

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

344^e séance / lundi 27 mai 2024 à 17 h 40

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
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prégent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Ressources externes

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

Séance huis clos

17 h 40

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 40.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions du public.

4. Approbation du procès-verbal de la 343^e séance tenue le 13 mai 2024

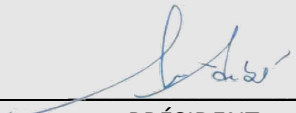

Le procès-verbal de la 343^e séance tenue le 13 mai 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 343^e séance tenue le 13 mai 2024

Le procès-verbal de la 343^e séance tenue le 13 mai 2024 sera signé par le président.

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

6. **Suivi des procès-verbaux des 342^e et 343^e séances tenues les 22 avril et 13 mai 2024**

1560, boulevard Maloney Est

Le requérant est d'accord pour planter des essences d'arbres indigènes locales.

20, boulevard du Plateau

Pour l'instant, le reste de la voie de circulation du service à l'auto va demeurer tel quel.

150, chemin Rivermead

Le remplacement de fenêtres en bois par des fenêtres en PVC avait fait l'objet de recommandations défavorables du Conseil local du patrimoine (CLP) et du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Cependant, une proposition amendée a été déposée à la séance du conseil du 14 mai pour remplacer toutes les fenêtres par des fenêtres en bois. Une condition a donc été ajoutée à l'approbation du conseil pour refléter cette nouvelle proposition.

197, rue Dollard-des-Ormeaux

L'intégration du bâtiment faisait défaut. Le requérant déposera une nouvelle proposition.

30, rue de Maricourt

Les fenêtres seront munies d'un nouveau cadrage après l'installation du nouveau revêtement extérieur.

156, rue Notre-Dame-de-l'Île

Les recherches sont toujours en cours concernant la date où sont apparus les événements de toit et le clapet de ventilation.

320-260, boulevard Saint-Joseph

Les commentaires des membres ont été transmis au requérant, et un suivi sera effectué auprès du conseil municipal.

7. **Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 17 juin 2024.

8. **PPCMOI – Régulariser des travaux de rénovation d'une habitation unifamiliale isolée – 41, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2024-05-27/92

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux de rénovation et de modification à la volumétrie d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 41, rue Millar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de modification à la volumétrie arrière du bâtiment principal ont été réalisés par la personne requérante sans l'obtention d'un permis de construire, tel que requis par l'article 45 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, et qu'ils sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE toute modification à la implantation du bâtiment doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur qui exige selon la grille des spécifications de zonage (Ha-08-166) une distance minimale de 7 m entre le mur du bâtiment et la ligne arrière alors que le bâtiment est implanté, après les modifications à sa volumétrie, à 4 m de ladite ligne;

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

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 4.3 Quartier Millar – Hardley;

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 41, rue Millar, afin de régulariser la modification de la volumétrie et la rénovation du bâtiment principal ayant la caractéristique suivante :

- Un mur de bâtiment implanté à 4 m de la ligne arrière.

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

- Plan d'implantation – Beaulieu construction réalisé sur la base de l'extrait du plan de certificat de localisation produit par Roger Bussières arpenteur géomètre daté du 25 novembre 2009 – 41, rue Millar – 3 novembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations réalisées – Beaulieu construction – 41, rue Millar – 3 novembre 2023 et annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- La plantation d'un arbre en cour avant de la propriété;
- La réalisation des travaux de remplacement des fenêtres identifiées en façade arrière par de nouvelles fenêtres avec verre broché dans un cadre d'acier pour se conformer au Code de construction en vigueur;
- 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

PIIA – Régulariser des travaux de rénovation d'une habitation unifamiliale isolée – 41, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-05-27/93

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux de rénovation et de modification à la volumétrie d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 41, rue Millar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de modification à la volumétrie arrière du bâtiment principal ont été réalisés par la personne requérante sans l'obtention d'un permis de construire, tel que requis par l'article 45 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, et qu'ils sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE toute modification à la l'implantation du bâtiment doit se faire conformément à la réglementation en vigueur qui exige selon la grille des spécifications de zonage (Ha-08-166) une distance minimale de 7 m entre le mur du bâtiment et la ligne arrière alors que le bâtiment est implanté, après les modifications à sa volumétrie, à 4 m de ladite ligne;

