

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

341^e séance / lundi 25 mars 2024 à 17 h 35

Salle Mont-Bleu

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
Mathieu Locas – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Lyne Savaria – Directrice générale adjointe, développement durable
Catherine Marchand – Directrice par intérim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, SUDD
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projet, planification et mise en valeur du territoire, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 35

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour


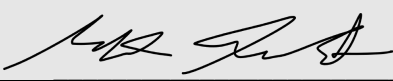
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

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

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

Sylvain Bertrand concernant le projet « du Versant ».

Le projet en est à sa 24^e version. La qualité du projet a été reconnue dès la première version. À terme, le projet proposera 2000 logements. Une résidence pour personnes âgées voudrait s'y installer dès que ce sera autorisé. Il souligne les efforts mis sur la mobilité autre qu'automobile. Il souhaite aménager moins de cases de stationnement qu'exigées à la réglementation. Le projet se situe à proximité du transport en commun, et offrira des services de vélopartage et autopartage. Il mentionne que le projet est recommandé par le Service de l'urbanisme et du développement durable et le Service de la mobilité. Le projet offrira des espaces de stationnement souterrain.

Amélie Carpentier concernant le projet « Belvu ».

Elle ne se dit pas contre le projet, à condition que le boulevard Gréber soit urbanisé. Plusieurs habitations se sont ajoutées dans le secteur, et les infrastructures n'ont pas suivi. Le boulevard Gréber n'est pas urbanisé entre le boulevard La Vérendrye et la montée Paiement. OB Prestige Auto prend de l'expansion, et il y a le dépôt à neige un peu plus au nord. Elle note déjà un important problème de circulation. Il n'y a pas de trottoirs, des fossés sont présents sur les côtés du boulevard. Elle estime qu'il est dangereux de prendre l'autobus à cet endroit. Il n'y a pas de parc pour les enfants. Des infrastructures doivent être aménagées pour accueillir une telle densification.

Pierre Pilloud concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Il appuie le projet maintenant qu'un accès par le chemin d'Aylmer est proposé. Il considère que la rue de la Croisée est trop étroite pour accueillir une centaine de véhicules supplémentaires.

Monique Hudon concernant le projet « Belvu ».

Elle considère que le secteur est dangereux en raison de la circulation dense. Il n'y a pas de marge entre la rue et les fossés. Elle se dit contre le projet tant que le boulevard Gréber ne sera pas urbanisé. Elle ajoute qu'il est dangereux de traverser le boulevard Gréber en hiver lorsque les bancs de neige sont élevés.

Michel Bégin concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Il se dit en faveur de la densification, avec bémols. La vie privée doit être préservée, et les impacts négatifs, minimisés. Pour y arriver, il demande l'ajout d'une haie de cèdres. La majorité des résidents du secteur souhaite un accès au projet par le chemin d'Aylmer. Il se demande pourquoi l'option d'installer des feux de circulation à l'intersection du nouvel accès par le chemin d'Aylmer n'a pas été évaluée. Si c'est en raison de la proximité des feux à l'intersection du chemin Vanier, il estime que ce n'est pas valable, puisque ces feux sont à une distance d'environ 200 m de l'accès projeté au projet. Par comparaison, la distance entre les feux de la rue Belmont et de l'avenue de la Colline est d'environ 72 m. Il dépose un document au secrétaire du Comité.

Martin Bélanger concernant le projet « Belvu ».

Il ajoute sa voix à celles des précédents intervenants pour demander l'urbanisation du boulevard Gréber. Il mentionne qu'il milite en ce sens depuis 20 ans. Il ne comprend pas que la Ville continue à délivrer des permis de construire dans le secteur.

David-Alexandre Lamirande concernant le projet « Belvu ».

Le projet a été présenté une première fois pour consultation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du mois de décembre. Les commentaires du CCU ont eu un impact : six des huit commentaires ont mené à des modifications au projet. Les espaces de stationnement extérieur ont été déplacés en périphérie du projet pour créer une bande tampon entre le projet et l'Autoroute 50. Le nombre de cases de stationnement souterrain a été augmenté. Les allées de circulation véhiculaire ont été réduites pour dégager de l'espace au sol, ce qui a permis de créer une aire d'agrément pour favoriser une vie communautaire. La grille de zonage ne permet pas d'usages commerciaux dans le secteur. Le projet est entièrement conforme à la réglementation. Le projet s'intégrera parfaitement au secteur et agira en tant que catalyseur de la revitalisation du boulevard Gréber.

R. Allie concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Qu'il y ait densification ou non, un accès au projet par la rue de la Croisée n'est pas souhaitable. Il souligne qu'une école ouvrira au mois de septembre, ce qui accentuera la circulation dans le secteur. Il souhaite un projet qui n'offrira que des habitations unifamiliales jumelées et un accès par le chemin d'Aylmer.

Lise Blanchette concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Elle aime l'ajout d'un accès piétonnier qui traverse le projet entre la rue de la Croisée et le chemin d'Aylmer, puisque plusieurs personnes utilisent ce trajet actuellement. Elle s'inquiète pour l'intimité des propriétés voisines au projet du côté ouest et nord. Elle souhaite l'ajout d'une haie de cèdres pour protéger cette intimité. Elle aurait aimé que le promoteur harmonise la typologie des habitations projetées sur la rue de la Croisée à celles existantes. Elle se dit en faveur d'un accès au projet par le chemin d'Aylmer. Elle aurait souhaité voir des élévations arrière des habitations projetées.

Pascal Boucher concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Elle se dit en faveur du projet, avec bémols. Il espérait que le promoteur harmonise la typologie des habitations projetées sur la rue de la Croisée à celles existantes, soit des habitations unifamiliales isolées et jumelées, et non pas des habitations multifamiliales de quatre logements. Il estime que la résistance du voisinage trouve sa source dans la modification au Règlement de zonage pour permettre une plus grande densité, ce qui amènera plus de circulation dans le secteur. Il se dit tout de même en faveur de la réalisation du projet dans sa mouture actuelle.

