

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

348^e séance / lundi 7 octobre 2024 à 17 h 30

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Valérie Thibert – Coordinatrice de projets, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Christine Prigent – Citoyenne

Séance publique

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

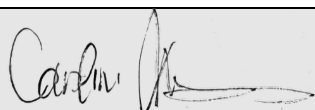
2. Adoption de l'ordre du jour

Le point 8 est retiré de l'ordre du jour à la demande du requérant.

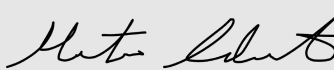
L'ordre du jour modifié est adopté.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

3. Période de questions du public

La présidente 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.

Richard Gauthier, concernant le projet au 184, chemin Freeman.

L'entreprise est florissante, ce qui se traduit notamment par un besoin en cases de stationnement. Il a été avisé de la recommandation défavorable du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) sur certains items de la demande de dérogations mineures. Le nombre maximal de cases de stationnement selon les normes est de 8, mais il y a assez de place pour en offrir 10. Néanmoins, le besoin serait de 12. Il est donc demandé de retirer la case de stationnement pour personnes à mobilité réduite, pour la transformer en deux cases de stationnement, car l'entreprise n'en est pas une de vente au détail. Il mentionne s'être stationné dans la case de stationnement pour personnes à mobilité réduite puisqu'il n'y avait plus de cases libres, et il a reçu une contravention à deux reprises. L'entreprise compte 31 employés et 13 véhicules commerciaux. Les deux cases de stationnement supplémentaires, qui porteraient le total à 12, sont très importantes pour l'entreprise. Des démarches ont été entamées auprès de la Ville pour acquérir, louer ou emprunter une partie du terrain adjacent, mais rien n'avance.

Frédéric Beaudoin, concernant le projet au 0, rue Joe-Gorman.

M. Beaudoin représente l'Association des résidents du quartier Connaught. L'association a fait des représentations auprès du promoteur. Avoir su que l'association aurait pu faire des représentations auprès du SUDD, elle l'aurait fait. Elle est préoccupée par l'impact de la diminution des espaces commerciaux sur la densité résidentielle. Elle croit que le potentiel commercial est sous-estimé, puisque les prévisions démographiques du secteur prévoient l'une des plus grandes hausses à Gatineau d'ici 2050. Elle demande s'il y aura suffisamment de services de proximité en proportion de la population à terme. Elle appelle à se questionner sur l'intention d'origine au moment de la planification de l'écoquartier Connaught. Elle se demande également si l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée visait le chemin d'Aylmer et la rue Joe-Gorman.

Laurent Robillard-Cardinal, concernant les projets aux 68, rue Papineau et 84, rue Saint-Hyacinthe.

M. Robillard-Cardinal représente l'Association des résidents de l'île-de-Hull (ARIH). Les deux projets sont intéressants. L'ARIH aime l'utilisation de la brique et le style architectural qui rappelle les maisons allumettes. Cependant, elle croit qu'une approche concertée de développement urbain qui soutient la préservation du patrimoine est nécessaire. Elle note qu'il est écrit dans l'analyse de projet que le gabarit du projet au 84, rue Saint-Hyacinthe ne prend pas nécessairement en considération le gabarit des bâtiments immédiatement voisins sur la rue Saint-Hyacinthe pour lesquels des projets de redéveloppement sont prévisibles. Elle demande alors au SUDD comment protéger et valoriser l'existant. Elle se questionne sur l'intégration et l'insertion des nouveaux bâtiments, puisque le projet de trois étages, qui a l'apparence de cinq étages, prendra place à côté d'une maison allumette d'un étage et demi. Elle demande si un tel assemblage hétéroclite est souhaitable.

Juan David Rojas, concernant le projet au 0, rue Joe-Gorman.

Il fait partie de l'Association des résidents du quartier Connaught. Il mentionne qu'il y aura une forte croissance dans son quartier. Il faut voir tout le potentiel économique du secteur. Il demande si le promoteur, avec l'aide de la Ville possiblement, pourrait favoriser l'implantation d'une épicerie dans le quartier.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 44 et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l’Hôpital (n° 13)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Valérie Thibert – Coordinatrice de projets, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Christine Prigent – Citoyenne

Séance huis clos

18 h 02

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 02.