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

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 4.3 Quartier Millar – Hardley;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'a pas affecté grandement l'apparence de la partie modifiée du bâtiment et non visible du domaine public et qu'il satisfait la majorité des critères applicables du PIIA;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 41, rue Millar afin de régulariser la modification à la volumétrie et la rénovation du bâtiment principal, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Beaulieu construction réalisé sur la base de l'extrait du plan de certificat de localisation produit par Roger Bussières arpenteur géomètre daté du 25 novembre 2009 – 41, rue Millar – 3 novembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations réalisées – Beaulieu construction – 41, rue Millar – 3 novembre 2023 et annoté par le SUDD;
- Matériaux de revêtement extérieurs installés – Personne requérant – 41, rue Millar – reçu le 27 mars 2024 et annoté par le SUDD.

Il est entendu que pour régulariser ces travaux, 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.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PIIA – Rénover les façades d'un bâtiment commercial et installer une nouvelle enseigne – 415, boulevard La Vérendrye Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-05-27/94

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la rénovation des façades d'un bâtiment commercial et l'installation d'une troisième enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 415, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans la zone commerciale Co-04-110 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

CONSIDÉRANT QUE cinq enseignes commerciales existantes affichant l'établissement ont fait l'objet de l'approbation d'une demande de PIIA par le conseil municipal, et que des dérogations mineures ont été accordées à cet effet par le conseil municipal le 23 août 2012 par les résolutions numéro CM-2012-751 et CM-2012-713;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite retirer trois des cinq enseignes existantes sous forme de bandeaux décoratifs, conserver les deux enseignes principales composées de lettrage et installer une troisième enseigne rattachée;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées de 1 à 3, d'augmenter leur superficie totale maximale d'affichage et de permettre un mode d'éclairage par translucidité;

CONSIDÉRANT QUE la disposition de la troisième enseigne proposée, au-dessus de la fenêtre du service au volant, sur la façade arrière donnant sur l'espace de stationnement et sur le bâtiment commercial voisin, facilite l'orientation des piétons;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée en forme de feuille d'érable rouge est attrayante et sa disposition, son design, sa couleur, ses matériaux et son éclairage par translucidité s'harmonisent à la façade du bâtiment et aux autres enseignes existantes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation des façades proposés permettent d'entretenir le bâtiment, tout en proposant un traitement architectural contemporain de qualité intégrant des éléments architecturaux ornementaux;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés ainsi que l'installation d'une enseigne commerciale dans le secteur visé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation des façades et le concept d'affichage proposés respectent la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du 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 505.1-2011, un projet au 415, boulevard La Vérendrye Est, afin de rénover les façades d'un bâtiment commercial et d'installer une troisième enseigne, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Élévations illustrant les travaux de rénovation projetés – Nicholas Caragianis Architect Inc. – 2 avril 2024 – 415, boulevard La Vérendrye Est;
- Emplacement des enseignes à conserver, à retirer et à installer – SUDD – 23 avril 2024 – 415, boulevard La Vérendrye Est;
- Concept d'affichage proposé – Nicholas Caragianis Architect Inc. – 23 juin 2023 – 415, boulevard La Vérendrye Est.

Il est entendu que l'octroi, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le conseil, est également requis pour mettre en œuvre ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Installer une troisième enseigne – 415, boulevard La Vérendrye Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-05-27/95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une troisième enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 415, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-04-110 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

CONSIDÉRANT QUE cinq enseignes commerciales existantes affichant l'établissement ont fait l'objet de l'approbation d'une demande de PIIA par le conseil municipal, et que des dérogations mineures ont été accordées à cet effet par le conseil municipal le 23 août 2012 par les résolutions numéro CM-2012-751 et CM-2012-713;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite retirer trois des cinq enseignes existantes sous forme de bandeaux décoratifs, conserver les deux enseignes principales sous forme de lettrage et installer une troisième enseigne rattachée;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées, d'augmenter leur superficie totale maximale et de permettre le mode d'éclairage par translucidité;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une enseigne commerciale dans le secteur visé est assujettie à l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et

d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE la disposition de la troisième enseigne proposée, au-dessus de la fenêtre du service au volant, sur la façade arrière donnant sur l'espace de stationnement et sur le bâtiment commercial voisin, facilite l'orientation des piétons;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent aucun préjudice au voisinage, puisque des enseignes similaires sont déjà en place sur le bâtiment visé par la présente demande et sur les locaux commerciaux du bâtiment commercial voisin;

