

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

336^e séance / lundi 23 octobre 2023 à 17 h 37

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
Garanké Bah – 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
Chantal Lanoix – Chef de service, analyse et rédaction réglementaire, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Johane Tremblay – Citoyenne
Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance publique

17 h 37

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 37.

2. Adoption de l'ordre du jour

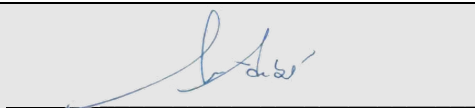

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout d'un point aux varia concernant le changement d'usage et la préservation d'un bâtiment patrimonial.

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.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

Israël Legault, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Legault se dit d'accord avec la densification, mais se dit contre l'augmentation de la circulation. Beaucoup de voitures circulent déjà dans le quartier. Le projet semble offrir beaucoup de cases de stationnement, mais il en manquera 40 si on applique la moyenne de voitures par ménage au Québec. Le projet sur l'impasse du Tertre propose deux fois plus de logements qu'initialement prévus, donc encore plus de voitures circuleront alors sur la rue de la Croisée qui est déjà très chargée. On souhaite qu'un accès soit ouvert sur le chemin d'Aylmer.

La conseillère du district mentionne avoir rencontré hier le promoteur et les résidents du quartier.

Pierre Pilloud, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Pilloud habite le quartier depuis 21 ans. La rue de la Croisée présente une pente et est sinueuse. Il considère que la rue est dangereuse en hiver. L'école en construction amènera à terme encore plus de circulation. Ce sera dangereux pour les vélos et les enfants. Il demande un accès au projet à partir du chemin d'Aylmer, quitte à ajouter des feux de circulation à l'intersection qui serait créée. Il ajoute qu'à cet endroit, la limite de vitesse sur le chemin d'Aylmer est de 60 km/h, et qu'un peu plus à l'ouest elle descend à 50 km/h. Il propose de descendre la vitesse à 50 km/h plus tôt, avant le projet.

Naresh Raghubeer, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Raghubeer croit que le concept de densification ne fonctionne pas dans ce secteur. Il estime que le secteur Aylmer est négligé et ne reçoit pas tous les services nécessaires. Le projet doit être revu. Il souhaite une sortie du projet sur le chemin d'Aylmer face à la promenade Lakeview. Le projet présente des enjeux de sécurité par l'ajout de 150 voitures dans le quartier, notamment pour les enfants. Cet enjeu de sécurité est encore plus notable l'hiver lorsque les voitures se stationnent dans la rue. Il demande que le Comité prenne une décision qui bénéficiera à l'ensemble de la communauté.

Sophie Robichaud, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

Mme Robichaud demande sur quelles bases a été prise la décision de ne pas ouvrir un accès sur le chemin d'Aylmer. Elle aimerait être en mesure de mieux comprendre. Le camionnage généré par le chantier de construction créera des enjeux de sécurité, d'autant plus que le chantier sera actif au même moment qu'ouvrira l'école primaire. De plus, le projet de construction du poste de police sera actif au même moment. Elle demande qu'un trottoir soit aménagé pour atténuer les risques pour les personnes piétonnes, dès le début des travaux.

On répond qu'un accès au projet à partir de la rue de la Croisée a déjà été autorisé il y a quelques années. Un accès au chantier par le chemin d'Aylmer pourrait être envisagé, s'il est possible de le faire malgré l'aménagement d'un bassin de rétention en bordure du chemin d'Aylmer. L'ajout d'un trottoir ne fait pas partie de la proposition du promoteur, mais pourrait également être possible.

Patrick Bilodeau, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Bilodeau croit qu'un accès au projet par le chemin d'Aylmer est important. Étant donné que l'accès n'est toujours pas construit, il croit qu'il serait possible de contourner le bassin de rétention. Il souhaiterait voir les résultats de l'étude de circulation.

La conseillère du district ajoute qu'elle n'a pas vu cette étude.

On répond que l'étude appartient au promoteur. À moins que le promoteur accepte de la partager, il faudra faire une demande d'accès à l'information.

Pascal Boucher, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Boucher supporte la proposition des intervenants précédents, soit d'ouvrir un accès au projet à partir du chemin d'Aylmer. Elle estime que les sept maisons en rangée ne s'intègrent pas bien à la rue de la Croisée. Ces habitations unifamiliales en rangée augmentent la densification et le nombre de voitures stationnées sur rue. De plus, la voie d'accès au projet comme proposée est d'une largeur de 7 m, accentuant les enjeux de sécurité, même à basse vitesse, particulièrement pour les personnes piétonnes et en hiver. Il propose donc, au lieu des sept maisons en rangée, la construction d'une

maison unifamiliale au 53, rue de la Croisée et de quatre habitations unifamiliales jumelées de l'autre côté de l'impasse du Tertre. Cela permettra de mieux respecter les typologies voisines, d'aménager une voie d'accès au projet plus large et d'y construire un trottoir. Ce faisant, les revenus en taxes foncières demeureront semblables.

M. Boucher dépose un document au secrétaire.

Lise Blanchette, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

Mme Blanchette précise que les plans initiaux de l'impasse du Tertre prévoyaient la construction d'habitations unifamiliales jumelées seulement. Les plans actuels doublent le nombre de résidents projetés et la rue fait place à un grand espace de stationnement. Elle n'est pas d'accord que le projet présenté soit uniquement accessible à partir de la rue de la Croisée.

Jaafar Oleiche, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Oleiche est coordonnateur pour ce projet. Le projet de 96 unités résidentielles, dont sept maisons en rangée et sept bâtiments de 2,5 étages, respecte la hauteur et la densité autorisée. Le promoteur a travaillé en collaboration avec la Ville et a fait plusieurs concessions. Le projet est conforme au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale. Les plans du projet ont été réalisés par des experts en la matière. Ils ont réalisé des analyses d'accessibilité et fonctionnalité et identifié des mesures d'atténuation et des recommandations pertinentes concernant les futurs réseaux de transports. Une réunion a été tenue avec la conseillère du district et les résidents du quartier. Les résidents s'inquiètent principalement de l'impact de la circulation et demandent une rue qui relie la rue de la Croisée au chemin d'Aylmer. Cette option n'est pas considérée comme étant viable par la Ville de Gatineau et les experts en transport embauchés par le promoteur. Un nouveau trottoir sera aménagé au nord du projet pour améliorer la sécurité des personnes piétonnes. Les arbres seront préservés autant que possible.

Jean Viel, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Viel est membre de la communauté depuis 15 ans. La rue de la Croisée présente des problématiques qui sont connues depuis longtemps. Cette rue est étroite et sinueuse, rendant difficile le déplacement de camions de pompier.

Robert Laverdière, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Laverdière habite dans le secteur. Il fait de la course à pied dans le secteur et souligne un enjeu de sécurité sur la rue de la Croisée, particulièrement à l'endroit où elle bifurque à un angle de 90 degrés. Il dit s'être fait endommager le parechoc de sa voiture stationnée sur la rue de la Croisée, puisque la rue est étroite. Il estime que le développement des infrastructures ne suit pas le rythme du développement immobilier. Un deuxième accès au projet à partir du chemin d'Aylmer est crucial. Il croit qu'un accès à la rue de la Croisée par le chemin Vanier serait encore pire. La sécurité doit être la priorité.