4. Approbation du procès-verbal de la 347^e séance tenue le 16 septembre 2024

On demande de modifier la formulation de la deuxième puce des questions et commentaires du point 12 à la page 10 pour celle-ci : « On demande d’informer le voisinage de la planification dans le secteur ».

Le procès-verbal de la 347^e séance tenue le 16 septembre 2024 est approuvé par les membres, avec la modification proposée.

5. Signature du procès-verbal de la 347^e séance tenue le 16 septembre 2024

Le procès-verbal de la 347^e séance tenue le 16 septembre 2024 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 347^e séance tenue le 16 septembre 2024

215, rue Bellehumeur

Le requérant a accepté d’ajouter des arbres dans l’espace de stationnement, comme suggéré par le Comité. Le conseil a approuvé le projet.

125, rue de Carillon

Le conseil a l'autorité d'exiger lors de l'approbation de l'entente de cession/location de la parcelle de terrain que l'utilisation du terrain soit temporaire et de lui fixer une date d'échéance.

240, rue Magnus Est

Des plans modifiés ont été reçus, dans lesquels le bâtiment principal a été rapproché de la rue, comme suggéré par le Comité. Le projet modifié sera présenté lors de l'assemblée publique de consultation du 15 octobre prochain. On est toujours en attente de la mise à jour de l'étude d'ensoleillement.

Phase 70 du Plateau de la Capitale

Les commentaires des membres ont été soumis au requérant. Le projet a été approuvé par le conseil à la majorité.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 28 octobre 2024.

8. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Ha-16-059 et autoriser une nouvelle zone résidentielle – Zone Ha-16-059 – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

Sujet reporté à une séance ultérieure.

9. Règlement de zonage – Modifier certaines limites de zones résidentielles dans l'Écoquartier Connaught et mieux cibler l'obligation d'usages commerciaux – 0, rue Joe-Gorman – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On est déçu de voir que la demande propose une diminution du nombre de locaux commerciaux;
- On demande comment s'assurer que les orientations initiales de l'écoquartier soient réalisées;
- On estime que la zone Ha-14-038 derrière le Parc-O-Bus limite le développement commercial;
- On souhaite éviter un développement commercial de type « smart center »;
- On souhaite une offre de commerces de proximité;
- Un organisme comme « Rues principales » pourrait aider au développement commercial du quartier;
- Actuellement, aucun service n'est disponible à proximité du quartier. Les résidents souhaitent la présence de commerces de proximité;
- Les personnes qui ont acheté des logements dans ce quartier ont aussi acheté le concept d'écoquartier;
- La collaboration entre le promoteur et les résidents semble bonne;
- Si des logements sont construits au rez-de-chaussée des bâtiments sur la rue Joe-Gorman, on doute qu'ils soient convertis un jour en locaux commerciaux;
- On croit que le potentiel commercial du secteur est sous-estimé;
- On serait en faveur de la demande de modification au règlement de zonage si le promoteur peut garantir une continuité commerciale sur la rue Joe-Gorman;
- Il est possible de construire des logements qui sont facilement convertibles en locaux commerciaux. Malgré tout, on croit qu'il est préférable de ne pas privilégier cette approche;
- Il est primordial d'assurer une continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments en façade sur le chemin d'Aylmer;
- L'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments ne s'applique pas sur l'ensemble du rez-de-chaussée, mais seulement aux locaux faisant face à la rue pour favoriser l'animation de la rue;
- Tous les usages commerciaux de faible impact seraient autorisés à la zone commerciale;
- Il est préférable d'aménager des locaux commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments sur la rue Joe-Gorman que sur l'avenue de l'Hippodrome;

- Le zonage prévoit déjà que 40 % du site sera dédié à des fins communautaires, publiques et récréatives.

