaissent que les nouveaux développements résidentiels sont primordialement composés d'habitations de plusieurs étages avec plusieurs logements dans des endroits où les infrastructures sont conçues en conséquence. Ce que nous déplorons c'est le non-respect du caractère d'un quartier construit dans les années 90, pensé et développé en fonction de maisons unifamiliales n'ayant pas de trottoir, avec des parcs à chaque extrémité de la rue et l'accès à une école primaire adjacente, en permettant la construction d'une multitude de différents types d'habitation, certain pouvant aller jusqu'à 4 étages et accommodées 6 logis.

Nous déplorons aussi le manque d'information reçue quant au changement de zonage. La consultation tenue à Aylmer de façon virtuelle en pleine pandémie a été plus qu'insuffisante. Aucune des personnes qui ont appuyé cette demande et qui représentent plus de 80% des résidents du Projet n'avait entendu parler d'un changement de zonage adopté en 2020.

Nos préoccupations ont vu le jour lorsque deux maisons unifamiliales de la rue Saint-Maurice ont été converti en maison à logements et location de chambres. Ces deux maisons ont des investisseurs extérieurs qui ne sont même pas les occupants de l'habitation. Ces investisseurs ont clairement indiqué leurs intérêts à l'achat d'autres maisons pour proliférer ce type d'habitation.

Le garage et le sous-sol sont convertis en logis, la salle à diner est convertie en chambre et les chambres à l'étage sont louées individuellement.

Résultat : on se retrouve avec 6 véhicules ou plus par habitation causant ainsi une intensification du trafic, ce qui met à risque la sécurité des concitoyens (pas de trottoirs). De plus, ces véhicules empêchent le déblaiement adéquat des rues l'hiver rendant difficile et non-sécuritaire le déplacement des résidents. Un autre enjeu concerne les ordures, le recyclage et le compostage qui débordent souvent chez les voisins générant plusieurs plaintes. Le bruit et l'achalandage sont des enjeux importants dans un voisinage qui se voulait très paisible.

Il est évident que les infrastructures d'un projet de maisons unifamiliales ne sont pas adéquates pour des maisons à multilogements. Cette évidence a été reconnue par le Conseil

en janvier 2019, lorsqu'il a fait évincer 37 locataires de logements duplex construits dans des unifamiliales dans le Domaine du Lac. Ce domaine de trois rues est demeuré une zone unifamiliale en 2020. Et pourtant nous encourons des problèmes similaires à ceux qui ont été à l'origine de l'éviction.

En conclusion, j'aimerais encore une fois souligner que les propriétaires qui ont signé la pétition représentent une très large majorité. Nous avons depuis contacté les propriétaires des rues adjacentes telles De Bruyne, Martin-Perrier et des Paysans et je peux vous dire que ceux que nous avons rencontrés partagent intégralement le point de vue des signataires de la pétition. Je suis donc très déçu de la prise de position du SUDD qui excuse cette défiguration de notre quartier pour le bienfait d'une densification qui devrait, à la place, se faire stratégiquement au sein de nouveaux projets domiciliaires sur les nombreux terrains vacants qui entourent notre quartier. Il est difficile d'accepter que dans un système aussi démocratique que le nôtre, des élus, des représentants des résidents et des employés de la ville puissent rejeter une demande reflétant le point de vue d'une aussi grande majorité de concitoyens. Mettez-vous à notre place et dites-moi honnêtement si vous seriez heureux de voir votre voisin héberger 6 fois plus de locataires qu'à l'heure actuelle. Je vous demande donc d'appuyer ma demande de zonage au nom des résidents du Projet. »

Karine Vincent, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Madame Vincent demeure 368, rue Saint-Maurice depuis plus de 5 ans. Elle est accompagnée de son conjoint pour faire part au Comité de leur désarroi concernant le changement de zonage survenu à leur insu sur les rues Saint-Maurice et du Vieux-Rouet. Elle fait la lecture d'un document :

« À notre arrivée dans le quartier, nous étions à la recherche de la maison parfaite pour élever nos deux jeunes enfants. Tout juste arrivé de l'étranger, le semi-détaché que nous avions dans le jardin Lavigne ne faisait plus. Nous cherchons un coin tranquille de maisons unifamiliales, à proximité d'un parc et d'une école. Nous avons trouvé cette maison à la maison du 368. Pendant nos recherches à l'été 2018, nous nous sommes assuré du zonage et que le quartier répondait bien à nos critères.