Jasmine Naimian, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

Mme Naimian affirme avoir reçu l'appui de 250 personnes à un message anonyme de sa part sur un réseau social qui stipulait que le projet est trop dense et amènera trop de circulation dans le quartier. Elle habite le quartier depuis 14 ans et il n'y a jamais eu de trottoirs. Elle soulève des enjeux de sécurité particulièrement pour les enfants. Elle reconnaît qu'il y a une crise du logement, mais il y aura un seul accès au projet à partir de la rue de la Croisée pour desservir l'ajout de 116 voitures. Elle propose l'ajout de signalisation et de dos d'âne sur la rue de la Croisée.

Michel Bégin, concernant le projet au 65, rue de la Croisée

M. Bégin a été alerté hier par un voisin de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de ce soir. Il est conscient des enjeux environnementaux et est en faveur de la densification. Il est surpris par ce projet qu'il n'estime pas ambitieux, par la mesure des besoins pressants en logements. Il demande si un rapport d'ingénierie sur l'écoulement des eaux a été réalisé, et sur l'impact du bassin de rétention sur les propriétés voisines. Aucune consultation n'a été tenue concernant le bassin de rétention. Il est d'avis que ce genre de projet ne doit pas se faire trop rapidement et invite les acteurs à

mettre la pédale douce, à prendre plus de temps avant de prendre une décision et à consulter le voisinage.

Tony Ward et Jacques Berthiaume, concernant le projet au 1380, boulevard Gréber.

MM. Ward et Berthiaume sont présents pour répondre aux questions des membres. Aucune question ne leur est adressée.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 18 h 16, et reprendra après la séance à huis clos du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Stéphane Blais – Citoyen
Garanké Bah – 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
Chantal Lanoix – Chef de service, analyse et rédaction réglementaire, SUDD

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Johane Tremblay – Citoyenne
Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance huis clos

18 h 45

La séance du Comité consultatif d’urbanisme reprend en huis clos à 18 h 45.

4. Approbation du procès-verbal de la 335e séance tenue le 25 septembre 2023

Le procès-verbal de la 335e séance tenue le 25 septembre 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 335e séance tenue le 25 septembre 2023

Le procès-verbal de la 335e séance tenue le 25 septembre 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 335e séance tenue le 25 septembre 2023

186, rue Eddy

Il avait été mentionné par un membre que les perspectives présentées à l'annexe 6 étaient inutiles, puisqu'elles ne représentent pas les gabarits réels des immeubles du quartier. Le message a été passé pour que les perspectives soient plus réalistes.

416, rue Saint-Maurice

Une rencontre entre membres du conseil et citoyens du quartier a été tenue. Différents scénarios sont évalués. Une nouvelle demande de modification au Règlement de zonage sera éventuellement présentée au CCU.

700, boulevard du Carrefour

Le conseil municipal a approuvé les deux demandes de dérogations mineures, dont celle concernant les babillards électroniques.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 20 novembre 2023.

8. PPCMOI – Étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment et ajouter l'usage « danse » aux usages existants – 75, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- On demande l'ajout d'une condition pour que soient dissimulés les conteneurs à matières résiduelles en cour avant.

R-CCU-2023-10-23/156

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment et à ajouter l'usage « danse » aux usages existants a été formulée au 75, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés sont autorisés à la grille des spécifications de la zone visée, mais qu'une disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020 exige une distance minimale de 75 m entre un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » et un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Habitation (h) »;

CONSIDÉRANT QU'environ les 3/4 de la superficie de plancher du bâtiment existant sont déjà occupés par des usages principaux de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) », qu'ils sont dérogatoires protégés par droit acquis en ce qui a trait à la distance minimale requise de 75 m;

CONSIDÉRANT QU'une partie de la superficie de plancher du bâtiment principal est occupée par un usage conforme et qu'il est prohibé, en vertu du Règlement de zonage numéro 532-2020, de faire l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis lorsque cette extension est réalisée dans une partie de bâtiment occupée par un usage conforme;

CONSIDÉRANT QU'afin d'étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usage « Débits de boisson (c5b) » sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment et ajouter l'usage « danse » aux usages existants, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'usage faisant partie de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » requiert son autorisation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés sont compatibles avec l'affectation du sol du secteur visé;

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 d'occupation commercial au 75, boulevard Gréber, visant l'exploitation des usages suivants sur l'ensemble de la superficie du bâtiment existant :

- Établissement avec services de boissons alcoolisées - 5821 (usage principal);
- Établissement dont l'activité principale est la danse - 5822 (usage principal);
- Bar à spectacles - 5823 (usage principal);
- Loterie et le jeu de hasard - 99063 (Usage additionnel au bar);
- Restaurant avec service complet - 5811 (usage principal qui sera en partage dans l'espace-bar);
- Terrasse de restauration (usage accessoire).

Et nécessitant de régulariser l'aménagement extérieur suivant :

- Aménagement d'un dépôt à matières résiduelles localisé en cour avant à 0,20 m d'une ligne de terrain.

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

- Plan d'implantation – Mercier Pfalzgraft Architectes Inc – 75, Boulevard Gréber – 5 janvier 2017 et annoté par le SUDD;
- Plan du local aménagé – Confluence architecture – 75, Boulevard Gréber – reçu le 11 octobre 2023 et annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- La finalisation des aménagements extérieurs du site tel qu'approuvé en 2017 (CM-2017-464);
- Ce que le dépôt à matières résiduelles soit dissimulé de manière à ce qu'il ne soit pas visible de la rue ou d'un terrain contigu situé sur la même rue, notamment via l'aménagement d'un enclos fermé par des portes battantes et constitué de parois opaques, d'une hauteur au moins égale à celle des conteneurs.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment – 75, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2023-10-23/157

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment et ajouter l'usage « danse » aux usages a été formulée au 75, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'usage faisant partie de la sous-catégorie d'usages « Débits de boisson (c5b) » requiert son autorisation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les superficies de plancher de tous les établissements de la sous-catégorie d'usages « *Débits de boisson (c5b)* », incluant la superficie de leurs terrasses extérieures, ne doivent pas excéder 14 500 m² dans les limites du secteur de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'une superficie de 5281 m² est disponible dans les limites du secteur de Gatineau pour les établissements de la sous-catégorie d'usages « *Débits de boisson (c5b)* » et que le projet de la personne requérante fera diminuer ce solde d'environ 6 m² selon le calcul de la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ);

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés au 75, boulevard Gréber, sont autorisés à la grille de spécifications de zonage Co-06-096;

CONSIDÉRANT QU'afin d'étendre les usages principaux de la sous-catégorie d'usages pour la propriété sise au 75, boulevard Gréber sur l'ensemble de la superficie de plancher du bâtiment et ajouter l'usage « danse » aux usages existants, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé par le conseil 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 respecte les critères d'évaluation applicables de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 75 boulevard Gréber, afin d'autoriser les usages principaux « Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) », « Établissement dont l'activité principale est la danse (5822) », « Bar à spectacles (5823) », comme illustré dans l'analyse de projet et aux plans annexés :

- Plan du local aménagé – Confluence architecture – 75, Boulevard Gréber – reçu le 11 octobre 2023 et annoté par le SUDD.