Sophie Robichaud concernant le projet au 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Elle reconnaît les efforts des résidents, et le soutien de la conseillère du district, qui ont permis de faire une différence. Elle appuie la réalisation du projet dans sa mouture actuelle. Elle est perplexe devant la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable, et s'inquiète des conséquences de cette recommandation sur celle du CCU et de la décision du conseil. Elle estime que l'ensemble des inconvénients soulevés pour justifier un accès au projet par le chemin d'Aylmer s'appliquent autant pour un accès par la rue de la Croisée.

Lionel Siniyunguruza concernant le projet « Belvu ».

Il est en désaccord avec le projet présenté, principalement en raison de la circulation déjà lourde sur le boulevard Gréber. Il s'inquiète pour sa sécurité et celle de ses enfants. Il souhaite l'ajout d'un trottoir d'un côté ou de l'autre du boulevard Gréber. Les autobus déposent les utilisateurs dans des roches en bordure de rue, et ce tronçon du boulevard Gréber n'est pas bien éclairé le soir et la nuit.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 18 h 05 et reprendra après la séance 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
Mathieu Locas – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Lyne Savaria – Directrice générale adjointe, développement durable
Catherine Marchand – Directrice par intérim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, SUDD
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 19 h 17.

4. Approbation du procès-verbal de la 340^e séance tenue le 26 février 2024

Le procès-verbal de la 340^e séance tenue le 26 février 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 340^e séance tenue le 26 février 2024

Le procès-verbal de la 340^e séance tenue le 26 février 2024 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 340^e séance tenue le 26 février 2024

771, boulevard Alexandre-Taché

On informe les membres que le conseil a adopté à sa dernière séance le premier projet de règlement, et qu'une assemblée publique de consultation aura lieu à ce sujet le 9 avril prochain.

35, allée de Hambourg

Le requérant intégrera à son projet la suggestion du Comité de prévoir des structures d'ombrage pour l'aire de jeux.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 22 avril 2024.

8. Point d'information – Avancement des discussions vers un projet de développement de plus haute densité – 184, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- On est d'accord avec les notes du Service de l'urbanisme et du développement durable : plus d'espaces commerciaux sont souhaités;
- Le projet se situe à proximité du transport en commun;
- Les résidents du secteur qui utilisent des installations septiques pourront les conserver. Le moment venu, le prix pour remplacer ces installations sera sensiblement le même que pour se brancher aux services municipaux.

9. Point d'information – Perspective de développement / requalification du secteur chemin McConnell Ouest – Secteur chemin McConnell Ouest

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PPCMOI – Régulariser des travaux de rénovation extérieure – 46, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le PIIA comprend un plan des travaux correctifs. Après la délivrance du permis de construire, des visites de chantier sont prévues pour s'assurer de la conformité des travaux;
- Certains travaux sont assujettis au Règlement relatif à la salubrité, l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Si les travaux ne sont pas réalisés conformément au permis de construire, le règlement permet dans le cas de bâtiments patrimoniaux l'émission de constats d'infraction pour chaque item dérogatoire;
- Le requérant est d'accord pour corriger le tout.

R-CCU-2024-03-25/43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la régularisation de travaux de rénovation extérieure a été formulée pour la propriété située au 46, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de rénovation extérieure ont été effectués en 2023 et 2024 sans l'obtention préalable d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux réalisés ont visé la modification du revêtement extérieur, l'agrandissement d'une galerie, la construction d'un avant-toit et la modification de certaines ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués au niveau de la galerie et de l'avant-toit ont causé des situations de non-conformité réglementaires et des nouvelles situations d'empiètement à l'extérieur des limites de la propriété visée par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation des travaux de rénovation déjà effectués requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 puisque ces travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE des travaux correctifs seront requis afin d'éliminer l'empiètement de la galerie avant et de l'avant-toit à l'extérieur des limites du terrain;

CONSIDÉRANT QU'un ordre d'arrêt des travaux et un avis d'infraction ont été émis par le Service de l'urbanisme et du développement durable dans le cadre du traitement de cette demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujetti à une approbation en vertu 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 projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 46, rue Charlevoix, afin d'autoriser les travaux correctifs proposés qui nécessitent une régularisation des éléments suivants :

- Augmenter l'empiètement maximal d'une galerie dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 2,63 m;
- Réduire la distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain de 1 m à 0,16 m;
- Réduire la distance minimale entre un avant-toit et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Identification des éléments à régulariser dans le cadre du PPCMOI – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 7 février 2024 – Annoté par le SUDD 46, rue Charlevoix;
- Plan d'élévation avant et latérale sur rue – L M Architecture – mai 2023 – Annoté par le SUDD – 46, rue Charlevoix;
- Plan d'élévation arrière et latérale gauche et matériaux revêtement extérieur – L M Architecture – mai 2023 – 46, rue Charlevoix.

Et ce, conditionnement à :

- Ce que les travaux correctifs soient effectués afin d'éliminer l'empiètement de la galerie avant et de l'avant-toit à l'extérieur des limites du terrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Régulariser des travaux de rénovation extérieure – 46, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-03-25/44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la régularisation de travaux de rénovation extérieure a été formulée pour la propriété située au 46, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 puisque la propriété est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville et plus spécifiquement dans le quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation extérieure a impliqué la modification du revêtement extérieur, l'agrandissement d'une galerie, la construction d'un avant-toit, le remplacement et la modification de certaines ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des travaux sont déjà exécutés et que la modification réalisée à l'emplacement et à la superficie des ouvertures présentes sur la façade avant ne respecte pas les objectifs et les critères d'évaluation du Règlement PIIA;

