

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

352^e séance / lundi 27 janvier 2025 à 17 h 32

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)
François Faubert – Professionnel
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Mathieu Locas – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Guylaine Déziel – Directrice, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Chantal Lanoix – Cheffe de service, analyse et rédaction réglementaire

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

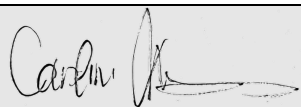
L'ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 15 à l'ordre du jour (158, rue Isabelle).

3. Période de questions du public

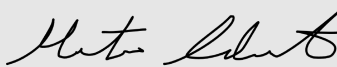
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Bill Clennett, concernant le PPCMOI au 125, rue de Carillon.

Le 16 septembre dernier, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé au conseil l'adoption du PPCMOI du projet Village Transition au 125, rue de Carillon. Le conseil a ensuite adopté ce projet le 22 octobre 2024.

La semaine dernière, sans avoir obtenu l'avis du CCU, le conseil a abrogé le PPCMOI. Selon la nouvelle lecture du dossier, le PPCMOI n'est plus requis, car il ne s'agit pas d'un usage temporaire, mais d'un usage principal exercé de façon temporaire. De plus, les bâtiments temporaires servent à des fins municipales. M. Clennett pose ensuite les quatre questions suivantes :

1. Pour quelle raison le CCU n'a-t-il pas statué sur la remise en question du PPCMOI autorisant le projet Village Transition?

R : Après vérification de la conformité du PPCMOI au Schéma d'aménagement et de développement (SAD), et après avoir obtenu l'avis du Service des affaires juridiques, il a été convenu que le conseil avait tous les droits d'autoriser cet usage de plein droit et qu'un retour au CCU n'était pas requis.

2. Quelle est la différence entre un usage temporaire et un usage principal exercé de façon temporaire?

R : On répond que lorsqu'un usage principal est autorisé, on ne vient pas régir sa durée, contrairement à un usage temporaire, qui lui est autorisé pour une durée déterminée.

3. Puisque le Village Transition est maintenant considéré comme un refuge, ne serait-il pas logique et conséquent de lui accorder le même usage que le refuge du Gîte Ami?

R : Le terme « refuge » fait référence à une compétence de la Ville, selon l'article 91 de la *Loi sur les compétences municipales*. Il est de la fonction d'une municipalité d'aider ses citoyens en cas de sinistres. Si on regarde spécifiquement au niveau du règlement de zonage, une série d'usages est autorisée à la zone. L'usage qui convenait au projet a été déterminé, et cet usage n'a pas de lien avec l'usage « refuge ».

4. Puisque la grille des spécifications de la zone Pu-08-42 précise que les usages dans la sous-catégorie p2c sont spécifiquement exclus, ne doit-on pas conclure que l'usage 6542 (Maison pour personnes en difficulté) n'est pas autorisé dans cette zone?

R : Des vérifications devront être faites pour répondre à cette question technique. On propose donc d'y répondre à la prochaine période de questions du public.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 351^e séance tenue le 16 décembre 2024

Le procès-verbal de la 351^e séance tenue le 16 décembre 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 351^e séance tenue le 16 décembre 2024

Le procès-verbal de la 351^e séance tenue le 16 décembre 2024 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 351^e séance tenue le 16 décembre 2024

115, boulevard du Plateau

Le projet a été retiré de la dernière séance du conseil municipal, puisqu'une bonification de l'aménagement paysagé a été demandée. Le requérant a modifié le projet pour répondre à cette demande. Le projet est donc ramené à la présente séance, pour recommandation au conseil.

25, rue Frontenac

Le Comité a émis le souhait que soient inscrits dans l'analyse de projet les détails concernant le financement du projet. Le requérant en a été informé.

12, rue Broad

Les commentaires du Comité, comme quoi le projet est exemplaire, ont été transmis au requérant.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 24 février 2025.

8. Cellule facilitatrice et processus d'analyse des projets immobiliers

Le document *PowerPoint* « Cellule facilitatrice » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Qu'est-ce qu'une cellule facilitatrice?;
- Expérience promoteur : Ligne de temps – Prévisibilité.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- L'administration travaille à catégoriser une centaine de grands projets immobiliers;
- Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) sera inscrit dans le processus de la cellule. L'un des objectifs est d'éviter le retrait de projets de l'ordre du jour du CCU;
- La qualité des projets en bénéficiera, puisqu'on observait des manques dans la qualité des projets, notamment au niveau de la biodiversité, la contribution aux fins de parcs, le verdissement, la gestion de l'eau, etc.;
- Les projets seront présentés au CCU tôt dans le processus;
- On souhaite s'outiller davantage pour associer le potentiel démographique à la typologie des logements;
- Toutes les attentes seront précisées dès le départ avec les promoteurs dans une « checklist »;
- Les gains des délais réels versus les délais projetés sont en cours d'analyse;
- Un projet pourrait être présenté aux CCU à trois reprises : avant-projet, projet préliminaire et projet final. Le promoteur pourrait présenter son avant-projet au CCU;
- Cette façon de faire est inspirée du modèle de la Ville de Laval, où des gains importants ont été observés;
- La tenue de consultations citoyennes sera inscrite dans la « checklist »;
- Un guide pour les promoteurs est déjà élaboré, et sera actualisé;
- En créant un lien avec les promoteurs, on s'assurera de leur faire part de l'ensemble des contraintes et des potentiels pour bien les orienter.

9. Formation interne sur le rôle et les responsabilités du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et simplification du rapport d'analyse (consultante externe)

On vient sonder l'intérêt des membres à suivre une formation offerte par l'administration sur le rôle et les responsabilités des membres du CCU, et sur l'importance des critères d'évaluation des divers règlements discrétionnaires.