Lorsqu'on est venu frapper à notre porte cet été en 2023 pour nous faire savoir que la ville avait changé le zonage de notre belle rue, ce fut le désarroi. C'était la première fois qu'on entendait parler de ce changement. Il y aurait eu apparemment une consultation virtuelle en 2020 pendant la pandémie, pendant que nous étions tous cloîtrés dans nos maisons. On n'en a jamais entendu parler, car croyez-moi, si j'avais eu vent de cette consultation, nous aurions été les premiers à faire entendre et à souligner à quel point c'était une mauvaise idée, non pas à la densité et à la densification, mais bien à l'idée de changer de zonage d'un quartier de maisons unifamiliales déjà bien établi depuis les années 90. Changer de zonage au détriment des propriétaires déjà établis depuis plusieurs années déjà. Il y a plein de nouveaux quartiers et de terrains tout près des centres commerciaux, restaurants, épiceries, qui seraient mieux adaptés et qui pourraient bénéficier de cette densification sans le faire au détriment de personnes.

Le changement de zonage est un enjeu de sécurité important tant pour nos enfants marcheurs qui vont et reviennent de l'école le matin et le soir, et bien souvent sur l'heure du dîner, que tant pour les enfants et piétons qui se promènent et qui vont au parc en marchant ou en bicyclette. Il y a 2 parcs aux extrémités de la rue Saint-Maurice où la vitesse permise est de 30 km/h. Pour protéger tous ces enfants qui vont à l'école et qui vont au parc, je n'ose même pas imaginer ce qu'il en serait s'il fallait augmenter le nombre de voitures circulant sur ses deux petites rues avec l'espace disponible. Lorsque nous voulons faire une partie lorsque nous avons voulu faire partie du projet pilote pour permettre à nos enfants de jouer dans les rues, on s'est fait répondre que la circulation était déjà trop dense avec les deux parcs aux extrémités et que le risque était trop grand pour permettre une telle situation. Qu'en serait-il si on poursuivait ce changement de zonage?

Non seulement ça, mais c'est aussi un enjeu de sécurité en hiver pour le déneigement avec toutes ces voitures qui se stationnent dans la rue, sans compter l'accès qui sera diminué pour les services d'urgence tels les pompiers et les ambulanciers. Je pense au système d'aqueduc aussi, je pense aux accès aux transports en commun, patinoire, centre sportif, mais surtout à l'école au bout de la rue. L'école du Vieux-Verger est déjà à sa pleine capacité. Pour la première fois l'an passé, l'école du Vieux-Verger n'était pas surpeuplée et n'avait pas de membres de la même famille allant dans 2 écoles différentes. C'était la première fois que ça arrivait. Ce n'est pas acceptable que des membres de la famille qui habitent tout proche n'aillent pas à la même école, faute de place. Et on change de zonage de nos deux rues pour accueillir plus de gens, plus d'enfants. On va les mettre où ces enfants? Les nouvelles écoles sont déjà remplies.

Avant de penser à densifier, il faudrait s'assurer de construire les infrastructures pour accueillir toutes ces nouvelles personnes. On parle de nouvelles écoles primaires, secondaires, des patinoires. Savez-vous qu'on a une seule patinoire dédiée au hockey à Aylmer? Et pourtant, on est une des associations les plus grandes dans la région. On parle d'augmenter aussi le nombre de circuits d'autobus de la ville et éventuellement, le tramway. Bâissez des infrastructures telles que de nouvelles écoles, centres sportifs et bibliothèques, des circuits routiers, des parcs et des beaucoup de zones vertes en ayant de la densification en tête pour ces nouveaux développements. Faites-le avec un plan en tête afin de vous assurer que tout un chacun aura sa place. La ville ne peut s'épanouir que si tous ont une place où il fait bon y vivre. Faites-le de manière à ce que toutes les autres villes du Québec veuillent émuler notre modèle de densification. Faisons rayonner notre ville. »