CONSIDÉRANT QUE des travaux correctifs sont requis afin de rétablir l'emplacement et la superficie d'origine des ouvertures présentes sur la façade avant;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est également requise, puisque les travaux effectués sans autorisation ont causé des situations de non-conformités réglementaires au niveau de l'emplacement de la galerie avant, de l'avant-toit et de l'escalier extérieur;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 46, rue Charlevoix, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'élévation avant et latérale sur rue – L M Architecture – mai 2023 – Annoté par le SUDD – 46, rue Charlevoix;
- Plan d'élévation arrière et latérale gauche et matériaux revêtement extérieur – L M Architecture – mai 2023 – 46, rue Charlevoix.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 8 étages comprenant 134 logements – 295, boulevard Saint-René Est (lot 6 481 864) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- Une condition concernant l'inclusion au projet de logements abordables est rattachée à l'approbation des dérogations mineures;
- Le projet nécessitera la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux, notamment concernant les coûts du bassin de rétention;
- Le nombre de cases de stationnement est conforme au Règlement de zonage en raison de la présence d'une zone axée sur le transport en commun (ZATC), ce qui réduit la norme minimale applicable de 50 %;
- Le boisé a été caractérisé par des ingénieurs forestiers comme présentant peu d'importance et étant de faible valeur écologique;
- La liste des plantes existantes révèle la présence de sols humides;
- On remarque que la plantation de seulement 14 arbres est proposée sur le plan d'implantation, bien que la plantation de 15 arbres soit exigée. On demande qu'un vrai plan d'aménagement paysager soit déposé par le requérant pour s'assurer que 15 arbres seront plantés, et que ces 15 arbres soient d'essences indigènes;
- Un membre inscrit sa dissidence au projet, puisqu'il se dit en désaccord avec les conclusions de l'étude de mobilité.

R-CCU-2024-03-25/45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages comprenant 134 logements a été formulée pour la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il est situé dans un boisé de protection et d'intégration et qu'il y aura de la coupe d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment de 100 logements, et ce, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les trois éléments de non-conformité faisant l'objet de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation multifamiliale de huit étages comprenant 134 logements sur la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 juin 2023 (révisé le 19 décembre 2023) – Lot no. 6 481 864 - boulevard Saint-René Est, Gatineau;
- Plans, élévations et perspectives architecturales - Blouin Tardif, architectes (Jean Tardif architecte) – 17 janvier 2024 – 295, boulevard Saint-René Est, Gatineau;
- Plan de plantation et aménagements paysagers – Cardo urbanisme – 10 janvier 2024 – 295, boulevard Saint-René Est.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil municipal :

- D'un usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- De dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant ce projet de développement.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de 8 étages comprenant 134 logements – 295, boulevard Saint-René Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-03-25/46

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages comprenant 134 logements a été formulée pour la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé comporte un boisé de protection et d'intégration nécessitant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil, puisqu'il y aura de la coupe d'arbres, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé les diverses études nécessaires au respect des objectifs relatifs à l'usage conditionnel visant les bâtiments de 100 logements et plus;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction d'une habitation multifamiliale de huit étages comprenant 134 logements sur la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 juin 2023 (révisé le 19 décembre 2023) – Lot no. 6 481 864 - boulevard Saint-René Est, Gatineau;

- Plans, élévations et perspectives architecturales - Blouin Tardif, architectes (Jean Tardif architecte) – 17 janvier 2024 – 295, boulevard Saint-René Est, Gatineau.

Et ce, conditionnellement à :

- L'acquisition par la Ville de Gatineau d'une parcelle de 7 m² (faisant partie du lot numéro 6 481 864 du cadastre du Québec) telle que démontrée au document :
 - Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 8 novembre 2022 – 6 481 864 Partie.
- Le dépôt par le promoteur des documents suivants à la satisfaction du Service des infrastructures et des projets :
 - Les détails des calculs de gestion des eaux pluviales par le consultant civil du promoteur.
- L'approbation par le conseil municipal :
 - D'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de développement, situé en partie dans un boisé de protection et d'intégration, le tout, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
 - De dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant ce projet de développement.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 8 étages comprenant 134 logements – 295, boulevard Saint-René Est (lot 6 481 864) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-03-25/47

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit étages comprenant 134 logements a été formulée pour la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé comporte un boisé de protection et d'intégration nécessitant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil, puisqu'il y aura de la coupe d'arbres, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment de 100 logements, et ce, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudices aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de logements abordables et que la personne requérante a déposé une lettre d'intérêt de l'organisme à but non lucratif Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) qui souhaite acquérir le bâtiment à la fin de la construction;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme, un organisme à but non lucratif, qui bénéficiera de ce bâtiment (HOM) aurait confirmé à la personne requérante qu'il ne souhaite pas avoir une terrasse sur le toit en raison de l'entretien dispendieux de cet espace;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de l'aire d'agrément ne peut être conforme même si tous les balcons sont comptabilisés et même si une terrasse sur l'entièreté du toit du bâtiment était envisagée;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur à la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 de 8 étages comprenant 134 logements sur la propriété située au 295, boulevard Saint-René Est, et visant à :

- Réduire la superficie minimale de l'aire d'agrément extérieure de 2 680 m² à 1 090 m²;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre une habitation multifamiliale et un espace de stationnement hors rue extérieur de 6 m à 3 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan-projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 juin 2023 (révisé le 19 décembre 2023) – Lot no. 6 481 864 - boulevard Saint-René Est, Gatineau;
- Plans, élévations et perspectives architecturales - Blouin Tardif, architectes (Jean Tardif architecte) – 17 janvier 2024 – 295, boulevard Saint-René Est, Gatineau.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil municipal :

- D'un usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- D'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet de développement situé en partie dans un boisé de protection et d'intégration, le tout, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

Et ce, conditionnellement au dépôt par la personne requérante à l'étape du permis de construire d'une entente officielle avec l'organisme bénéficiaire Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) prévoyant les mécanismes de transfert de la propriété une fois construite, et ce, en application de l'acceptabilité par le conseil de l'argument qu'il est raisonnable de réduire les coûts de construction, de gestion et d'entretien pour un OBNL en réduisant l'exigence de respect de la superficie d'aires d'agrément.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 36, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Des habitations de trois étages s'élèvent en face du projet. On croit tout de même que le volume du projet ne cadre pas dans une rue de maisons allumettes;
- Le projet serait conforme même sans aucune case de stationnement;
- Bien que le projet fait preuve de créativité, il déforme les caractéristiques propres aux maisons allumettes;
- La partie du bâtiment en porte-à-faux respecte la marge latérale;
- On s'interroge sur l'accompagnement fait auprès du requérant. On demande de vérifier s'il a été confirmé au requérant que son projet était conforme et qu'il allait être présenté à la séance du CCU du mois de mars, avant qu'il soit avisé du contraire. On demande aussi de vérifier si le requérant a été informé des concepts de maisons allumettes recherchés, notamment comme illustrés à l'annexe J du règlement relatif au PIIA ou dans le guide d'intervention en milieu sensible;