R-CCU-2024-10-07/197

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage visant les zones Ha-14-020, Co-14-028, Ha-14-038 et Co-14-039 localisées à proximité du chemin d'Aylmer et de la rue Joe-Gorman a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à modifier les limites des zones Ha-14-020, Co-14-028 et Ha-14-038 afin d'intégrer la totalité de la zone Co-14-039 qui sera supprimée;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à modifier la grille des spécifications de la zone Ha-14-038 afin d'y autoriser l'ensemble des usages commerciaux de la zone Co-14-039 qui sera supprimée;

CONSIDÉRANT QUE la demande permettra d'offrir davantage de souplesse au niveau du développement des dernières phases du projet Connaught, car l'obligation de la continuité commerciale au rez-de-chaussée, actuellement en vigueur à la zone Co-14-039, ne sera pas reconduite dans la zone Ha-14-038;

CONSIDÉRANT QU'une note sera ajoutée à la grille des spécifications de la zone Ha-14-038 afin de maintenir l'obligation de la continuité commerciale au rez-de-chaussée uniquement pour les bâtiments ayant une façade sur le chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE cette demande est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de l'affectation du sol résidentielle et de la mixité des usages souhaitée à proximité du chemin d'Aylmer, un axe à haut niveau de service de transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité souhaite étendre l'obligation de la continuité commerciale au rez-de-chaussée pour tous les bâtiments ayant une façade sur la rue Joe-Gorman également;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, dans les zones Ha-14-020, Co-14-028, Ha-14-038 et Co-14-039, afin de :

- Modifier les limites des zones Ha-14-020, Co-14-028 et Ha-14-038 à même les limites de la zone Co-14-039;
- Modifier la grille des spécifications de la zone Ha-14-038 afin d'y ajouter l'ensemble des usages commerciaux présentement autorisés dans la zone Co-14-039 et y ajouter une disposition visant l'obligation commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment ayant une façade sur le chemin d'Aylmer.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan des zones visées par la demande de modification du règlement de zonage – Par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Zones Ha-14-020, Co-14-028, Ha-14-038 et Co-14-039;
- Plan de zonage actuel et proposé – Par le SUDD – Zones Ha-14-020, Co-14-028, Ha-14-038 et Co-14-039;
- Grille des spécifications proposée de la zone Ha-14-038 – Par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Zones Ha-14-020, Co-14-028, Ha-14-038 et Co-14-039.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. Règlement de zonage – Augmenter le nombre maximal d'étages et supprimer le nombre maximal de logements dans un bâtiment commercial - zone commerciale Co-06-059 – 169 et 175, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Le projet correspond aux efforts pour redévelopper le boulevard Gréber;

- On aimerait que le nombre d'étages autorisé à la zone soit de 10. On répond que cette zone est dans un secteur de consolidation. Les secteurs de consolidation ne permettent pas plus de six étages;
- Le requérant pourrait par le biais d'une demande de PPCMOI proposer un projet d'un maximum de 10 étages.

R-CCU-2024-10-07/198

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage visant la zone commerciale Co-06-059 a été déposée par les propriétaires des terrains situés aux adresses 169 et 175, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à augmenter le nombre maximal d'étages de trois à six et à supprimer le nombre maximal de logements dans un bâtiment occupé par un usage du groupe « Commercial (C) » dans la zone commerciale Co-06-059;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du nombre maximal d'étages de trois à six dans la zone commerciale Co-06-059 respecte la carte des hauteurs présente au Plan d'urbanisme qui prévoit un maximum de six étages pour ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la suppression du nombre maximal de logements dans un bâtiment occupé par un usage du groupe « Commercial (C) » favorisera le redéveloppement de cette zone avec des projets mixtes proposant une densité plus élevée, le tout étant cohérent en bordure du boulevard Gréber qui est identifié comme une artère principale;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone commerciale Co-06-059 ne prévoit actuellement aucun nombre maximal de logements par bâtiment pour le groupe d'usage « Habitation (H) », mais prescrit un nombre maximal de logements par bâtiment pour les bâtiments d'affectation mixte, ce qui ne favorise pas la mixité des usages;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne vise pas à modifier les limites actuelles de la zone commerciale Co-06-059 ni à autoriser de nouveaux usages dans la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE cette demande est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de l'affectation du sol résidentielle et de la mixité des usages souhaitée à proximité des artères principales;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, dans la zone Co-06-059, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'étages de trois étages à six étages;
- Supprimer le nombre maximal de logements permis dans un bâtiment occupé par un usage du groupe « Commercial (C) ».