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

9. **PPCMOI – Autoriser l’exercice des usages Vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires (5594) et Service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain - 6431) – 1380, boulevard Gréber – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Olive Kamanyana**

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

- Aucune plainte par rapport au bruit n’a été reçue en lien avec cette propriété;
- On demande un suivi avant le caucus préparatoire pour vérifier que le niveau de bruit qui sera produit par le nouvel usage ne soit pas plus haut que celui de l’usage précédent, et pour vérifier s’il y a eu des plaintes concernant le bruit pour l’usage similaire sur le boulevard du Mont-Bleu.

R-CCU-2023-10-23/158

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser l’exercice des usages de vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires (5594) et service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain - 6431) a été formulée au 1380, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE l’usage de vente au détail de véhicules automobiles usagés seulement est autorisé à la grille des spécifications de la zone Co-05-083 et qu’il fut en activité sur la propriété visée jusqu’à tout récemment et depuis 2015;

CONSIDÉRANT QUE le projet de remplacement d’usage proposé par la personne requérante implique des usages qui ne sont pas permis à la zone commerciale CO-05-083, nécessitant l’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005;

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 1380, boulevard Gréber, visant à autoriser la pratique des usages suivants :

- La vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires - 5594;
- Un Service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain) - 6431.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

10. **PPCMOI – Autoriser, dans le périmètre urbain, la construction d’une habitation unifamiliale non desservie par des services municipaux d’aqueduc et d’égout sanitaire – 1165, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

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

- Les plans du programme de réutilisation du sol dégagé seront envoyés par courriel aux membres;

- On est surpris qu'un terrain de cette envergure n'accueille qu'un seul logement;
- La topographie du terrain ne permet pas la réalisation d'un projet d'une plus grande densité.

R-CCU-2023-10-23/159

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser, dans le périmètre urbain, la construction d'une habitation unifamiliale a été formulée au 1165, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande est située dans un secteur comportant déjà des habitations insérées sur de grands terrains non desservis par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire;

CONSIDÉRANT QUE bien que la propriété visée fasse partie d'une aire d'expansion urbaine, il est difficile de qualifier le projet de la personne requérante comme un projet de développement devant être soumis aux conditions de mise en œuvre prévues au Schéma d'aménagement et de développement pour les aires d'expansions;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les grandes orientations du Plan d'urbanisme, que la construction d'une seule habitation sur la propriété visée et l'utilisation ponctuelle d'un système épurateur privé ne remet également pas en cause des objectifs du Schéma d'aménagement liés au développement durable;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne répondant pas aux conditions de délivrance d'un permis de construire, ce dernier nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que six membres sont pour le projet, qu'un membre est contre et que deux membres sont absents;

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 1165, boulevard Labrosse, visant à autoriser dans le périmètre urbain la construction d'une habitation unifamiliale non desservie par des services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, 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

11. PIIA – Construire deux bâtiments à usage commercial et résidentiel – 50 et 55, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial comprenant 110 logements – 50, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Déroghations mineures – Construire deux bâtiments à usage commercial et résidentiel – 55, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

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

- On demande de recevoir la documentation plus tôt, puisqu'elle n'a été reçue que vendredi dernier;
- On souhaiterait plus de variété au niveau de la typologie des logements, puisque seuls des logements d'une ou deux chambres sont offerts sur les 747 logements projetés;
- Les logements d'une chambre créent beaucoup de roulement au niveau des locataires;
- On demande de souligner le dernier point de la page 4 du document d'analyse lorsque ce projet sera présenté aux membres du conseil municipal, soit que la forte densité dans le secteur du Plateau ne pourra pas fonctionner à moyen terme avec le réseau routier actuel si aucune mesure forte n'est prise pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs à l'auto solo;
- On souhaite un lien plus fort du projet avec le parc central et la bibliothèque;
- Le secteur du Plateau compte beaucoup de regroupement d'habitations de haute densité et on craint pour la sécurité des utilisateurs. On suggère plus de transparence vers l'intérieur du projet;
- On suggère de revoir la largeur des trottoirs;
- La situation ne peut pas être comparée avec celle du chemin Vanier;
- Le Plan d'urbanisme autorise des constructions jusqu'à 15 étages;
- Le phasage du projet s'échelonne sur 6-7 ans si tout se déroule comme prévu.

R-CCU-2023-10-23/160

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 515, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de huit bâtiments résidentiels totalisant 740 logements pour la phase 60 du projet « Plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés et le cœur du village urbain du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le site de la phase 60 a fait l'objet d'une autorisation préalable par le conseil municipal en 2021 (CM-2021-357), permettant le prolongement du boulevard de l'Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard du Plateau en raison du tracé projeté du mode de transport structurant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujéti au processus d'usage conditionnel visant la construction de bâtiments de 100 logements ou plus et au processus de dérogation mineure;

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 et le cœur du village urbain du Plateau;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 515, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plan circulation et coupe de rue type – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Concept d'aménagement et Plan de plantation – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation des bâtiments 1 et 3 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation du bâtiment 2 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation des bâtiments 4 et 5 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;

- Plans d'élévation des bâtiments 6 et 8 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation du bâtiment 7 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation pavillon central – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation du stationnement en structure – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Matériaux de revêtement extérieur – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Perspectives – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans de niveau des stationnements en sous-sol – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plan de coupe et plans de niveaux du stationnement en structure – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des demandes de dérogation mineure et d'usage conditionnel requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

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

R-CCU-2023-10-23/161

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée pour la phase 60 du projet « Plateau de la Capitale » situé au 515, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QU'une approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 est requise puisque deux bâtiments projetés comptent plus de 100 logements, soit les bâtiments numéro 4 et 5 qui comptent 106 logements chacun;

CONSIDÉRANT QUE le projet est doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002;

CONSIDÉRANT QUE la note technique en circulation déposée conclut que l'apport de voitures provenant du projet viendra causer une augmentation de flux de véhicules amenée sur le boulevard du Plateau, mais que cette voie de circulation n'est actuellement pas à capacité dans ce secteur, que le réseau routier actuel peut supporter à court terme;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux de réaménagement complet du boulevard du Plateau et l'implantation d'un mode de transport structurant sur le boulevard favoriseront l'intégration du projet immobilier dans son milieu en favorisant la mobilité durable et qu'entretemps, une voie réservée aux autobus de la Société de transport de l'Outaouais (STO) est en planification et sa mise en œuvre fait l'objet de discussions entre la Ville et la STO;