- On croit qu'il y a de la place pour ce genre de projet qui propose un renouveau des caractéristiques vernaculaires des maisons allumettes. Le volume noir à l'arrière tend à s'effacer;
- L'ajout d'un tel volume est proposé par le requérant pour permettre l'aménagement de trois cases de stationnement à l'arrière. Le concept pourrait être semblable, mais avec un nouveau volume moins massif et avec plus de recul à l'arrière;
- Les caractéristiques du bâtiment voisin ont été ignorées, puisque pas représentatives du secteur;
- Le nouveau volume devra se conformer à la marge latérale, contrairement au volume existant qui est implanté à la marge 0;
- On aime malgré tout l'audace du projet, qu'on considère cependant comme un peu trop audacieux.

R-CCU-2024-03-25/48

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 36, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition a autorisé cette démolition lors de sa rencontre du 24 octobre 2023, le tout, conditionnellement à l'approbation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé actuellement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur de préservation du centre-ville, et spécifiquement, dans le quartier des maisons allumettes, et qu'il doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil pour la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un bâtiment de trois étages avec implantation et volumétrie reprenant certaines caractéristiques architecturales de la typologie « maison allumette » avec une facture plus contemporaine;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une volumétrie composée d'un volume d'insertion de deux étages en avant et sur lequel s'imbrique un volume de trois étages en porte-à-faux, proche de la rue, ce qui n'est pas une caractéristique typique des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas la majorité des critères les plus significatifs 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 Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comprenant quatre logements sur la propriété du 36, rue Garneau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – M. Architecture – 8 mars 2024 – 36, rue Garneau;
- Élévations proposées – M. Architecture – 8 mars 2024 – 36, rue Garneau;
- Matériaux de revêtement – M. Architecture – 8 mars 2024 – 36, rue Garneau;
- Perspectives et éléments d'inspiration – M. Architecture – 8 mars 2024 – 36, rue Garneau.

Si le conseil approuve le projet, il est entendu que le projet nécessite également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour la réalisation du projet.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 36, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-03-25/49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 36, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition a autorisé cette démolition lors de sa rencontre du 24 octobre 2023, le tout, conditionnellement à l'approbation du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé proposé actuellement;

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 Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de six dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, dont cinq dérogations sont relatives à l'aménagement d'un stationnement en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 permet, dans la zone Ha-08-139 où se situe le projet, de ne pas avoir de cases de stationnement, alors que le projet prévoit trois cases qui impliquent que cinq dérogations sont requises, ce qui ne constitue pas un préjudice sérieux au requérant;

CONSIDÉRANT QU'un projet conforme est possible puisque la zone visée ne requiert pas l'aménagement d'un espace de stationnement hors rue pour une nouvelle habitation comportant quatre logements;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée comportant quatre logements sur la propriété située au 36, rue Garneau, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bordure végétalisée longeant une allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment multifamilial de 1,5 m à 0 m;
- Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès sur l'élévation principale de 0 % à 30 %;
- Réduire la largeur d'une allée de circulation de 7 m à 6 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande végétalisée bordant un espace de stationnement de 1 m à 0 m.

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

- Dérogations mineures proposées et non recommandées – M Architecture Inc. – 8 mars 2024 – 36, rue Garneau.

Dans le cas où le conseil municipal approuve ces dérogations, il est entendu que ces dérogations demeurent conditionnelles à l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. **PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 101, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

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

- On demande de vérifier la largeur de la servitude de passage.

R-CCU-2024-03-25/50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale isolée de deux étages a été formulée pour la propriété située au 101, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau et que le projet doit être approuvé par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la largeur du mur avant minimalement requise à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-06-099;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé reprend certaines caractéristiques d'implantations et d'architectures du milieu d'insertion et s'intègre avec lui;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale spécifiques aux secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 101, rue de la Baie, afin de construire une habitation bifamiliale isolée, comme illustré dans l'analyse de projet et aux plans :

- Plan d'implantation projeté et identification de la dérogation mineure demandée, par Groupe Handfield, daté du 15 juin 2022, 101, rue de la Baie;
- Élévations du bâtiment proposé, par Metraplan Architecture Inc, 101, rue de la Baie.

Il est entendu que l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure demandée est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation bifamiliale – 101, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-03-25/51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale isolée de deux étages a été formulée pour la propriété située au 101, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau et que le projet doit être approuvé par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la largeur du mur avant minimalement requise à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-06-099;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure est nécessaire au respect de la servitude de passage mitoyenne avec le terrain voisin et qu'aucun préjudice n'est causé aux propriétaires voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'une habitation bifamiliale isolée, situé au 101, rue de la Baie, visant à réduire la largeur minimale requise du mur avant de 7 m à 5 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation projetée et identification de la dérogation mineure demandée, par Groupe Handfield, daté du 15 juin 2022, 101, rue de la Baie.

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 L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Construire une résidence de tourisme – 654, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- On aurait aimé un projet conforme sans demande de dérogations mineures, puisque le terrain est vacant.