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de la zone visée par la demande de modification du règlement de zonage – Par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 169 et 175, boulevard Gréber;
- Grilles des spécifications actuelle et proposée de la zone Co-06-059 – Par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 169 et 175, boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 15 étages – 435, chemin Vanier (N. O.) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On craint l'effet du projet sur la mobilité du secteur;
- On est surpris par les conclusions de l'étude de mobilité révisée du projet;
- On croit qu'il serait préférable d'attendre de recevoir les conclusions de la nouvelle étude globale de circulation avant d'approuver ce projet;

- On aimerait que le chemin Vanier emprunte une passerelle pour passer par-dessus le boulevard des Allumettières, et on cite le quartier Dix-30 en exemple;
- On s'interroge sur les conclusions de la note technique sur la détermination du lit d'écoulement des eaux pluviales. On répond que l'ensemble des critères sont satisfaits;
- On aimerait un accès plus direct au projet;
- Le terrain n'est pas enclavé. Deux accès par servitude mènent au terrain;
- On note des enjeux de sécurité : la rue des Attikameks sert déjà de voie de contournement, l'intersection Vanier/des Attikameks est déjà problématique et une garderie prend place à cette même intersection;
- Une caserne de pompiers prendra place proche de l'intersection des chemins McConnell et Vanier. La circulation devra être fluide pour ne pas nuire aux services d'urgence;
- On dénombre déjà plusieurs accidents sur la rue des Attikameks. On souhaite que la sécurité de ce tronçon soit améliorée;
- Ce projet et plusieurs autres projets de multilogements dans le secteur misent sur le potentiel du tramway au nord des Allumettières et sur l'élargissement du chemin Vanier. On craint les conséquences sur la mobilité du secteur si le tramway ne voit jamais le jour, et que le chemin Vanier n'est jamais élargi;
- Le projet ne semble pas obtenir l'acceptabilité des résidents du secteur;
- Le Schéma d'aménagement et de développement et le Plan d'urbanisme indiquent tous deux une densification souhaitée à cet endroit;
- On sait que le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMDQ) n'a pas de plan pour l'intersection Allumettières/Vanier, mais on ne sait pas s'il est au fait de ce projet de construction qui viendrait limiter ses possibilités de réaménagement futur;
- On souhaite que des mesures d'atténuation de la vitesse soient aménagées à même le site sur la voie d'accès au terrain via la rue des Attikameks;
- On aime malgré tout le bâtiment projeté, qui viendrait marquer le coin de l'intersection Vanier/Allumettières;
- Si la servitude de passage n'est pas obtenue du propriétaire voisin, la condition à la résolution de l'usage conditionnel forcera le retour au Comité consultatif d'urbanisme pour un projet modifié.

R-CCU-2024-10-07/199

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 15 étages a été formulée pour le terrain visé par le lot 3 835 993 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment principal doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet de 100 logements et plus est assujéti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 506-2006 relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à augmenter la marge avant maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone visée au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet entièrement résidentiel offre une volumétrie singulière qui permet d'encadrer les deux artères principales que sont le chemin Vanier et le boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie du bâtiment est fragmentée, compacte et effilée permettant ainsi d'alléger son apparence visuelle et de limiter la création d'ombre sur les habitations unifamiliales de la rue des Abénaquis;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural du rez-de-chaussée du bâtiment s'intègre au caractère commercial du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements extérieurs et les plantations prévus contribueront à rehausser la qualité du paysage visible du chemin Vanier, du boulevard des Allumettières et du sentier des Pionniers;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent pour le projet, que quatre membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, la construction d'une habitation multifamiliale de 15 étages dans un secteur commercial assujetti, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, version du 16 avril 2024;
- Projet résidentiel Vanier-Allumettières présentation pour le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – par Dev Méta, Nordev Immobilier, BC2 et ACDF architecture, version du 22 mai 2024;
- Plan de paysagement – par Civitas Groupe, version du 17 mai 2024.

Il est entendu que cette approbation est sujette à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et à l'octroi d'une dérogation mineure en vertu du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale de 15 étages comprenant 251 logements – 435, chemin Vanier (N. O.) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-10-07/200

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 15 étages comprenant 251 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 3 835 993 du cadastre du Québec;

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 projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi, par le conseil, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implante dans un secteur où les conditions de circulation sont difficiles, mais que l'étude de mobilité déposée par les personnes requérantes, et validée par le Service de la mobilité, indique que le projet générera un nombre assez faible de déplacements et n'affectera pas de façon notable la mobilité du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet augmente la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières et à proximité d'une station de transport commun structurant projetée (tramway);