CONSIDÉRANT QU'il est requis de faire une étude d'impact sur la mobilité sur l'ensemble du secteur du Plateau (boulevards Saint-Raymond, des Allumettières, du Plateau, chemins Pink et Vanier) tenant compte des constructions existantes, des projets approuvés et ceux en planification ou en discussions afin de statuer sur les mesures transitoires qui peuvent être établies en attendant la venue du moyen de transport structurant de l'ouest;

CONSIDÉRANT QU'une mise à jour de l'étude d'impact pour la phase 2 du dédoublement du chemin Pink est en cours de réalisation, d'une part; et qu'un appel d'offres est en cours pour réaliser l'étude d'impact de l'urbanisation du chemin Vanier, qui inclura sans sa première étude d'opportunités, l'analyse d'impact de la circulation dans le secteur visé (boulevards Saint-Raymond, des Allumettières, du Plateau, chemins Pink et Vanier), d'autre part;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec les orientations du Plan d'urbanisme notamment pour la priorisation de développement du Pôle mixte des Allumettières et dans la volonté de densifier les terrains le long du boulevard du Plateau;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard du Plateau en raison du tracé projeté du mode de transport structurant;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 515, boulevard du Plateau pour permettre la construction de deux bâtiments principaux contenant chacun un maximum de 106 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau;
- Plans d'élévation des bâtiments 4 et 5 – NEUF architectes – Juillet 2023 – 515, boulevard du Plateau.

Il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à la cession de la parcelle de terrain, d'une superficie de 270,36 m², localisée au niveau de l'emprise du boulevard du Plateau, illustrée sur les plans :

- Plan illustrant la parcelle de l'emprise du boulevard du Plateau à céder – Plan produit par la section Infoterritoire du SUDD – 515, boulevard du Plateau;
- Plan d'implantation illustrant l'emprise à céder à la Ville – JUNIC – 18 mai 2023 – Annoté par le SUDD 515, boulevard du Plateau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

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

R-CCU-2023-10-23/162

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 a été formulée pour la phase 60 du projet « Plateau de la Capitale » situé au 515, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à augmenter la marge latérale sur rue maximale pour le bâtiment numéro 8 et à réduire le rapport « Espace bâti/terrain » minimal pour le projet;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure visant la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal permet d'augmenter la superficie des espaces paysagers sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard du Plateau en raison du tracé projeté du mode de transport structurant;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque l'ensemble des marges de recul minimales seront respectées;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 515, boulevard du Plateau, afin de :

- Augmenter la marge latérale sur rue maximale de 6 m à 14 m (bâtiment 8);
- Réduire le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de 0,4 à 0,25.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 2 mai 2021 – Annoté par le SUDD – 515, boulevard du Plateau.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

13. PIIA – Autoriser la construction d'un bâtiment mixte dans un boisé de protection et d'intégration – Lot 3 114 068 (390, chemin McConnell) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Le terrain visé est également localisé à l'intérieur d'un corridor vert. Le projet respecte l'exigence réglementaire applicable à un projet situé dans un corridor vert visant la préservation d'un minimum de 25 % de la superficie du boisé existant;
- On suggère l'ajout d'un lien piéton temporaire avec des mesures de sécurité adéquates qui se connecte à la rue Samuel-Edey en attendant le projet de réfection du chemin McConnell;
- La capacité future des terrains sur le chemin McConnell devra être analysée pour s'assurer d'une capacité adéquate des services municipaux d'aqueduc et d'égout;
- On aime la présence de locaux commerciaux au rez-de-chaussée du projet;
- Puisque le chemin McConnell est une ligne droite, on suggère l'ajout de mesure de modération de la vitesse.

R-CCU-2023-10-23/163

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour le lot 3 114 068 du cadastre du Québec situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell);

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages, et comptant 91 logements et un local commercial situé au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le projet est localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE la conception du projet a tenu compte du boisé existant afin de proposer une implantation qui permet de conserver 46 % des arbres existants sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la plantation de 22 nouveaux arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique également la plantation de 15 nouveaux arbres dans l'emprise du chemin McConnell et qu'une entente doit être conclue entre le propriétaire du terrain et la division des aménagements, parcs et espaces publics du Service des infrastructures et des projets pour la plantation et l'entretien des arbres proposés sur le domaine public dans la surlargeur du chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujéti au processus de dérogation mineure afin de réduire la distance séparatrice minimale prescrite entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin McConnell;

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 boisés de protection et d'intégration;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet sur le lot 3 114 068 du cadastre du Québec situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Nordev Immobilier – 17 août 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plan du site projeté identifiant les arbres à couper et à conserver – JFSA – 31 janvier 2021 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plan d'aménagement paysager et statistiques de conservation des arbres – Nordev Immobilier – 17 août 2023 – Annoté par le SUDD – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans d'élévation avant et arrière – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans d'élévation latérales et matériaux proposés – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Perspectives – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de coupe et plan de niveau du sous-sol 2 – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de niveaux du sous-sol 1 et du rez-de-chaussée – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell;
- Plans de niveaux de l'étage type et de la toiture – Nordev Immobilier – Juillet 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Autoriser la construction d'un bâtiment mixte dans un boisé de protection et d'intégration – Lot 3 114 068 (390, chemin McConnell) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-10-23/163

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment mixte a été formulée pour le lot 3 114 068 du cadastre du Québec situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell);

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble de six étages, et comptant 91 logements et un local commercial situé au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à réduire la distance séparatrice entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin McConnell prescrite à la zone Co-14-096;