R-CCU-2024-03-25/52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une résidence de tourisme d'une unité d'hébergement a été formulée pour la propriété située au 654, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le développement d'un lot vacant de très petite superficie dans le respect de l'ensemble des marges de recul minimales prescrites;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard Labrosse, le tout, afin de permettre le réaménagement éventuel de ce tronçon du boulevard;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 visant des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 654, boulevard Labrosse, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre 26 février 2024 – Annoté par le SUDD – 654, boulevard Labrosse;
- Élévations avant et arrière – Caroline Rousseau, technologue en architecture – mars 2024 – 654, boulevard Labrosse;
- Élévations latérales – Caroline Rousseau, technologue en architecture – mars 2024 – 654, boulevard Labrosse;
- Perspectives – Caroline Rousseau, technologue en architecture – octobre 2023 – 654, boulevard Labrosse;
- Matériaux de revêtement extérieur – Caroline Rousseau, technologue en architecture – octobre 2023 – 654, boulevard Labrosse.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet et que l'exploitant de cette résidence de tourisme obtienne une attestation de classification en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (RLRQ, chapitres E-14.2) afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une résidence de tourisme – 654, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-03-25/53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une résidence de tourisme d'une unité d'hébergement a été formulée pour la propriété située au 654, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la superficie réduite du terrain visé, il est impossible de développer ce lot vacant sans l'obtention de dérogations mineures tout en conservant les limites cadastrales du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'obtention de quatre dérogations mineures, au niveau de la superficie d'implantation minimale d'un bâtiment principal, de deux dispositions visant l'aménagement d'un espace de stationnement d'affectation commerciale et de la hauteur maximale du seuil de la porte d'entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable afin de modifier le projet et ainsi réduire, de 10 à 4, le nombre d'éléments non conformes à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise du boulevard Labrosse afin de permettre le réaménagement éventuel de ce tronçon du boulevard, ce qui réduit davantage la superficie du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 applicables à des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 654, boulevard Labrosse, afin de :

- Réduire la superficie d'implantation minimale de 100 m² à 60 m²;
- Augmenter la hauteur maximale du seuil de la porte d'entrée principale de 98,88 m à 99,4 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure requise au pourtour de l'espace de stationnement de 1 m à 0,8 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre 26 février 2024 – Annoté par le SUDD – 654, boulevard Labrosse.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet de construction par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Autoriser un projet résidentiel intégré – 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On demande l'ajout d'une condition à l'approbation du PIIA : qu'une haie soit aménagée en plus des clôtures à la limite nord du projet. On demande de suggérer au promoteur qu'une même haie soit aménagée éventuellement à la limite ouest du projet;
- Pour l'instant, aucune étude n'a été réalisée pour évaluer si des feux de circulation seraient nécessaires à l'angle du chemin d'Aylmer et d'un accès au projet par ce même chemin;
- L'axe du tramway est prévu sur le chemin d'Aylmer. S'il voit le jour, il ne sera plus possible de tourner à gauche pour traverser le chemin d'Aylmer et entrer dans le projet;
- La distance entre deux feux de circulation n'est pas le seul critère d'analyse pour évaluer si l'implantation de nouveaux feux est nécessaire;
- Chaque intersection possède ses propres caractéristiques;
- Le Règlement de zonage autorise des bâtiments de quatre étages dans cette zone. On suggère des bâtiments plus élevés sur le chemin d'Aylmer, pour diminuer graduellement leur hauteur vers la rue de la Croisée;
- On souligne que le plan d'urbanisme qui date de 2021 ne fait pas mention du tracé du tramway sur le chemin d'Aylmer;
- On fait l'historique du projet, et on mentionne que les résidents du secteur appuient la présente mouture du projet;
- On croit qu'idéalement le projet compterait un deuxième accès à partir de la rue de la Croisée. Cet accès pourrait être à sens unique pour limiter les déplacements exclusivement à des sorties ou à des entrées;
- La capacité des infrastructures d'aqueduc sera suffisante pour accueillir la nouvelle école une fois les travaux du bouclage de la conduite de l'aqueduc sera réalisée dans le cadre de ce projet.

R-CCU-2024-03-25/54

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet d'ensemble résidentiel visant la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située aux 585 à 613, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de huit bâtiments résidentiels de deux étages totalisant 88 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la cession d'un passage piéton prévu à l'est du terrain de l'impasse du Tertre, reliant la rue de Croisée et le chemin d'Aylmer, et d'une parcelle de terrain localisée au niveau de l'emprise 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 du Tertre, anciennement cédé à la Ville par l'acte de cession numéro 381 641 en février 2000;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au 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, parce qu'une partie du terrain empiète dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QU'une première version du projet prévoyant un accès par la rue de la Croisée, appuyée par les services municipaux, a été présentée au Comité consultatif d'urbanisme du 23 octobre 2023 et qu'une recommandation défavorable a été émise par ce dernier, principalement en raison de l'accès sur la rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QU'une étude de mobilité (CIMA+, 2 août 2023) a été déposée avec la première version du projet qui recommande l'accès sur la rue de la Croisée et qui démontre les impacts limités du projet sur le réseau routier;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de la recommandation défavorable du Comité consultatif d'urbanisme, le promoteur a rencontré les citoyens du quartier pour ensuite retirer sa demande initiale et déposer la présente version du projet prévoyant un accès sur le chemin d'Aylmer.

CONSIDÉRANT QU'une note technique additionnelle à l'étude de mobilité initiale (CIMA+, 12 mars 2024) a été déposée dans le cadre de la présente version du projet où est évaluée la proposition d'un

accès sur le chemin d'Aylmer tout en faisant la comparaison des avantages et des inconvénients de cette proposition et celle d'avoir l'accès sur la rue de la Croisée;

CONSIDÉRANT QUE du point de vue de sécurité routière et de mobilité, le Service de la mobilité de la Ville et le consultant qui a produit l'étude de mobilité et la note technique additionnelle ne sont pas favorables à un accès à partir du chemin d'Aylmer, notamment en ce qui a trait aux manœuvres d'entrée et sortie en virage à gauche dangereuses sur le chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé ne respecte pas les objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant la localisation des accès applicables aux projets résidentiels intégrés et au secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement déposé respecte les autres objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés et au secteur d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, en se basant sur les critères du PIIA relatifs aux projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés visant la plantation d'arbres pour créer une canopée imposante et procurer des surfaces ombragées sur les aires de stationnement, les allées d'accès et les aires d'agrément, demande à ce que la personne requérante ajoute une haie de plantations dense sur la limite nord de la propriété en arrière de la clôture prévue, et ce, afin de mitiger les cours arrières des bâtiments existants avec celles prévues dans le projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré de 88 logements au niveau de 585, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'aménagement proposé – CARDO – 6 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer;
- Plan de plantation préliminaire – CARDO – 6 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer ;
- Plan de conservation des arbres – CIMA+ –14 mars 2024 – 586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer;
- Note technique en mobilité (Tableau comparatif des deux scénarios accès par le chemin d'Aylmer versus accès par la rue de la Croisée) – CIMA+ – 12 mars 2024 – Impasse du Tertre;
- Modèles des habitations multifamiliales de 14 unités proposées – A4 architecture – le 3 octobre 2023 –586, 589, 593, 597, 601, 605, 609 et 613, chemin d'Aylmer.