Jean-Louis Levasseur, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Monsieur Levasseur demeure au 240, avenue des Paysans depuis 36 ans. Il a pris connaissance la semaine dernière du changement de zonage adopté en 2020. Il souligne l'objectif du Plan d'urbanisme qui vise à augmenter les densités résidentielles tout en respectant les concepts d'aménagements des projets résidentiels réalisés. Cet objectif semble respecté pour les zones 24, 26, 32, 45 et 47 qui ne permettent que des habitations unifamiliales. D'autres zones d'habitations unifamiliales ont une limitation de deux logements, comme la 11, 12, 14, 16, 18, 21, 22 et 28, mais pas la 59 qui doit être densifiée. On considère cette application très inégale. Le deuxième argument tenait au tracé du tramway, où les zones devaient être densifiées. Or, le tracé du tramway ne passe pas à côté de la zone 59, et cette zone est située bien au-delà du 700 m de marche prévu pour atteindre une station. Cependant, la zone 45 qui donne directement sur le tracé du tramway demeure une zone uniquement d'habitations unifamiliales. Les arguments du SUDD ne tiennent pas la route et il demande que la zone 59 redevienne une zone d'habitations unifamiliales seulement.

Paul Simard, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Monsieur Simard demeure au 140, rue du Vieux-Rouet depuis 33 ans. Il a été choqué d'apprendre le changement au zonage de 2020. Il a remarqué une maison dans le quartier qui sert d'atelier de réparation de véhicules. Un des véhicules de cet atelier a passé l'hiver dans la rue, et a été enseveli de neige lors des opérations de déneigement. La rue à cet endroit rétrécissait à une voie de largeur, ce qui rendait la circulation dangereuse. Il cite cet exemple pour démontrer une des conséquences du changement de zonage à un endroit qui n'est pas approprié. De plus, il souhaite être informé de la recommandation du CCU.

Pierre Ménard, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Monsieur Ménard habite au 125, rue du Vieux-Rouet depuis plus de 30 ans. Il se dit surpris par le changement au zonage de 2020. Il estime que ce changement a mené à la prolifération de véhicules stationnés sur la rue, surtout en hiver, et que cela crée de sérieux problèmes d'accessibilité pour les véhicules d'urgence et de sécurité pour les élèves marcheurs. Il considère que ce quartier n'est pas approprié pour des habitations multifamiliales. Il souhaite le retour à un zonage qui n'autorise que des habitations unifamiliales.

Anik Nadeau, concernant le projet dans la zone Ha-16-059.

Madame Nadeau habite au 417, rue Saint-Maurice. Elle a choisi ce quartier pour sa nature et sa maturité. Elle voit maintenant la nature de son quartier changer. Elle s'inquiète pour la valeur de sa propriété, surtout si plusieurs multilogements devaient s'ériger. La qualité du voisinage en sera affectée. Les infrastructures du quartier ne sont pas adaptées pour accueillir des multilogements.

Fin de la séance publique.

Séance huis clos

18 h 04

4. Approbation du procès-verbal de la 334^e séance tenue le 28 août 2023

Le procès-verbal de la 334^e séance tenue le 28 août 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 334^e séance tenue le 28 août 2023

Le procès-verbal de la 334^e séance tenue le 28 août 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 334^e séance tenue le 28 août 2023

Toutes les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont été entérinées par le conseil municipal à sa séance du 19 septembre 2023, sauf celle concernant la demande de PIIA au 55 à 79, rue Nancy-Elliott. Le CCU avait recommandé le refus de cette demande, mais le conseil l'a tout de même approuvé.

83 et 87, rue de la Cité-Jardin et 794, boulevard du Carrefour

Le promoteur a été informé des suggestions du CCU.