CONSIDÉRANT QUE même si la dérogation mineure est formulée dans le sens d'augmenter le nombre d'enseignes autorisées de 1 à 3, le projet vise plutôt à réduire le nombre d'enseignes de cet établissement (autorisé par dérogation mineure en 2012) de 5 à 3;

CONSIDÉRANT QUE même si la dérogation mineure est formulée dans le sens d'augmenter la superficie d'affichage autorisé pour cet établissement de 5,2 m² à 13,1 m², le projet vise plutôt à réduire la superficie totale de l'affichage de cet établissement (autorisée par dérogation mineure en 2012) de 15 m² à 13,1 m²;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage proposé respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 415, boulevard La Vérendrye Est, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées d'un à trois pour un établissement;
- Augmenter la superficie totale maximale d'affichage des enseignes rattachées de cet établissement de 5,2 m² à 13,1 m²;
- Permettre un mode d'éclairage par translucidité pour la nouvelle enseigne rattachée projetée.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Emplacement des enseignes à conserver, à retirer et à installer – SUDD – 23 avril 2024 – 415, boulevard La Vérendrye Est;
- Concept d'affichage proposé – Nicholas Caragianis Architect Inc. – 23 juin 2023 – 415, boulevard La Vérendrye Est.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 15, rue Jos-Montferrand – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-05-27/96

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 15, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel histrionique » où les travaux d'installation d'enseignes commerciales sont assujettis à l'approbation du conseil municipal, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée ne masque aucune caractéristique architecturale du bâtiment, et s’intègre adéquatement à la façade arrière du bâtiment principal et au secteur environnant;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, l’installation d’une enseigne rattachée au 15, rue Jos-Montferrand, comme illustrée dans l’analyse de projet au document :

- Plans de l’enseigne proposée – Jones Sign – 6 mars 2024 – 15, rue Jos-Montferrand.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

11. Dérogations mineures – Agrandir une habitation unifamiliale – 69, rue de l’Alouette – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2024-05-27/97

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 69, rue de l’Alouette;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone résidentielle Ha-12-020, laquelle exige la construction de bâtiments ayant deux étages, minimum;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage en vigueur permet une réduction de la hauteur minimale des bâtiments sur maximum 20 % de leurs superficies d’implantation;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la personne requérante vise à agrandir la salle à manger qui ne requiert pas un agrandissement sur deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement ne respecte pas la marge latérale minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-12-020;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi des dérogations mineures ne causera pas de préjudice aux propriétaires des habitations voisines;

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d’agrandissement au 69, rue de l’Alouette, afin de :

- Prolonger un mur dérogatoire, empiétant dans une marge minimale, sur 7,62 m au lieu de 3,24 m;
- Augmenter la superficie maximale d’implantation d’une partie du bâtiment ne respectant pas la hauteur minimale prescrite à la grille des spécifications, de la zone visée, de 20% à 45%.

Et ce, comme illustrées dans l’analyse de projet aux documents :

- Concept d’implantation et dérogations mineures soulevées - Par Plan et Gestion+ – annoté par le SUDD – 18 août 2023 – 69, rue de l’Alouette;
- Plan accompagnant le certificat de localisation - Par Marie Ève R Tremblay, arpenteure-géomètre – 7 mars 2022 – 69, rue de l’Alouette.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. Dérogation mineure – Rénover l'entrée du bâtiment principal – 15-25, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le bâtiment sera inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti moderne, et on doute que le remplacement de la façade en brique par un mur rideau participe à la conservation de ses caractéristiques patrimoniales;
- Le projet est situé sur des terres appartenant à la couronne. Rien n'oblige la couronne à se conformer à la réglementation municipale.