CONSIDÉRANT QUE le projet propose des aménagements encourageant l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à l'auto solo et des aménagements favorisant la connectivité au réseau de déplacements actifs existant;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet est qualifié au plan d'urbanisme comme un secteur de requalification, soit un secteur voué à un changement graduel de vocation qui entraîne une modification de la forme urbaine existante;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent pour le projet, que quatre membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 435, chemin Vanier (N.O), afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages totalisant 251 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, version du 16 avril 2024;
- Projet résidentiel Vanier-Allumettières présentation pour le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – par Dev Méta, Nordev Immobilier, BC2 et ACDF architecture, version du 22 mai 2024;
- Plan de paysagement – par Civitas Groupe, version du 17 mai 2024.

Il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement relatif aux ententes relatives à des travaux municipaux (Règlement numéro 98-2003) et la mise en place des services municipaux (Règlement numéro 99-2003);
- L'enregistrement d'une nouvelle servitude de passage afin d'autoriser l'accès et le passage au projet depuis le lot 5 409 104;
- L'obtention de toute autorisation ministérielle exigée pour la réalisation des travaux de desserte liés au projet ou le dépôt d'une lettre du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs confirmant que les travaux de desserte du projet sont exemptés de l'application de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (chapitre Q-2).

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale de 15 étages – 435, chemin Vanier (N. O.) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-10-07/201

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 15 étages comprenant 251 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 3 835 993 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à augmenter la marge avant maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone visée au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de 100 logements et plus est assujéti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 506-2006 relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure permettra d'éloigner le bâtiment de l'intersection du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent pour le projet, que quatre membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, sur le lot 3 835 993 du cadastre du Québec afin d'augmenter la marge avant maximale applicable de 8 m à 10 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation – par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, version du 16 avril 2024.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également, l'approbation par le conseil municipal, pour la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant environ 251 logements en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'interventions dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 68, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-10-07/202

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 68, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), à sa séance du 21 novembre 2023, a autorisé cette démolition conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit 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, spécifiquement dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'empiètement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement sur la façade avant et la largeur minimale de bande végétalisée entourant l'espace de stationnement doivent être accordées 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 » comme, un toit avec pignon frontal, un accès plein pied en façade principale, une fenestration respectant la proportion 2x1 simulant les lignes des fenêtres guillottes, des revêtements en briques rouges et un déclin imitant le bois;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé apporte un style architectural plus contemporain tout en reprenant plusieurs caractéristiques des bâtiments de type « maison allumette »;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de construction d'une habitation multifamiliale comprenant quatre logements situés au 68, rue Papineau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – M. Architecture Inc. – septembre 2024 – 68, rue Papineau;
- Élévations proposées – M. Architecture Inc. – septembre 2024 – 68, rue Papineau;
- Matériaux de revêtement – M. Architecture Inc. – septembre 2024 – 68, rue Papineau;
- Perspectives – M. Architecture Inc. – septembre 2024 – 68, rue Papineau.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 68, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-10-07/203

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 68, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), à sa séance du 21 novembre 2023, a autorisé cette démolition conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

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 proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale comportant quatre logements situés au 68, rue Papineau, et visant à :

- Permettre l'empiètement de l'allée d'accès sur l'élévation principale de 0 % à 35 %;
- Permettre l'empiètement de l'espace de stationnement sur la façade principale de 0 à 22%;
- Réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée bordant un espace de stationnement de 1 m à 0,8 m.

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

- Dérogations mineures proposées – M. Architecture Inc. – Septembre 2024 – 68, rue Papineau.

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

13. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de quatre logements – 84, rue Saint-Hyacinthe – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On souhaite souligner que le bâtiment est trop haut et qu'une meilleure intégration et transition en termes de volumétrie, qui tient compte de son voisinage immédiat, aurait pu donner un meilleur résultat;
- Le bâtiment, bien qu'il soit de trois étages, a l'apparence d'être de quatre étages;
- Le nombre d'étages est conforme à la réglementation. Le demi-sous-sol ne compte pas pour un étage, et le comble de toit non plus;
- La propriété se situe dans un secteur de consolidation du centre-ville et non de préservation;
- On estime que les bâtiments adjacents au projet ne peuvent pas servir de référence.