Et ce, conditionnellement à :

- 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.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 135-137, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le bâtiment est en mauvais état et les rénovations ne sont qu'esthétiques;
- La structure de la toiture de la galerie ne sera pas rénovée. Seul le remplacement du revêtement métallique de cette toiture est prévu;
- Si des travaux plus importants doivent être effectués, le requérant devra redéposer une nouvelle demande de permis de construire.

R-CCU-2024-03-25/55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 135-137, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant, construit avant 1890, est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel,

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation projetés visent à remplacer le revêtement extérieur des murs et celui de la toiture de la galerie située à l'avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés permettront de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 4,4 Faubourgs de l'île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 135-137, rue Papineau, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Matériaux proposés – 21 février 2024 – 135-137, rue Papineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale – 39, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le mur côté nord du projet se situe à 0,6 m de la limite de propriété. On rappelle que ce mur devra être muni d'une protection incombustible.

R-CCU-2024-03-25/56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux d'agrandissement au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 39, rue Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à agrandir le bâtiment en cour arrière afin d'aménager des espaces habitables;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 39, rue Hélène-Duval, afin d'agrandir l'habitation unifamiliale en cour arrière, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Julien Querry, technologue – 23 février 2024– 39, rue Hélène-Duval;
- Élévations proposées – Julien Querry, technologue – 23 février 2024– 39, rue Hélène-Duval.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. PIIA – Construire un balcon – 73, rue Falardeau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-03-25/57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover une habitation bifamiliale à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 73, rue Falardeau;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à ajouter un escalier et un balcon dans la cour latérale droite desservant le rez-de-chaussée ainsi qu'à ajouter une porte sur le mur latéral droit;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un secteur de consolidation, dans l'unité de paysage Faubourgs de l'Île et que le projet doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes à la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi qu'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 73, rue Falardeau, afin d'ajouter un balcon, un escalier et une porte, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - G. L. – 1^{er} mars 2024 - 73, rue Falardeau;
- Plan des travaux proposés – G. L. – 1^{er} mars 2024 - 73, rue Falardeau;
- Élévations montrant les travaux proposés - G. L. – 15 mai 2023 - 73, rue Falardeau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. PIIA – Construire 35 habitations multifamiliales – Boulevard Gréber (projet Belvu) – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Olive Kamanyana

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

- Il est rare que des projets résidentiels intégrés soient réalisés dans ce district;
- L'environnement dans lequel le projet s'insère est problématique et les résidents du secteur soulèvent des enjeux de sécurité;
- On souhaite une meilleure collaboration entre les différents acteurs impliqués dans le projet;
- On souhaite que le projet soit repoussé à une séance ultérieure pour obtenir un meilleur accueil du milieu;
- L'urbanisation du boulevard Gréber au nord de boulevard La Vérendrye est souhaitée;
- On note les améliorations apportées au projet depuis la première mouture;
- Le promoteur indique que le projet inclura des logements abordables, mais n'apporte aucune précision à ce sujet. On aurait aimé un engagement de sa part;
- Le projet proposera uniquement des logements locatifs;
- La typologie résidentielle du secteur est prédominée par des habitations d'un ou deux étages avec toits en pignon. Le Règlement de zonage exige que la toiture des deux tiers des bâtiments constituant un projet résidentiel intégré soit à toit plat; le tiers restant doit intégrer d'autres typologies de toiture;
- La réalisation du projet est conditionnelle au protocole d'entente préparé par le Service des infrastructures et des projets et à conclure avec la personne requérante qui devra tenir compte du dépôt de la mise à jour de l'étude de circulation et de ses conclusions;
- Le conseil a mandaté la Commission sur les transports, les déplacements durables et la sécurité (CTDDS) pour étudier la priorisation des artères à urbaniser;
- Les rues à l'intérieur du projet seront des voies d'accès privées;
- On aurait préféré des bâtiments qui s'élèvent plus en hauteur, pour diminuer leur étalement;
- On souhaite plus de végétation entre le projet et l'autoroute pour diminuer l'impact du son;
- Le parc central participera à rendre l'environnement plus agréable;
- Plus de croissance à l'est de la Ville est souhaitable;
- Le secteur a besoin de logements, et le projet offrira 50 % de logements de deux chambres et 25 % de trois chambres;
- On souhaite que le projet soit bonifié au niveau du réseau de transport actif;

- La monotonie des bâtiments révèle peu d'imagination;
- On croit que la forme et la monotonie des bâtiments entraineront en une offre de logements plus abordables;
- On fait remarquer que les plans ont été réalisés par un technologue, et qu'ils doivent être réalisés par un architecte, comme exigé par la Loi sur les architectes pour ce type de projet;
- Les élévations des bâtiments présentées par le promoteur ne font aucune mention de la couleur des matériaux de revêtement extérieur;
- On demande que l'approbation du projet soit conditionnelle au dépôt de plans qui identifient deux à trois sous-modèles de bâtiments par phase, et qu'un plan d'implantation identifie la localisation de ces sous-modèles, pour briser la monotonie.