60, rue de Carillon

Les suggestions du CCU ont été considérées par le requérant, qui a présenté au conseil une version révisée de son projet.

318, chemin Freeman

Le projet intégré de quatre bâtiments résidentiels offrira 48 logements d'une chambre et 48 logements de deux chambres, tous locatifs. Une clôture avec une haie de cèdres sépare le projet de la propriété voisine du côté est.

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 23 octobre 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

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

- On doit accepter certains sacrifices pour permettre une densification;
- On comprend la résistance aux changements;

- On considère que le Plan d'urbanisme est en général modéré dans le secteur d'Aylmer;
- On demande de faire un suivi concernant les nuisances rapportées durant la période de questions du public;
- On est en faveur d'une densification en bordure du boulevard Wilfrid-Lavigne et du chemin McConnell. On suggère de revoir le découpage des zones pour cibler les efforts de densification seulement en bordure de ces deux axes, et de ramener la hauteur maximale à deux étages ailleurs;
- Une densification doit être réalisée en respect de son environnement, et ses impacts doivent être minimisés;
- On suggère de permettre la construction d'unités d'habitation accessoires en cour arrière;
- On demande s'il y a un article à la réglementation qui stipule que l'ajout d'un logement additionnel à une habitation unifamiliale est possible seulement lorsqu'un propriétaire occupe l'habitation;
- On cite les minimaisons, qui ne sont pas autorisées sur le territoire de Gatineau actuellement;
- La demande n'est pas conforme au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) et au Plan d'urbanisme;
- Dans certains cas, le nombre minimal de logements est passé d'un à six dans les grilles de spécifications, jusqu'à aucun nombre maximal de logements. On croit que cela pourrait disproportionner le secteur;
- Ce secteur est identifié comme étant dans une zone axée sur le transport en commun (ZATC) au SAD et dans une zone de structure urbaine prioritaire au Plan d'urbanisme;
- Les consultations durant l'élaboration du Plan d'urbanisme ont eu lieu avant 2020. L'exercice de concordance qui a suivi s'est fait en 2020;
- Les maisons de chambres sont un usage en soi et sont autorisées à l'usage Habitation;
- Le secteur n'est pas conçu pour qu'un grand nombre de voitures se stationne sur rue;
- La norme pour une maison de chambres est d'une case de stationnement maximum par quatre chambres;
- La capacité des infrastructures sera vérifiée lorsque le permis de construction sera prêt à être délivré;
- L'évaluation foncière et la taxation sont ajustées en fonction du nombre de logements;
- Autres que le nombre maximal de logements, certaines normes du Règlement de zonage permettent de contrôler le nombre de logements, le gabarit et l'insertion d'une habitation, comme les marges, les cases de stationnement, les aires d'agrément, etc. Le Règlement relatif aux PIIA permet aussi une évaluation qualitative de l'intégration d'un nouveau projet à son milieu d'insertion;
- Les unités d'habitations accessoires pourraient être intégrées à la Stratégie de logements abordables, actuellement à l'étude;
- Pour les ZATC de type 2, on prévoit une densité à l'hectare de 40 logements;
- On demande de rencontrer les personnes du secteur pour les rassurer et leur expliquer les mesures citées précédemment qui permettent de contrôler indirectement le nombre de logements.

R-CCU-2023-09-25/150

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage visant à modifier les limites de la zone résidentielle Ha-16-059 et créer une nouvelle zone résidentielle permettant des bâtiments d'un maximum d'un logement par bâtiment a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle Ha-16-059 provient d'un regroupement de zones qui autorisaient un maximum d'un logement au Règlement de zonage 502-2005 abrogé à la suite de l'exercice de concordance réalisée en 2020;

CONSIDÉRANT QUE la zone Ha-16-059 est localisée dans une zone de la structure urbaine axée sur le transport en commun (ZATC);