CONSIDÉRANT QUE la division réseaux et aménagements urbains du Service des infrastructures et des projets a confirmé que la dérogation mineure demandée n'est pas problématique avec l'éventuel réaménagement du chemin McConnell en raison de la surlargeur présente sur ce tronçon du chemin McConnell qui ne sera pas affectée par la dérogation mineure visée;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 puisqu'il est localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque l'ensemble des marges de recul minimales seront respectées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet sur le lot 3 114 068 situé sur le chemin McConnell (390, chemin McConnell), comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation et identification de la dérogation mineure – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 1^{er} juin 2023 – Lot 3 114 068 – 390, Chemin McConnell.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Dérogations mineures – Autoriser un projet résidentiel intégré – 65, rue de la Croisée – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Une rencontre a été tenue hier, à laquelle étaient présents le promoteur, la conseillère du district et des résidents du secteur;
- Les résidents du secteur réclament un accès au projet à partir du chemin d'Aylmer puisqu'ils s'inquiètent des enjeux de sécurité causés par l'accroissement de la circulation automobile sur la rue de la Croisée;
- La rue de la Croisée est plutôt étroite et aucun trottoir n'y est aménagé;
- Le projet s'appuie trop sur un modèle de construction axé sur l'automobile. On aurait souhaité un développement mixte avec des locaux commerciaux;
- Une connexion de la rue de la Croisée au chemin Vanier est prévue. Par contre, le terrain en bordure du chemin Vanier par où passerait cette connexion n'est pour l'instant pas la propriété de la Ville;
- La distance séparatrice entre les bâtiments et l'emprise future du chemin d'Aylmer est conforme. Cependant, le propriétaire cèdera à la Ville une parcelle de terrain pour améliorer le réseau de transport en commun;
- Des feux de circulation sont prévus à l'intersection du chemin d'Aylmer et de la rue Haydon. On demande d'évaluer la possibilité de les déplacer à une future intersection à l'angle de l'impasse du Tertre;
- Le passage piéton sera cédé à la Ville et son déneigement est circonscrit par la Politique de déneigement;
- Il est probable qu'il y ait un manque d'espace d'entreposage de la neige sur l'impasse du Tertre;
- Aucun stationnement sur rue ne sera autorisé sur la voie d'accès au projet de 7m;
- Le Règlement de zonage permet dans cette zone des constructions jusqu'à quatre étages;
- L'Association du patrimoine d'Aylmer n'a pas été consultée;
- Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un bâtiment patrimonial;
- Une zone commerciale se retrouve à proximité dans le projet Connaught;
- On ne croit pas que ce projet remplisse l'objectif de densification du chemin d'Aylmer pour que davantage de gens utilisent le transport en commun, puisque le passage piéton n'est accessible qu'au nord du projet;
- On serait prêt à recommander un projet de quatre étages au lieu de deux et demi si le boisé se situe au nord du projet et qu'il y a une ouverture sur le chemin d'Aylmer;
- On demande trois votes, soit un pour chaque élément de la demande : dérogations mineures au Règlement de zonage, dérogation mineure au Règlement de lotissement et PIIA.

R-CCU-2023-10-23/164

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée au 65, rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un projet résidentiel intégré de sept bâtiments résidentiels de deux étages avec sous-sol totalisant 89 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés et aux dispositions du secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'un passage piéton prévu à l'est du terrain de l'impasse de Tertre reliant la rue de Croisée et le chemin d'Aylmer et d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard du chemin d'Aylmer en raison du tracé projeté du projet de transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la rétrocession du lot 3 116 542 du Cadastre du Québec constituant la trame de rue de l'impasse de Tertre, anciennement cédé à la Ville par l'acte de cession numéro 381 641 en février 2000;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la distance séparatrice entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin d'Aylmer et à la largeur minimale d'un terrain permettant le développement d'un projet sous forme de projet résidentiel intégré;

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

CONSIDÉRANT QUE la largeur dérogatoire du terrain résulte de la proposition du Service de l'urbanisme et du développement durable de soustraire de l'assiette du projet projeté de deux parcelles donnant sur la rue de la Croisée, et ce, pour en proposer une typologie architecturale qui répond à celle dominante sur la rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de l'opération cadastrale visant à morceler le terrain soustrait du terrain servant d'assiette du projet projeté, l'opération cadastrale requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de lotissement numéro 503-2005 relativement à la réduction de la profondeur d'un terrain desservi et situé dans un corridor riverain, et qui de plus n'est pas riverain à un cours d'eau ou à un lac de 30 m à 29 m;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage et de lotissement, à l'exception de celles faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu 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 contre la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, et que deux membres sont absents;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres sont pour la demande de dérogations mineures au Règlement de lotissement 503-2005, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 65, rue de la Croisée, pour construire un projet résidentiel intégré de 89 logements et visant à réduire :

- La distance séparatrice minimale entre le bâtiment et l'emprise future du chemin d'Aylmer de 25 m à 17,5 m;
- La largeur minimale exigée d'un terrain permettant un développement sous forme d'un projet résidentiel intégré de 40 m à 17,25 m.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 au 65, rue de la Croisée pour construire un projet résidentiel intégré de 89 logements et visant à réduire la profondeur minimale d'un terrain de 30 m à 29 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'aménagement proposé et identification des dérogations mineures demandées – CARDO – 18 septembre 2023 – 65, rue de la Croisée.

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.

PARTIELLEMENT RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré – 65, rue de la Croisée – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2023-10-23/165

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée au 65, rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de sept bâtiments résidentiels de deux étages avec sous-sol totalisant 89 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'un passage piéton prévu à l'est du terrain de l'impasse de Tertre reliant la rue de Croisée et le chemin d'Aylmer et d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard du chemin d'Aylmer en raison du tracé projeté du projet de transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la rétrocession par la Ville du lot 3 116 542 du Cadastre du Québec constituant la trame de rue de l'impasse de Tertre, anciennement cédé à la Ville par l'acte de cession numéro 381 641 en février 2000;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 et d'une dérogation mineure au Règlement de lotissement 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE les membres recommandent de refuser certaines demandes de dérogations mineures et que ce faisant, des ajustements au plan devraient être présentés;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale visant les projets résidentiels intégrés et aux dispositions du secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer, parce qu'une partie du terrain empiète dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la façade principale des bâtiments localisés le long du chemin d'Aylmer ne donne pas sur le chemin d'Aylmer et que l'accès principal de ces bâtiments n'est pas situé du côté de la rue (critère g du 3^e objectif du tableau 33A);

CONSIDÉRANT QUE l'architecture du bâtiment ne s'inspire pas des caractéristiques architecturales représentatives du milieu le long du chemin d'Aylmer (critères a et b du 1^{er} objectif du tableau 33AB);

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 et aux dispositions du secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré de 89 logements au 65, rue de la Croisée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'aménagement proposé et identification des dérogations mineures demandées – CARDO – 18 septembre 2023 – 65, rue de la Croisée;
- Plan de plantation préliminaire – NVIRA– 17 juillet 2023 – 65, rue de la Croisée;
- Plan préliminaire d'implantation des aires de conservation des arbres – CIMA+ – 19 septembre 2019 – 65, rue de la Croisée;

- Modèles des habitations multifamiliales de 14 unités proposées – A4 architecture – le 3 octobre 2023 –65, rue de la Croisée.

Il est entendu que l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale est sujette à :

- L’octroi des dérogations mineures aux règlements de lotissement numéro 503-2005 et de zonage numéro 532-2020;
- L’autorisation par le conseil de la rétrocession par la Ville de Gatineau du lot 3 116 542 du Cadastre du Québec de l’emprise de l’impasse du Tertre au promoteur et l’approbation de la cession par le promoteur des parcelles correspondant au sentier proposé pour relier la rue de la Croisée au chemin d’Aylmer ainsi que de la parcelle requise pour l’élargissement de l’emprise du chemin d’Aylmer.

NON RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

15. PIIA – Aggrandir un bâtiment, convertir son usage résidentiel en communautaire et rénover sa partie existante – 20, rue Saint-Jean-Baptiste – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Le dépôt à matières résiduelles sera semi-enfoui;
- L’ensemble des cases de stationnement sera recouvert de pavés alvéolés.