R-CCU-2024-03-25/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de 35 habitations multifamiliales de 4 étages comportant 16 logements chacune a été formulée pour les terrains des lots 5 830 867, 5 830 868, 5 830 869, 5 830 870 et 4 074 912 du cadastre du Québec, situés aux abords du boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE le projet, visant à consolider plusieurs terrains et permettre la construction d'un projet domiciliaire créant 560 nouveaux logements, propose un développement composé de bâtiments quasi identiques contribuant à créer un paysage monotone;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition du bâtiment résidentiel situé au 1176, boulevard Gréber, démolition qui a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition à sa séance du 20 juin 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet qui se déploie sous forme de quatre phases de projets résidentiels intégrés doit être approuvé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'une version antérieure du projet a été présentée au Comité consultatif d'urbanisme en décembre 2023 pour information et commentaire, et que ce comité avait émis des suggestions visant à dynamiser le projet, à le rendre moins monotone par la variation des typologies de bâtiment et de structures, et à lui faire réduire l'étalement des espaces de stationnement extérieurs afin de favoriser l'aménagement d'aires paysagées;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte un alignement de bâtiments le long de la voie publique, qui encadrera le boulevard Gréber, avec un alignement identique à l'arrière-plan, sans variation dans les typologies de bâtiments, de leur gabarit, ou des reculs pour briser la monotonie des implantations;

CONSIDÉRANT QUE les espaces de stationnement hors rue extérieurs sont nombreux et principalement positionnés en périphérie du site, juxtaposés à l'autoroute;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit un grand espace vert et de détente au centre du projet, mais qu'il ne prévoit pas des usages, espaces intérieurs ou autres formes de partage;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte le cadre normatif applicable pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, selon une étude réalisée par EXP, le 20 février 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte le cadre normatif applicable en marge du réseau routier supérieur du ministère des Transports et de la Mobilité du Québec puisqu'une étude acoustique a été déposée (Atelier 7 Hz, février 2023) et qu'elle requiert la construction d'un écran antibruit le long des lignes latérales et arrière du terrain pour atténuer le niveau de bruit provenant de l'autoroute Guy-Lafleur;

CONSIDÉRANT QU'une mise à jour de l'étude de mobilité déposée (EXP, 24 février 2023), basée sur des relevés de comptage actuels, demandée par le Service de la mobilité, doit être déposée afin de s'assurer de la prise en compte des impacts du projet;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, en se basant sur les critères du PIIA relatifs aux projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés visant un style architectural devant rechercher l'intégration des volumes, des ouvertures, des couleurs, des types de matériaux de revêtement au milieu d'insertion et dont les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec le souci d'une intégration architecturale, demande à ce que la personne requérante identifie différentes variantes du bâtiment-type proposé avec l'indication des matériaux et des couleurs prévus pour chacune des variantes, tout en identifiant ces variantes sur un plan d'implantation de chacune des phases du projet intégré devant prévoir l'amalgame de deux variantes ou plus dans une même phase;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré sur les terrains suivants, soit les lots 5 830 867, 5 830 868, 5 830 869, 5 830 870 et 4 074 912 tous du cadastre du Québec, situés aux abords du boulevard Gréber, visant la construction en 4 phases, de 35 habitations multifamiliales comprenant 16 logements chacune, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'ensemble du projet de développement – Préparé par WDL, dernière mise-à-jour en mars 2024 - Projet Belvu - Boulevard Gréber;
- Extrait des parcelles de terrain à céder à la ville pour élargir l'emprise du boulevard Gréber devant le projet – Préparé par Hubert Carpentier, arpenteur géomètre – janvier 2023 – annoté par le SUDD – Projet Belvu - Boulevard Gréber;
- Plan d'aménagement spécifique phase 1 à phase 4 - Préparé par EXP – février 2024 - Projet Belvu - Boulevard Gréber;
- Élévations et matériaux des bâtiments projetés - Par Plan et gestion +, février 2023 - Projet Belvu - Boulevard Gréber;
- Perspectives du projet - Images fournis par le requérant – janvier 2024 - Projet Belvu - Boulevard Gréber;
- Exemple de mobiliers proposés à l'intérieur de l'espace vert central- Images fournies par le requérant – janvier 2024 - Projet Belvu - Boulevard Gréber.

Et ce, conditionnellement :

- Au protocole d'entente préparé par le Service des infrastructures et des projets et à conclure avec la personne requérante qui devra tenir compte du dépôt de la mise à jour de l'étude de circulation et de ses conclusions;
- Au prolongement des réseaux d'utilités publiques et d'un sentier pour les déplacements actifs dans l'emprise du boulevard Gréber, tout le long du projet jusqu'au trottoir existant devant la propriété du 1380, boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée – 810, boulevard Saint-René Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2024-03-25/59

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), visant la construction d'une habitation multifamiliale, à structure isolée de six étages et comptant 64 logements, a été formulée pour la propriété située au 810, boulevard Saint-René Ouest (lot 3 432 525 du Cadastre du Québec);

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction proposé concerne le bâtiment B de la Phase A du projet Cœur de la Cité, faisant partie du projet de développement d'ensemble du Pôle mixte de la Cité, dont

le PIIA d'ouverture d'une nouvelle rue a été initialement approuvé par le Conseil municipal le 22 janvier 2013 par la résolution numéro CM-2013-46;

CONSIDÉRANT QUE différentes prorogations du délai de validité de cette résolution ont été approuvées par le conseil municipal prolongeant la validité du délai maximal de mise en œuvre du projet jusqu'au 22 janvier 2028;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 810, boulevard Saint-René Ouest, afin de construire une habitation multifamiliale isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Neuf Architect(e)s – 8 février 2024 – 810, boulevard Saint-René Ouest;
- Plan de l'aménagement paysager projeté - Neuf Architect(e)s – 15 décembre 2023 – 810, boulevard Saint-René Ouest;
- Plan du sous-sol du bâtiment projeté – Neuf Architect(e)s – 15 décembre 2023 – 810, boulevard Saint-René Ouest;
- Plan de la toiture du bâtiment projeté - Neuf Architect(e)s – 8 février 2024 – 810, boulevard Saint-René Ouest;
- Élévations et description des matériaux du bâtiment projeté - Neuf Architect(e)s – 15 décembre 2023 – 810, boulevard Saint-René Ouest;
- Perspectives du bâtiment projeté - Neuf Architect(e)s – 15 décembre 2023 – 810, boulevard Saint-René Ouest.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. PIIA – Construire la trame viaire, active et verte du projet « du Versant » – Boulevard Saint-René Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- On s'interroge à savoir si l'étude de circulation de 2021 réalisée en pleine pandémie reflète bien la situation actuelle;
- Des consultations ont eu lieu et des études d'impacts sont en cours, concernant le projet de réaménagement du boulevard La Vérendrye;
- On estime que l'espace du projet est bien utilisé et que l'aménagement est intéressant;
- Le projet ne propose que 33 % de logements de deux chambres.