CONSIDÉRANT QUE les anciennes zones regroupées furent modifiées, lors de l'exercice de concordance, en vue de permettre d'augmenter le nombre de logements par bâtiment, le tout, dans le but d'atteindre les cibles de densité souhaitées dans une zone axée sur le transport en commun (ZATC) comme prévu au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et dans le Schéma d'aménagement et de développement 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le Plan d'urbanisme 530-2020 et le Schéma d'aménagement et de développement 2050-2016 visent la croissance au sein des pôles de la structure urbaine en vertu de la priorité 1 d'aménagement;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle Ha-16-059 est localisée en secteur de priorité 1 d'aménagement visant la structure urbaine composée entre autres des zones axées sur le transport en commun (ZATC);

CONSIDÉRANT QUE lors de la création de la zone Ha-16-059, le nombre d'étages et le nombre de logements ont été augmentés pour favoriser la densification du quartier, le tout, en appui des visons de densification dans les zones axées sur le transport en commun (ZATC) et puisque des axes à haut niveau de service sont prévus au Plan d'urbanisme le long du boulevard des Allumettières et du boulevard Wilfrid-Lavigne;

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée au règlement de zonage est conforme à l'affectation résidentielle du secteur, mais qu'elle ne permet pas d'atteindre une moyenne densité d'occupation du territoire comme prévu au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et au Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont contre le projet et que deux membres s'abstiennent de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Modifier les limites de la zone Ha-16-059;
- Autoriser une nouvelle zone résidentielle permettant des bâtiments d'un maximum de 1 logement.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

10. PPCMOI – Construire un bâtiment mixte de cinq étages et comptant 24 logements – 186, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aime la proposition architecturale, sauf la fresque;
- On aimerait une plus grande utilisation de la brique, et l'aménagement d'une corniche;
- On demande à qui est destiné l'espace de stationnement souterrain. On ne connaît pas la réponse, mais il servira certainement en partie aux employés des services communautaires;
- Le projet se situe tout près de plusieurs circuits d'autobus et du réseau cyclable. On pourrait offrir moins de cases dans le stationnement souterrain et utiliser l'espace récupéré à meilleur escient. On répond que le projet doit fournir des cases de stationnements et qu'il répond aux normes de la Société d'habitation du Québec;
- On aimerait qu'une case de stationnement soit réservée à Communauto;
- On aimerait qu'à défaut d'installer un banc en cour avant qu'on aménage un endroit où se poser;
- La rue Eddy peine à se revitaliser. On croit qu'un usage commercial, comme du commerce de détail, serait préférable dans les locaux du rez-de-chaussée. Le projet ne cadre pas avec le Programme particulier d'urbanisme (PPU) qui vise à créer une rue commerciale d'ambiance. On répond que des préconsultations concernant le PPU sont en cours, et qu'une première vague de concordance en début d'année prochaine pourrait ne plus obliger une connectivité commerciale;
- On estime que les perspectives présentées à l'annexe 6 sont inutiles, puisqu'elles ne représentent pas les gabarits réels des immeubles du quartier;
- Puisque le projet chevauche deux zones, on estime qu'il n'est pas requis de considérer les critères et objectifs du PIIA sur la rue Garneau, puisque ceux de la rue Eddy sont suffisamment bien rencontrés.

R-CCU-2023-09-25/151

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte de cinq étages et comptant 24 logements a été formulée aux 186-190, rue Eddy, et 95-97, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition des bâtiments existants localisés aux 186-190, rue Eddy, et 95-97, rue Garneau, et que la demande de démolition des bâtiments existants a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 31 janvier 2023;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements et la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respectent pas le maximum de quatre logements et de trois étages prescrits à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-108;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-110 où le bâtiment sera majoritairement localisé (2/3 de la superficie d'implantation) ne limite pas le nombre maximal de logements dans des bâtiments d'un maximum de six étages;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-110 ne requiert pas d'aires d'agrément pour le projet;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux et communautaires ne sont pas autorisés à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-108, mais qu'ils sont compatibles avec l'affectation du sol du secteur;

CONSIDÉRANT QUE les terrains visés sont localisés dans les secteurs de préservation et de consolidation du centre-ville et précisément dans les unités de paysage 2.1 – rue Eddy et 4.4 – Faubourg de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à soustraire le projet de l'application des critères et objectifs du PIIA de consolidation du centre-ville et précisément 4,4 – Faubourg de l'Île et de l'assujettir seulement aux objectifs et critères visant le secteur de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage 1.2 rue Eddy;