R-CCU-2024-10-07/204

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 84, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction sur ce terrain vacant permettront de consolider la trame bâtie dans un milieu construit d'un secteur de consolidation;

CONSIDÉRANT QUE par son style architectural, son gabarit et sa volumétrie, le projet proposé reflète le caractère du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures doivent également être accordées par le conseil pour la mise en œuvre du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et de l'unité de paysage du Faubourg 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 construction sur la propriété située au 84, rue Saint-Hyacinthe, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projetée - préparé par Jean Marie L'heureux, architecte, – 4 avril 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 84, rue Saint-Hyacinthe;
- Élévations et perspective du bâtiment projeté - préparé par Jean Marie L'heureux, architecte – 4 avril 2024 – 84, rue Saint-Hyacinthe.

Il est entendu que l'accord de dérogations mineures, par le conseil, est requis pour la mise en œuvre du projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée de quatre logements – 84, rue Saint-Hyacinthe – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-10-07/205

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée comportant quatre logements a été formulée pour la propriété située au 84, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est exigü et que sa configuration limite les possibilités d'aménagement conforme;

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;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale isolée sur la propriété située au 84, rue Saint-Hyacinthe, et visant à :

- Réduire la marge latérale gauche minimale de 1,5 m à 0,5 m;
- Permettre l'empiètement de l'allée d'accès sur 37% (3 m) de la largeur de la façade avant du bâtiment;
- Réduire la largeur de l'allée d'accès de 3 m à 2,6 m;

- Réduire le nombre minimal requis de case de stationnement de 3 cases à 2 cases;
- Réduire la distance minimale du balcon à la ligne de terrain de 1 m à 0,5 m;
- Réduire la dimension minimale d'une allée de circulation de 7 m à 6,25 m;
- Réduire la bande gazonnée minimale devant entourer l'espace de stationnement de 1 m à 0,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Dérogations mineures soulevées - Implantation projetée préparée par Jean Marie L'heureux, architecte, 4 avril 2024 - annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 84, rue Saint-Hyacinthe.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, des travaux assujettis au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 171, boulevard Saint-René Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-10-07/206

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne a été formulée pour la propriété située au 171, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-04-075 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à deux par établissement;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées autorisées pour un établissement commercial de 2 à 3;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable ne recommande pas l'octroi, par le conseil, de la dérogation mineure demandée, puisque la personne requérante ne subit pas de préjudice sérieux;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une nouvelle enseigne pour la propriété visée est assujettie à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable dans le secteur d'insertion villageoise de la rue Main;

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 pour le secteur d'insertion villageoise de la rue Main, mais qu'il n'est pas conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, un projet d'affichage au 171, boulevard Saint-René Est, visant l'installation d'une troisième enseigne, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Localisation des enseignes installées et identification de la dérogation mineure – SUDD– 17 novembre 2023 - 171, boulevard Saint-René Est.

Toutefois, si le conseil autorise le projet de PIIA, il est entendu que celui-ci est conditionnel à l'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage demandée.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Installer une enseigne rattachée – 171, boulevard Saint-René Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-10-07/207

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne a été formulée pour la propriété située au 171, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-04-075 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à deux par établissement;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées autorisées pour un établissement commercial de 2 à 3;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne comprend qu'un seul local commercial et que deux enseignes rattachées sont déjà installées sur la façade principale en plus d'un emblème sur chacun des côtés latéraux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une nouvelle enseigne pour la propriété visée est assujettie à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable dans le secteur d'insertion villageoise de la rue Main;

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 applicable pour le secteur d'insertion villageoise;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure pour augmenter le nombre d'enseignes à trois;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d'affichage au 171, boulevard Saint-René Est, visant à augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de deux enseignes à trois enseignes, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Localisation des enseignes installées et identification de la dérogation mineure – SUDD– 17 novembre 2023 - 171, boulevard Saint-René Est.

Toutefois, si le conseil décide d'octroyer la dérogation mineure, il est entendu que celle-ci est conditionnelle à l'approbation du projet de l'affichage par PIIA.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogation mineure – Agrandir une habitation bifamiliale – 62, rue Scott – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On souligne que plusieurs projets de multilogements dans ce secteur proposent moins de cases de stationnement que ce qui est exigé par la réglementation.