R-CCU-2023-10-23/166

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la rénovation d’un bâtiment et son agrandissement en cour latérale a été formulée au 20, rue Saint-Jean-Baptiste;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est l’ancien presbytère Notre-Dame-des Neiges qui a été converti en 2017 en usage résidentiel, et que le projet vise à l’agrandir et à l’occuper par l’usage communautaire 6534 – Centre d’entraide et de ressources communautaires (incluant les ressources d’hébergement, de meuble et d’alimentation);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à agrandir figure sur le document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » qui lui attribue une valeur patrimoniale moyenne et un bon état d’authenticité;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d’insertion villageoise de la Gare où les travaux d’agrandissement d’un bâtiment principal sont assujettis à l’autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la rénovation de la partie existante du bâtiment et l’ajout d’un agrandissement en cour latérale sous forme d’un volume cubique de trois étages coiffé d’un toit plat;

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, trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement au nombre maximum de cases de stationnement et à l’implantation de constructions accessoires en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à assurer une meilleure intégration architecturale de l’agrandissement par rapport au bâtiment patrimonial existant et qu’il opte pour le choix de maintenir l’espace de stationnement en cour avant tout en l’améliorant par rapport à son état dérogatoire actuel;

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 rénovation du bâtiment

existant, sa conversion en usage communautaire et son agrandissement en cour latérale au 20, rue Saint-Jean-Baptiste, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation de l'agrandissement projeté et identification des dérogations mineures – Lambert Architecte Inc. - Annoté par le SUDD – 5 octobre 2023 - 20, rue Saint-Jean-Baptiste;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Lambert Architecte Inc. - Annoté par le SUDD – 5 octobre 2023 - 20, rue Saint-Jean-Baptiste;
- Élévations du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Lambert Architecte Inc. - Annoté par le SUDD – 5 octobre 2023 - 20, rue Saint-Jean-Baptiste;
- Perspectives du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Lambert Architecte Inc. - Annoté par le SUDD – 5 octobre 2023 - 20, rue Saint-Jean-Baptiste.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment, convertir son usage résidentiel en communautaire et rénover sa partie existante – 20, rue Saint-Jean-Baptiste – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2023-10-23/167

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la rénovation d'un bâtiment et son agrandissement en cour latérale a été formulée au 20, rue Saint-Jean-Baptiste;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est l'ancien presbytère Notre-Dame-des Neiges qui a été converti en 2017 en usage résidentiel, et le projet vise à l'agrandir et à l'occuper par l'usage communautaire 6534 – Centre d'entraide et de ressources communautaires (incluant les ressources d'hébergement, de meuble et d'alimentation);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à agrandir figure sur le document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » qui lui attribue une valeur patrimoniale moyenne et un bon état d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement au nombre maximum de cases de stationnement et à l'implantation de constructions accessoires en cour avant;

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 les marges dérogatoires découlent de l'implantation du bâtiment existant au fond du terrain, ce qui ne permet pas d'implanter l'agrandissement en cour avant sans qu'il obstrue la vue sur les parties d'intérêt patrimonial du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à assurer une meilleure intégration architecturale de l'agrandissement par rapport au bâtiment patrimonial existant et qu'il opte pour le choix de maintenir l'espace de stationnement en cour avant tout en l'améliorant par rapport à son état dérogatoire actuel;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant en cour avant est amélioré par la réduction de son envergure et par l'ajout de bandes paysagères d'intérêt et de plantations d'arbres, mais que l'usage desservi requiert, selon l'organisme bénéficiaire, le nombre de 20 cases proposé au lieu des 14 cases que fixe le règlement comme maximum pour cet usage;

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'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet d'agrandissement du bâtiment existant et sa conversion en usage communautaire au 20, rue Saint-Jean-Baptiste, afin de :

- Permettre des constructions accessoires en cour avant;

- Permettre l'implantation de conteneurs de matières résiduelles en cour avant;
- Augmenter le nombre maximum de cases de stationnement extérieures de 14 à 20 cases.

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

- Plan d'implantation de l'agrandissement projeté et identification des dérogations mineures – Lambert Architecte Inc. - Annoté par le SUDD – 5 octobre 2023 - 20, rue Saint-Jean-Baptiste.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré impliquant un prolongement de rue – 285, 295, 305, 315, 325 et 335, rue du Pirée (actuellement 971, chemin Vanier) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Le projet ne comprend qu'un seul accès. Il n'est pas possible de créer un deuxième accès qui passerait par une propriété privée;
- La rue du Pirée est composée d'habitations bifamiliales jumelées;
- Le projet n'est pas affecté par le Règlement de contrôle intérimaire sur le chemin Vanier;
- L'usage résidentiel du projet est conforme au Règlement de zonage. Il n'y a donc pas de contre-indications malgré la présence d'usages industriels de l'autre côté du chemin Vanier.

R-CCU-2023-10-23/168

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet résidentiel intégré et le prolongement de rue a été formulée au 971 chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le prolongement de la rue du Pirée et la construction de six bâtiments de quatre étages totalisant respectivement 180 logements qui porteront les adresses 285, 295, 305, 315, 325 et 335, rue du Pirée;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance du 29 août 2023, a autorisé les travaux de démolition du bâtiment commercial situé sur le terrain visé;

CONSIDÉRANT QU'une promesse de cession de terrain au bénéfice de la Ville pour l'élargissement du chemin Vanier a été déposée afin de soustraire une partie de la propriété au Règlement numéro 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la grande majorité des objectifs et 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, le prolongement de la rue du Pirée et la construction d'un projet résidentiel intégré de 130 logements constitué de 6 bâtiments de 4 étages situés aux 285, 295, 305, 315, 325 et 335, rue du Pirée, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation d'un projet résidentiel intégré et plan de lotissement – Simon Dufour Handfield a. g. – minute 5647 – 27 juin 2023, mise à jour 1^{er} septembre 2023 – annoté par le SUDD;
- Plan cadastral – Simon Dufour Handfield a. g. – minute 5672 – 5 juillet 2023;
- Perspectives d'ambiance par Lapalme Rhéault architectes – 2023-08-31;
- Élévations par Lapalme Rhéault architectes – 2023-08-31;
- Esquisses du bâti – Place du Musée - Géric – Lapalme Rhéault architectes – 2023-08-31;
- Matériaux et charte des couleurs par Lapalme Rhéault architectes – 2023-08-31;
- Plans de stationnements, de rez-de-chaussée et d'étage par Lapalme Rhéault architectes – 2023-08-31;

- Architecture de paysage – Plan de plantation par Les Services EXP – 2023-10-03;
- Architecture de paysage – détail par Les Services EXP – 2023-10-03.