R-CCU-2024-05-27/98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover l'entrée du bâtiment principal localisé à l'angle de la rue Eddy et de la promenade du Portage a été formulée pour la propriété située aux adresses 15-25, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à reconstruire l'escalier permettant l'accès au rez-de-chaussée de la propriété et l'aménagement d'une rampe d'accès, et ce pour améliorer l'accessibilité au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE l'escalier existant donnant accès à l'entrée principale est dérogatoire protégé par droit acquis et que sa reconstruction nécessitera l'octroi, par le conseil municipal, d'une dérogation mineure quant à son implantation;

CONSIDÉRANT QU'actuellement le bâtiment principal est implanté à 0,92 m de la ligne de rue (promenade du Portage) et qu'un bac à fleurs est aménagé tout le long à marge latérale 0 m, et qu'il est possible de le prolonger le long de la ligne de rue à la même distance;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne cause pas de préjudice au voisinage;

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux 15-25, rue Eddy, afin de réduire la distance d'un escalier à 0 m d'une ligne de terrain, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure demandée – Bbb architects Ottawa Inc. – 25 janvier 2024 - annoté par le SUDD – 15-25, rue Eddy.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Dérogation mineure – Lotir un terrain – 881, rue Jacques-Cartier– District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

- Il doit être validé si le projet est admissible à l'obtention de dérogations mineures;
- Le projet vise à autoriser un logement à l'intérieur d'un garage qui sera transformé;
- Le nouveau lot aurait une largeur de 4 m sur la rue Jacques-Cartier, et serait plus large en fond de terrain;
- Les orientations du régime transitoire des zones inondables, des rives et du littoral visent à ne plus accepter la création de logements en zones inondables;
- Le projet va possiblement à l'encontre du Plan d'urbanisme en lien avec l'orientation de protéger les personnes et les biens;

- On craint de créer un précédent.

14. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment communautaire – 111, rue Gerard-Gauthier – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On estime qu'il y a un besoin pour ce type de service;
- L'agrandissement réduira la superficie d'espaces verts sur le site.

R-CCU-2024-05-27/99

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 111, rue Gerard-Gauthier;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment abrite actuellement le Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) de la Vallée-de-la-Lièvre, et que l'agrandissement proposé s'inscrit dans le modèle des maisons des aînés (MDA) que réalise le ministère de la Santé et des Services sociaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la marge latérale sur la rue Bergeron et la marge arrière;

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

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant l'agrandissement du bâtiment situé au 111, Gerard-Gauthier, afin de réduire:

- La marge arrière minimale de 10 m à 8 m;
- La marge latérale sur rue minimale de 10 m à 9,5 m (rue Bergeron).

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur géomètre annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 111, rue Gérard-Gauthier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Point d'information – Construction d'un bâtiment multifamilial de 251 logements – 435, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Il y a peu de cases de stationnement sur rue dans les rues avoisinantes, on se demande où les visiteurs se stationneront;
- On est surpris des conclusions de l'étude de circulation, notamment concernant le nombre de déplacements qui seront générés dans le secteur;
- Aucune mesure de mitigation n'est proposée pour que les piétons et cyclistes puissent accéder sécuritairement à Destination Vanier;
- La rue des Attikameks est maintenant une voie de contournement, et le projet ajoutera encore plus de circulation sur cette rue locale. Il est déjà dangereux de sortir de cette rue;
- On souhaite attendre l'élargissement du chemin Vanier, projeté en 2029, avant de permettre la réalisation de ce projet, qui lui est projeté en 2026;

- Le terrain est enclavé, sans accès direct. On comprend mal comment on peut développer ce terrain;
- On souhaite ne pas prendre de décision avant de recevoir les conclusions des études sur le possible cours d'eau;
- On estime qu'il s'agit d'un bon endroit pour densifier, mais qu'il faudra revoir les accès au projet;
- On souhaite que le promoteur se conforme aux exigences en termes de mobilité active;
- On croit qu'on devrait attendre de connaître les intentions du ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) à l'intersection du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier avant de développer cet endroit;
- On souhaite une vision d'ensemble du secteur, notamment avec l'arrivée du terminus de la Société de transport de l'Outaouais (STO);
- Le projet est trop près du carrefour, mais on apprécie ses angles arrondis, adoucis;
- On souhaite plus d'effort pour intégrer le projet au quartier de maisons unifamiliales à l'arrière, soit par l'ajout d'un basilaire ou de la réduction progressive de volume.

16. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 20.