R-CCU-2024-10-07/208

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 62, rue Scott;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à transformer les deux logements existants, de deux chambres à coucher, en quatre logements d'une chambre à coucher et à aménager quatre nouveaux logements, de deux chambres à coucher, en agrandissant sur trois étages le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des dérogations mineures concernant le rapport espace bâti/terrain, le nombre de cases de stationnement et la distance minimale entre un espace de stationnement et les murs d'un bâtiment multifamilial comprenant plus de six logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement du bâtiment existant augmentera le rapport espace bâti/terrain de façon à se rapprocher du minimum prescrit à la grille des spécifications de la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de ces dérogations mineures ne causera pas de préjudice au droit de jouissance des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme au 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 62, rue Scott, afin de réduire :

- Le rapport espace bâti/terrain de 0,35 à 0,26;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 6 cases à 4 cases;
- La distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment multifamilial comprenant plus de six logements de 6 m à 0,9 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures soulevées - Yvan Corriveau, architecte - 18 septembre 2024 – 62, rue Scott.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Dérogations mineures – Agrandir et réaménager un stationnement – 184, chemin Freeman – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Les dérogations mineures sont octroyées à la propriété, et non au propriétaire. Si le propriétaire vend la propriété, les dérogations mineures demeurent valides;
- Tout usage commercial est susceptible d'avoir des employés ou de la clientèle à mobilité réduite;
- Les cases de stationnement pour la flotte de véhicules commerciale ne sont pas comptabilisées.

R-CCU-2024-10-07/209

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et réaménager un espace de stationnement extérieur existant a été formulée pour la propriété située au 184, chemin Freeman;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante, les huit cases de stationnement existantes aménagées en 2020 ne sont plus suffisantes pour les besoins en stationnement du personnel du commerce dont le nombre a grandi;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante propose d'agrandir le stationnement existant, de refaire le marquage des lignes en réduisant les largeurs des cases à 2,5 m et de supprimer la case de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite dans le but d'aménager 12 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé par la personne requérante requiert l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante, l'aménagement de la case de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite n'est pas nécessaire, parce que le stationnement proposé sera utilisé uniquement par le personnel du commerce et que ce dernier ne reçoit pas de clientèle;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable ne recommande pas d'accorder la dérogation mineure afin d'exempter le projet de l'obligation d'aménager une case de

stationnement réservée aux personnes handicapées, car le nombre de cases de stationnement proposé dépasse déjà le maximum autorisé au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder plutôt l'augmentation du nombre de cases de stationnement de 10 à 11;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande également d'accorder la dérogation mineure relative à la réduction de la bande gazonnée située le long du chemin Freeman de 3 m à 2,3 m afin de permettre de maintenir la case pour personne handicapée;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage sont respectées, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 184, chemin Freeman, visant à :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 10 cases à 12 cases;
- Exempter le requérant de l'obligation d'aménager une case de stationnement réservée aux personnes handicapées.

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

- Plan d'implantation proposé et identification de dérogations mineures demandées - Par requérant, reçu le 11 septembre 2024 - 184, chemin Freeman - Modifié par le SUDD et accepté par le requérant.

Et recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 184, chemin Freeman, visant à :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 10 cases à 11 cases;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement du côté de la rue de 3 m à 2,3 m.

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

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures recommandées par le SUDD - Par requérant, reçu le 11 septembre 2024 - 184, chemin Freeman - Modifié par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto attaché – 52, chemin Taché – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

R-CCU-2024-10-07/210

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment accessoire attaché à une habitation unifamiliale, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 52, chemin Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction, sur la partie droite du bâtiment, d'un abri d'auto formé d'un toit appuyé sur des piliers et ouvert à l'avant et à l'arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil municipal, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réduire le rapport espace bâti/terrain minimum, prescrit à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-07-058 où il se situe, de 0,25 à 0,06;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale existante est une construction dérogatoire protégée par droits acquis, car au moment de sa construction en 2009, elle était conforme aux dispositions de l'ancien Règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau, puisqu'aucun minimum n'était prescrit pour le rapport espace bâti/terrain à la zone résidentielle H-07-078;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment principal par l'ajout d'un abri d'auto attaché, comme proposé dans le projet, implique l'extinction des droits acquis, et rend le rapport espace bâti/terrain non conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement impliquerait la nécessité d'augmenter la superficie du bâtiment principal jusqu'à atteindre au minimum quatre fois et demie sa taille actuelle, et qu'un bâtiment d'une telle dimension serait démesuré et ne pourrait être envisagé pour une habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE le secteur d'insertion se compose majoritairement d'habitations unifamiliales présentant un rapport espace bâti/terrain similaire à la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 52, chemin Taché, afin de construire un abri d'auto attaché au bâtiment principal au 52, chemin Taché, et visant à réduire le rapport espace bâti/terrain minimum de 0,25 à 0,06, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment avec l'abri d'auto projeté – A. MacDonald tech. – Janvier 2024.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée – 178, rue Saint-Antoine – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- On trouve la forme du projet un peu utilitaire, mais innovante malgré tout;
- Le règlement de zonage exige que le bâtiment comporte un minimum de 10 logements.