Et ce, conditionnellement à ce que :

- La personne requérante prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui relatif aux infrastructures et du prolongement de la rue, le tout conclu dans une entente relative aux travaux municipaux;
- La personne requérante cède à la Ville de Gatineau à titre gratuit la parcelle de terrain d'environ 668 m² nécessaire pour les travaux de réaménagement du chemin Vanier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 73, rue Saint-Henri – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On estime que le projet ne s'intègre pas bien dans le quartier et qu'une meilleure interaction avec la rue est souhaitable;
- Les fenêtres du projet sont à l'horizontale, alors que celles des autres bâtiments du quartier sont à la verticale;
- On note un trop grand contraste entre les différents matériaux de revêtement extérieur;
- On aurait souhaité un plan de la perspective du projet dans son environnement pour mieux illustrer son intégration au quartier;
- Le bâtiment est de style faubourg avec un parapet qui donne l'illusion de toit plat.

R-CCU-2023-10-23/169

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée au 73, rue Saint-Henri;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est actuellement occupée par un bâtiment principal qui devra être démolit et dont l'autorisation des travaux de démolition a été octroyée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 30 mai 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur du PIIA de consolidation, dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que six membres sont pour le projet, qu'un membre est contre et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 73, rue Saint-Henri, afin de construire une habitation bifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 19 septembre 2023 – 73, rue Saint-Henri;
- Élévations du bâtiment projeté – Dessins Drummond – 20 septembre 2023 – 73, rue Saint-Henri;
- Perspective du bâtiment projeté – Dessins Drummond – 20 septembre 2023 – 73, rue Saint-Henri;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Dessins Drummond – 20 septembre 2023 – 73, rue Saint-Henri.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

18. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 64, rue de l’Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le bâtiment est inscrit à l’inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau;
- Les nouvelles portes et fenêtres qui sont déjà installées sont en PVC, alors qu’elles auraient préférablement dû métalliques ou en bois;
- On demande de suggérer au requérant d'habiller les colonnes pour un plus grand intérêt architectural. On mentionne un exemple similaire dans le Quartier-du-Musée.

R-CCU-2023-10-23/170

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la rénovation d’une habitation bifamiliale isolée a été formulée au 64, rue de l’Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer toutes les portes et fenêtres extérieures par de nouvelles fenêtres sans modifier leurs design et dimensions, remplacer les balcons arrière en augmentant leurs dimensions, remplacer le revêtement extérieur des murs latéraux et arrière en papier brique par un nouveau revêtement en stuc et remplacer le revêtement du toit des galeries avant et latérale-gauche par de la tôle;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un secteur de préservation et dans l’unité de paysage Quartier Vaudreuil et qu’il doit être soumis à l’approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du PIIA applicables au secteur de préservation et à l’unité de paysage du Quartier Vaudreuil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 64, rue de l’Hôtel-de-Ville, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Travaux proposés – Julien Querry, technologue – 6 octobre 2023 – 64, rue Hôtel-de-Ville;
- Matériau de revêtement proposé – Julien Querry, technologue – 6 octobre 2023 – 64, rue Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

19. PIIA – Régulariser et autoriser des travaux de rénovation extérieure – 1, rue Joseph-Bélanger – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Un permis est exigé en tout temps, peu importe la valeur des travaux pour le remplacement de revêtement extérieur;
- Le projet déjà réalisé n’est qu’esthétique et n’augmente pas la performance énergétique du bâtiment;
- Les travaux ne sont pas admissibles à des subventions pour améliorer la performance énergétique du bâtiment puisqu’ils ont été réalisés sans permis.

R-CCU-2023-10-23/171

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la rénovation d’une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 1, rue Joseph-Bélanger.

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à recouvrir le revêtement des murs extérieurs par du nouveau revêtement en déclin de vinyle gris;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière Gatineau et doit être soumis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du PIIA du secteur d'insertion villageoise de la Rivière Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 1, rue Joseph-Bélanger, afin de permettre l'installation d'un revêtement de déclin de vinyle gris, comme illustré dans l'analyse de projet à ses différentes annexes.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 165, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On suggère de sécuriser un espace sur la rue Laval durant la période estivale pour y faire des sorties;
- Le parc Sainte-Bernadette est possiblement situé à plus de 500 m;
- Le parc Sainte-Bernadette est suffisamment spacieux pour permettre d'accueillir les sorties de deux garderies;
- Une autre garderie est située à proximité sur la rue Laval, et elle n'a généré aucune plainte.

R-CCU-2023-10-23/172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie pour 80 enfants a été formulée au 165, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'installation d'un service de garderie au 2^e étage du bâtiment visé et qu'il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement de la terrasse existante sur le toit du 1^{er} étage afin d'y aménager l'aire de jeu extérieure pour les enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la superficie et à l'emplacement de l'aire de jeux extérieure;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'entraîne aucun agrandissement du bâtiment existant et aucune modification de l'espace de stationnement actuel, mais prévoit un débarcadère 15 minutes devant la propriété sur la rue Wellington;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 165, rue Wellington, afin de permettre l'implantation d'un service de garderie d'un maximum de 80 enfants, et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Aménager un service de garderie – 165, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-10-23/173

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie de 80 enfants a été formulée au 165, rue Wellington;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour les dérogations mineures demandées concernant la superficie et l'emplacement de l'aire de jeu extérieure pour les enfants;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'emplacement du bâtiment principal sur le terrain, qui occupe 90 % de la superficie du lot, il n'est pas possible d'y aménager une aire de jeux dans les cours latérales ou arrière d'une superficie conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées n'affecteront pas le droit de jouissance de propriété des propriétaires voisins, puisque l'aire de jeux sera adjacente aux espaces de stationnement des terrains voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 165, rue Wellington, afin de permettre l'installation d'un service de garderie pour un maximum de 80 enfants et visant à :

- Réduire la superficie minimale du terrain de jeu extérieur pour enfants de 320 m² à 114 m²;
- Permettre l'aménagement du terrain de jeu extérieur sur le toit du 1^{er} étage plutôt que dans les cours latérales ou arrière du terrain.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'aménagement intérieur et identification des dérogations mineures - Pierre Morimanno, architecte – mars 2023 – 165, rue Wellington.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 201, rue Archambault – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2023-10-23/174

CONSIDÉRANT QU'une demande pour agrandir une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 201, rue Archambault;

CONSIDÉRANT QUE cette demande comporte une dérogation mineure visant à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 5,9 m, afin de réaliser le projet d'agrandissement souhaité;

CONSIDÉRANT QUE la profondeur du terrain ne permet pas d'obtenir un projet conforme aux dispositions réglementaires de la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-10-021 applicables à une habitation unifamiliale en structure isolée concernant la marge arrière minimale;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 201, rue Archambault, afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 5,9 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et dérogation mineure demandée – Roger Paris Tech. enr. – 20 mars 2022 – 201, rue Archambault.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de six logements à structure jumelée – 66, boulevard Lorrain – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le projet offrira plusieurs logements de trois chambres;
- Une rampe accessible universellement sera aménagée à l'avant du bâtiment.