R-CCU-2024-03-25/60

CONSIDÉRANT QU'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur du pôle mixte de la Cité a été formulée pour obtenir l'approbation, sur les lots 1 767 038 et 1 767 071 du Cadastre du Québec, de la trame viaire, active et verte du projet « Le Versant »;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé consiste à créer une collectrice reliant le boulevard de la Cité et le boulevard Saint-René Ouest ainsi qu'une rue locale en forme de croissant se reliant à la nouvelle collectrice;

CONSIDÉRANT QUE le projet comprend un réseau actif comprenant une piste multifonctionnelle sur la nouvelle collectrice, des trottoirs et des sentiers piétons qui se relieront aux infrastructures avoisinantes existantes et projetées;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le maintien d'un milieu humide et des espaces naturels qui l'entourent ainsi que l'aménagement de deux parcs, dont un accueillera un bassin de rétention naturalisé et intégré à l'espace collectif;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé permettra éventuellement la réalisation d'un projet d'ensemble résidentiel, possiblement quelques commerces ainsi que la construction d'une résidence pour aînés de 378 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au Règlement de zonage numéro 532-2020 ainsi qu'au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

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 réseau viaire, actif et vert du projet « Le Versant » sur les lots 1 767 038 et 1 767 071 du Cadastre du Québec, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan directeur - Projet de développement Le Versant (trame viaire, active et verte seulement), BBL Construction et BC2 – Plan de lotissement - 22 février 2024.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment principal – 379, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le requérant souhaite agrandir le bâtiment au-dessus de son propre local seulement;
- Il est prévu de refaire les trottoirs sur le boulevard Alexandre-Taché d'ici deux ans;
- Le balcon sera construit au-dessus de la construction existante et ne sera pas en saillie;
- La réduction du nombre de cases de stationnement à cet endroit n'est pas un enjeu.

R-CCU-2024-03-25/61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 379, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'ajout d'un deuxième étage et d'un balcon sur la section avant du bâtiment afin d'agrandir un espace de bureau existant;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du terrain et l'emplacement actuel du bâtiment principal ne permettent pas d'aménager deux cases de stationnement supplémentaires pour atteindre le nombre minimal de cases requis par la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la suppression d'une case de stationnement réalisée sans autorisation, et située partiellement dans l'emprise municipale, au profit d'un espace paysager;

CONSIDÉRANT QUE ce projet avait obtenu les deux dérogations requises à la réalisation du projet en 2017 (résolution CM-2017-07), mais que le projet ne s'est pas réalisé dans le délai de validité de cinq ans de la résolution;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 379, boulevard Alexandre-Taché, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 13 à 11;
- Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0,2 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

Plan d'implantation, perspective et identification des dérogations mineures – Mario J. Viveiros, architecte 23 – juin 2016 – Annoté par le SUDD – 379, boulevard Alexandre-Taché.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Dérogations mineures – Agrandir une habitation unifamiliale – 5, boulevard Moussette – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-03-25/62

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 5, boulevard Moussette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatif au nombre minimum d'étages d'un bâtiment et à son rapport bâti/terrain minimal;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée, située au 5, boulevard Moussette, afin de réduire :

- Le nombre minimal d'étages de l'agrandissement de 2 à 1;
- Le rapport minimal bâti/terrain résultant de cet agrandissement de 0,35 à 0,27.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Certificat de localisation et identification de la dérogation mineure – André Durocher- Arpenteur géomètre - 19 avril 2016 - annoté par le SUDD – 5, boulevard Moussette;
- Élévations proposées et identification de la dérogation mineure - Benoit Beaulieu – Technologue agréé – 1^{er} mai 2023 - annoté par le SUDD – 5, boulevard Moussette.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 1165, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- Ce n'est qu'au moment de l'émission du permis de construire que le niveau dérogatoire du seuil de la porte d'entrée a été remarqué. L'analyse de ce seuil aurait dû être réalisée lors de l'étude de la demande de PPCMOI, mais les plans à ce moment n'indiquaient pas son niveau;
- Les règles d'insertion sont difficiles à respecter à cet endroit. L'implantation proposée est le seul endroit où il est possible de construire une habitation en respectant le cadre normatif relatif aux glissements de terrain.

R-CCU-2024-03-25/63

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 1165, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE le projet a déjà été approuvé par projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI), afin de permettre l'utilisation d'un élément épurateur privé, ainsi que par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), puisque la propriété visée par le projet est située dans un secteur de boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte une dérogation mineure, soit un niveau maximal du seuil de la porte d'entrée principale du bâtiment principal supérieur à 85,8 m;

CONSIDÉRANT QUE cette propriété est située partiellement dans une zone de contrainte soumise au cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles et que l'emplacement de la construction est choisi

en fonction de l'endroit de la propriété (en haut de la colline) où la construction est autorisée (non soumise au cadre normatif) et où elle n'engendre aucun abattage d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE la situation particulière du terrain visé par le projet et la position de l'habitation projetée sur une petite colline ne permettent pas au projet de respecter toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE cette propriété était située à l'extérieur du périmètre urbain, avant la révision du schéma d'aménagement et des règlements de concordance, où cette règle d'insertion verticale n'était pas applicable;

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, pour un projet au 1165, boulevard Labrosse, afin d'augmenter le niveau maximal du seuil de la porte d'entrée principale d'un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux existants de 85,8 m à 91,5 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Détail du plan projet d'implantation, niveaux des seuils de portes et dérogation mineure - Par Daniel Handfield, arpenteur géomètre – Annoté par le SUDD - 1165, boulevard Labrosse.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

25. Varia

a) Nouveaux membres et fin du premier mandat de Marcelin Chaumont

On mentionne aux membres que les deux postes vacants du Comité consultatif d'urbanisme seront pourvus par la nomination de deux nouveaux membres lors de la prochaine séance du conseil du 16 avril prochain.

On souligne que la présente séance est la dernière de Marcelin Chaumont, qui termine son premier mandat. Le président le remercie et lui souhaite une bonne continuation.

26. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 34.