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

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 1.2 rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont pour le projet et que deux membres sont contre;

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 186, rue Eddy, afin de construire un bâtiment mixte ayant les caractéristiques suivantes :

- Comporte un maximum de 24 logements répartis sur cinq étages;
- Occupé par l'usage principal commercial (CFI) : 6517 (clinique médicale) et l'usage principal communautaire (P2d) : 6534 Centre d'entraide et de ressources communautaires (incluant les ressources d'hébergement, de meuble et d'alimentation) au rez-de-chaussée, sans l'application de l'article 758 du Règlement de zonage numéro 532-2020;
- Comporte une aire d'agrément minimale de 205 m²;
- Ses composantes architecturales satisfont les critères et les objectifs du PIIA de de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage 1.2 rue Eddy et ne sont pas évaluées en fonction du PIIA de consolidation du centre-ville et de l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île.

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

- Plan d'implantation et de paysagement proposé – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Plan du rez-de-chaussée proposé – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations et matériaux proposés – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 2023.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Construire un bâtiment mixte de cinq étages et comptant 24 logements – 186, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-09-25/152

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte de cinq étages et comptant 24 logements a été formulée aux 186-190, rue Eddy, et 95-97, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition des bâtiments existants localisés aux 186-190, rue Eddy, et 95-97, rue Garneau, et que la demande de démolition des bâtiments existants a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 31 janvier 2023;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements et la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respectent pas le maximum de quatre logements et de trois étages prescrits à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-108;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux et communautaires ne sont pas autorisés à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-08-108;

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 les terrains sont localisés dans les secteurs de préservation et de consolidation du centre-ville et précisément dans les unités de paysage 2.1 – rue Eddy et 4.4 – Faubourg de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI vise à soustraire le projet de l'application des critères et objectifs du PIIA de consolidation du centre-ville et précisément 4,4 – Faubourg de l'Île et de l'assujettir seulement à ceux applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 1.2 rue Eddy;

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 1.2, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont pour le projet et que deux membres sont contre;

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 186, rue Eddy, afin de construire un bâtiment mixte de cinq étages, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement proposé – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 2023 et annoté par le SUDD;

- Plan du sous-sol et rez-de-chaussée proposé – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations et matériaux proposés – Lapalme Rheault Architectes + Associés – 186, rue Eddy – 5 septembre 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 MAJORITÉ

11. PIIA – Régulariser l’installation de deux enseignes rattachées – 477, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2023-09-25/153

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation de deux enseignes rattachées apposées directement sur les murs d’un bâtiment a été formulée au 477, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QUE la superficie maximale d’affichage pour l’ensemble de la propriété est respectée;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage commercial de la propriété visée est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicable dans le secteur du parc d’affaires Gatineau partie Est;

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

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 d’affichage au 477, boulevard des Affaires, afin de régulariser l’installation de deux enseignes rattachées, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Détails et emplacement de l’enseigne – par Enseignes Gatco – 9 juillet 2023 - 477, boulevard des Affaires.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. Dérogation mineure – Construire un garage détaché – 75, rue de Bourdon – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

R-CCU-2023-09-25/154

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un garage détaché a été formulée au 75, rue de Bourdon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi d’une dérogation mineure aux dispositions additionnelles applicables aux bâtiments accessoires du Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d’autoriser la construction d’un garage privé détaché dont la hauteur de la porte de garage dépasse 2,5 m, le tout, afin de permettre de garer l’équipement de déneigement du requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet des personnes requérantes est conforme à toutes les dispositions applicables des règlements de construction et de zonage, à l’exception de la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE sans l’octroi de cette dérogation mineure, l’équipement de déneigement ne pourra pas être garé à l’abri des intempéries sur la propriété visée par la demande;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 75, rue de Bourdon, afin d'augmenter la hauteur maximale d'une porte d'un garage détaché à construire de 2,5 m à 2,75 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans du garage, dessiné par Mario Saint-Denis – février 2023 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Juillet 2023 – 75, rue de Bourdon.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Présentation – Règlement Omnibus 2023

Sujet reporté à une séance ultérieure.