R-CCU-2024-10-07/211

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comprenant dix logements a été formulée pour la propriété située au 178, rue Saint-Antoine;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur le terrain et que cette dernière a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 18 juin 2024;

CONSIDÉRANT QUE la programmation exigée par la réglementation à la zone Co-06-059, soit un minimum de 10 logements, limite le développement de ce terrain et rend un projet conforme à la réglementation en vigueur quasi impossible à réaliser concernant le nombre de cases de stationnement minimal requis ainsi qu'aux aménagements de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, huit dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge arrière minimalement exigée à la grille des spécifications Co-06-059, au nombre de cases et aux normes d'aménagement d'un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causeront pas de préjudice au voisinage;

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 d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comportant 10 logements, situé au 178, rue Saint-Antoine, afin de :

- Réduire :
 - La marge arrière minimale de 7 m à 5,5 m;
 - Le nombre de cases de stationnement minimal de 15 à 8 cases;
 - La distance minimale entre un espace de stationnement extérieur et le mur du bâtiment de 6 m à 0 m;
 - La largeur minimale de l'allée de circulation extérieure de 7 m à 6,40 m;
 - La largeur de la bande paysagère minimale au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
 - La largeur minimale de l'allée latérale bordant la case de stationnement destinée aux personnes handicapées de 2,5 m à 1,5 m.
- Permettre un empiètement maximal de :
 - L'accès et de l'allée d'accès au terrain sur 40 % de la façade principale;
 - L'espace de stationnement sur 70 % de la façade principale.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Eric Champagne Architecte, annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 178, rue Saint-Antoine.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment principal et construire un garage attaché – 1776, boulevard Lorrain – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-10-07/212

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale et à construire un garage attaché a été formulée pour la propriété située au 1776, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la prolongation maximale d'un mur dérogoire, l'empiètement de l'accès au terrain, devant toute la portion de la façade principale qui n'est pas occupée par le garage attaché, et la largeur maximale d'un accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement existant de l'accès au terrain ne peut pas être relocalisé à un emplacement conforme à la réglementation en raison de la présence d'un garde-fou situé à l'avant de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de réduire le nombre de dérogations mineures requises;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement extérieur existant situé devant le bâtiment principal sera converti en espace paysager;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car l'agrandissement du bâtiment principal situé au niveau de la façade arrière du bâtiment principal sera localisé à 5,3 m du garage détaché localisé sur le terrain adjacent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1776, boulevard Lorrain, visant à :

- Augmenter la prolongation maximale d'un mur dérogoire de 50 % à 67 %;

- Autoriser l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès, devant toute la portion de la façade principale qui n'est pas occupée par le garage attaché;
- Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès de 7,5 m à 10 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Daniel Giroux, arpenteur-géomètre – 27 février 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 1776, boulevard Lorrain;
- Élévations projetées – M.B. Conception Design – 21 novembre 2023 – 1776, boulevard Lorrain;
- Plan de niveau du rez-de-chaussée projeté – M.B. Conception Design – 21 novembre 2023 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 1776, boulevard Lorrain.

Et ce, conditionnellement à l'ajout de deux nouveaux arbres en cour avant.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Varia

a) Huis clos

On rappelle aux membres l'importance de respecter le caractère du huis clos.

Lorsque l'administration partage les commentaires ou votes des membres du Comité consultatif d'urbanisme avec une personne requérante, elle ne les associe pas aux personnes qui les ont émis.

L'objectif est de favoriser un espace propice aux échanges d'opinions en qualité de citoyens, en toute impunité.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 27.