R-CCU-2023-10-23/175

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales a été formulée aux 66 et 68, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation trifamiliale dont la démolition a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition à sa séance du 29 août 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain et qu'une demande de lotissement a été formulée à cette fin;

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 pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation multifamiliale jumelée de six logements au 66, boulevard Lorrain, afin de :

- Augmenter l'empiétement de l'allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment multifamilial de 0 % à 20 %;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment comportant six logements, de 6 m à 1 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 14 septembre 2023 – 66 et 68, boulevard Lorrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de six logements à structure jumelée – 68, boulevard Lorrain – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2023-10-23/176

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations multifamiliales a été formulée aux 66 et 68, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation trifamiliale dont la démolition a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition à sa séance du 29 août 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain et qu'une demande de lotissement a été formulée à cette fin;

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 pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant la construction d'une habitation multifamiliale jumelée de six logements au 68, boulevard Lorrain, afin de :

- Permettre d'augmenter l'empiétement de l'allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment multifamilial de 0 % à 20%;
- Permettre de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment comportant six logements de 6 m à 1 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 14 septembre 2023 – 66 et 68, boulevard Lorrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Point d'information – Modifications aux couleurs des revêtements extérieurs du bâtiment – Projet Domaine des Frênes, phase 2 (100, rue Nancy-Elliott) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Aucun commentaire n'est formulé.

24. Présentation – Règlements Omnibus 2023

Le document *PowerPoint* « Règlements Omnibus 2023 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Présenter le contexte des Règlements Omnibus 2023;
- Expliquer les 17 thèmes regroupant au total plus de 80 modifications;
- Présenter les ajustements aux 9 grilles des spécifications;
- Échéancier d'entrée en vigueur.

Durant la présentation, après chaque thème, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

1. Encadrement des permis et certificats

- On demande si l'octroi d'un permis temporaire est possible pour permettre l'exercice d'un usage sans délai. On répond que ce n'est pas possible;
- On salue l'augmentation de la valeur minimale des travaux nécessitant un permis de construire;
- Seul le remplacement de revêtement de toiture plate ou à faible pente nécessitera un permis, peu importe le coût, puisque des exigences particulières sont à contrôler pour ce type de toiture, ce qui n'est pas le cas pour les toits en pente;

- Un permis sera exigé pour le retrait ou l'ajout d'une porte extérieure, pour contrôler les enjeux de sécurité;
 - L'exigence d'afficher tout permis ou certificat sera retirée, pour éviter de lourdes procédures administratives dans certains cas, lorsqu'un permis ou certificat n'est pas affiché;
 - On suggère de créer une plateforme en ligne qui permet de vérifier si des travaux en cours ont conformément été autorisés par la délivrance d'un permis ou certificat;
 - On suggère de lier la tarification des permis et certificats au taux d'inflation annuel.
2. Équipements mécaniques
- L'ajout d'une condition qui exige qu'un écran masquant tout équipement mécanique adjacent à une rue soit installé, et qui permet que cet écran soit un garde-corps, ne contrôle pas le type de garde-corps comme tel pour ne pas complexifier son application.
 - Cet écran est exigé à des fins esthétiques, et non pour minimiser les impacts sonores. Le règlement de zonage contrôle l'aspect esthétique. Le règlement concernant les nuisances contrôle l'aspect sonore;
 - Cette exigence demeure la même pour les bâtiments patrimoniaux ou situés dans un site du patrimoine.
3. Abris hivernaux
- La réduction de la distance minimale entre l'abri et le trottoir de 3 m à 1,8 m vise à se coller à la pratique réelle observée sur les terrains, ce qui n'empire pas ainsi la situation du déneigement. Les distances minimales des autres villes ont aussi été vérifiées.
4. Usages additionnels
- Il n'est pas possible d'exercer un usage additionnel dans un cabanon chauffé. Actuellement, selon le zonage, un usage additionnel à une habitation ne peut être exercé qu'à l'intérieur d'un bâtiment principal;
 - On souhaite permettre les unités d'habitation accessoires. On répond que l'Omnibus n'est pas un chantier de révision de la réglementation.
5. Mixité dans un bâtiment
- La modification proposée au règlement de zonage ne soustrait pas de l'obligation d'exercer des usages commerciaux au rez-de-chaussée dans certaines zones.
6. Construction hors toit
- Aucun commentaire n'est formulé.
7. Bâtiments temporaires
- Les fondations d'un bâtiment temporaire ne doivent pas être permanentes. On devra vérifier si un dôme avec surface de jeu synthétique entre dans la définition de bâtiment temporaire.
 - Quelle est la durée maximale d'un bâtiment temporaire pour une école? On suggère 7 ans;
 - Dans le cas où les bâtiments temporaires restent plus longtemps, est-ce qu'il y a un renouvellement d'autorisation? Notez que certains projets ont été autorisés par PPCMOI.
8. Milieux hydriques
- La disposition au chapitre 16 du règlement de zonage qui prescrit la largeur d'une rive (15 m ou 30 m, dans le cas des corridors verts et écoterritoires) est conservée.
 - Pas de dérogation mineure sur des questions de sécurité.
9. Bâtiments accessoires amovibles ou permanents
- Un bâtiment accessoire est considéré comme amovible s'il peut être déplacé sans qu'il soit nécessaire de démolir la fondation.
 - Les définitions sont améliorées, mais comme actuellement, il faudra toujours apprécier un projet en fonction de ces définitions.
10. Plantation et abattage d'arbres
- Aucun commentaire n'est formulé.

11. Dimensions balcon, galerie et terrasse

- Aucun commentaire n'est formulé.

12. Aire de contraintes d'une carrière

- Aucun commentaire n'est formulé.

13. Corrections concordance

- Aucun commentaire n'est formulé.

14. Véhicules récréatifs dans l'emprise publique

- La disposition qui interdit à un véhicule récréatif ou une remorque de se stationner dans l'emprise d'une rue est retirée du règlement de zonage, car elle est inapplicable;
- Pour faire appliquer des dispositions, elles devraient être intégrées au règlement sur la circulation.

15. Stationnement souterrain

- Les stationnements intérieurs hors rue au rez-de-chaussée doivent respecter les marges minimales.

16. Usages conditionnels pour le quartier des Chutes-des-Chaudières

- Aucun commentaire n'est formulé.

17. Appellation – mise à jour

- Aucun commentaire n'est formulé.

18. Grille des spécifications

- La zone Pu-16-094 n'est pas située dans le noyau urbain du Vieux-Aylmer, comme indiqué à la diapo 61;
- On demande si d'autres grilles des spécifications, qui ne sont pas inscrites dans le présent Omnibus, pourraient être revues. On répond qu'ils pourront l'être dans un autre Omnibus. Le présent Omnibus n'est pas une fin en soi. L'Omnibus n'est pas par contre pas un chantier réglementaire;
- On demande que la modification au zonage à la zone Ha-16-059 soit incluse à l'Omnibus. On répond que l'ajout de cette modification repoussera l'entrée en vigueur de l'Omnibus de plusieurs mois. L'Omnibus propose de petits changements faciles qui amènent des gains. On souhaite ne pas le retarder.

Il n'est pas prévu d'offrir cette présentation au comité plénier avant la séance du conseil.

25. Varia

Aucun sujet n'est traité aux varia.

26. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 57.