14. Dérogations mineures – Modifier l'espace de stationnement et installer des babillards électroniques – 700, boulevard du Carrefour – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Concernant la demande de retrait du pavé perméable, on demande de vérifier auprès d'un ingénieur d'ici la séance du conseil ce qu'il serait possible de faire pour compenser au niveau de la perméabilisation du sol au-dessus de la dalle de béton souterraine;
- On note que plusieurs projets proposent initialement de pavé perméable, pour ensuite le retirer;
- Ce pôle en plein développement doit favoriser l'innovation. On doit revoir la réglementation pour la superficie d'affichage autorisée;
- Les babillards électroniques rendraient l'endroit plus dynamique;
- On ne peut pas contrôler les messages diffusés sur les babillards électroniques.

R-CCU-2023-09-25/155

CONSIDÉRANT QU'UNE demande visant la modification de l'aménagement d'un terrain et l'ajout de babillards électroniques a été formulée pour le projet de la tour 1 en cours de réalisation, au 700, boulevard du Carrefour;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre un revêtement de sol en asphalte de certaines cases de stationnement, l'augmentation de la superficie de l'affichage et l'autorisation d'un type de projection pour des babillards électroniques projetés;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation d'un tréfonds pour l'aménagement d'un espace de stationnement souterrain, sur la superficie presque entière du terrain, limite les possibilités techniques d'intégration de pavés perméables afin de recouvrir le sol des cases de stationnements;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur permet tout de même à la personne requérante d'installer des babillards électroniques de façon conforme;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures soulevées dans cette demande et celles déjà octroyées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la demande de dérogation mineure pour réduire de 21 cases de stationnement à 0 le nombre de cases devant être recouvertes soit de pavé perméable d'un IRS d'au moins 29, soit de pavé alvéolé comblé par des végétaux ou du gravier d'un IRS d'au moins 29, soit d'un recouvrement végétal, et que huit membres sont pour le projet et qu'un membre est contre;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la demande de dérogation mineure pour l'installation de deux babillards électroniques, détachés du bâtiment principal, d'une superficie d'affichage de 13,4 m² chacun, présentant des vidéos au lieu d'images fixes, et que 5 membres sont pour le projet, que trois membres sont contre et qu'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 700, boulevard du Carrefour, afin de :

- Réduire de 21 cases de stationnement à 0 le nombre de cases devant être recouvertes soit de pavé perméable d'un IRS d'au moins 29, soit de pavé alvéolé comblé par des végétaux ou du gravier d'un IRS d'au moins 29, soit d'un recouvrement végétal;
- Permettre l'installation de deux babillards électroniques, détachés du bâtiment principal, d'une superficie d'affichage de 13,4 m² chacun, présentant des vidéos au lieu d'images fixes.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation révisé avec le retrait des pavés perméables et ajout de nouvelles composantes - préparés par l'architecte au dossier et mis-à-jour en septembre 2023 – 700, boulevard du Carrefour;
- Babillards électroniques proposés sur l'édicule de sortie de l'espace de stationnement - Préparé par les architectes au dossier en décembre 2022 – 700, boulevard du Carrefour.

Et ce, conditionnellement à :

- La plantation de 11 nouveaux arbres non-prévus initialement dans le projet en vue d'atténuer les effets de la dérogation;
- L'ajout de quatre nouvelles places de stationnement pour les vélos en vue d'atténuer les effets de la dérogation;
- L'utilisation de pavés perméables pour les liaisons piétonnières à l'extérieur des limites du tréfonds.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

15. Varia

a) Propos tenus en huis clos

On rappelle l'importance de respecter le secret des délibérations d'une séance à huis clos. Cela permet des discussions franches et une meilleure collaboration.

On appuie ce commentaire, et on apprécie la confidentialité des votes.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 55.