On répond que cela pourrait être pertinent pour aider les membres à aligner leurs discussions et décisions sur les différents critères.

On annonce également que lors de la formation, un nouveau canevas d'analyse de projet sera présenté aux membres.

10. Conditions – Décisions du Comité sur les demandes de démolition

On souhaite offrir une formation au Comité sur les demandes de démolition (CDD) concernant la relocalisation des locataires. Le CDD a le pouvoir d'ajouter des conditions à l'approbation d'une démolition. Un mandat a été donné à M^e Tremblay par le Service des affaires juridiques pour mieux comprendre la nature des conditions pouvant être liées à la protection des locataires, ainsi que les indemnités auxquelles un locataire a le droit lorsqu'il est évincé en raison d'une démolition. La formation a pour objectif de permettre au CDD de devenir agile et habile, et de bien cerner le rôle de la municipalité dans la relocalisation des locataires.

Une membre demande à ce qu'un document soit également remis aux membres du CDD à ce sujet, et à ce que la formation à venir soit offerte à nouveau lorsque la composition du CDD changera.

11. Omnibus – Construction 2025

Le document *PowerPoint* « Omnibus – Construction 2025 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Objectif de la présentation;
- Mise en contexte;
- Nouveau règlement de construction 534-2025;
- Logement additionnel;
- Matériaux de revêtement extérieur;
- Travaux assujettis aux PIIA;
- Toiture végétalisée;
- Recharge de véhicule électrique;
- Prochaines étapes.

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

- Un maximum de 5 cases de stationnement est prévu pour les bifamiliales dans les 265 zones où actuellement uniquement les unifamiliales isolées sont autorisées;
- On estime que c'est beaucoup 5 cases de stationnement pour une habitation unifamiliale. On répond que :
 - Le règlement de zonage exige un nombre minimal de stationnement. C'est une bonne chose de prévoir un maximum, cela n'existe pas partout dans notre règlement;
 - Par exemple, actuellement, il n'y a pas de nombre de case maximum pour les unifamiliales dans les zones où les bifamiliales avec un maximum seront autorisées;
 - D'autres normes existantes, dont à l'empiètement maximal à 40 % du stationnement sur la façade principale, font en sorte que, dans bien des cas, il n'est pas possible d'aménager 5 cases de stationnement; les dimensions du terrain ne le permettent pas;
 - L'aménagement de ces 5 cases ne permettra pas de lignage, bordures et allées de circulation pour favoriser une meilleure intégration dans son contexte.
- On demande de réfléchir à la possibilité de ne pas exiger un nombre minimal de cases de stationnement;
- La nouvelle approche ne rendra dérogatoire aucun logement additionnel existant;
- La Ville ne peut pas autoriser de mesures équivalentes pour déroger aux exigences du Code de construction en vigueur, seulement la RBQ peut le faire pour les bâtiments sous sa juridiction, comme l'utilisation de matériaux biosourcés par exemple;
- Aucun changement n'est proposé à la liste de matériaux autorisés pour le recouvrement de toitures;
- On demande que le projet de règlement complet de l'Omnibus 2025 soit transmis aux membres du conseil dans les plus brefs délais, pour permettre de bien comprendre son contenu avant son adoption par le conseil.

12. Règlement de zonage – Augmenter le nombre maximal d'étages dans la zone commerciale Co-06-097 – 95, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Il n'est pas prévu pour l'instant de modifier les hauteurs autorisées aux zones limitrophes. Éventuellement, le tout sera analysé à plus grande échelle pour harmoniser les hauteurs autorisées sur l'ensemble du boulevard Gréber;
- La carte des hauteurs du plan d'urbanisme prévoit un maximum de 10 étages dans le secteur, mais la demande du requérant est de 6 étages.

R-CCU-2025-01-27/01

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage en vigueur visant la zone commerciale Co-06-097 a été formulée par le propriétaire du terrain situé au 95, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à augmenter le nombre maximal d'étages de trois à six dans la zone commerciale Co-06-097;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du nombre maximal d'étages de trois à six dans la zone commerciale Co-06-097 respecte la carte des hauteurs présente au Plan d'urbanisme qui prévoit un maximum de 10 étages pour ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne vise pas à modifier les limites actuelles de la zone commerciale Co-06-097 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 souhaités à proximité des artères principales;

CONSIDÉRANT QUE cette modification incitera le redéveloppement du site, puisque la propriété pourrait être incluse dans un projet de redéveloppement de la propriété adjacente qui propose la construction d'un bâtiment de six étages;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, dans la zone Co-06-097, afin :

- D'augmenter le nombre maximal d'étages de trois étages à six étages.

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) – 95, boulevard Gréber;
- Grilles des spécifications actuelle et proposée de la zone Co-06-097 – Par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 95, boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 12, rue Metcalfe – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le projet propose une densification douce;
- On estime la conception du projet plus ou moins intéressante, notamment concernant la grandeur des fenêtres. On suggère l'ajout d'un cadrage autour des fenêtres pour améliorer le look;
- On doute de l'utilisation de la maçonnerie, qu'on retrouve très peu dans le secteur. On suggère de proposer au requérant l'utilisation du déclin de bois à 100% sur la façade avant;
- On suggère que les deux chemins d'accès aux portes latérales ne soient pas asphaltés, mais qu'ils soient plutôt recouverts d'un pavage, ex. : pavé uni;
- Le plan de drainage du projet sera déposé par le requérant lors de la demande de permis, et ce plan devra obtenir l'approbation du Service des infrastructures et projets.

R-CCU-2025-01-27/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation trifamiliale d'une hauteur de deux étages à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 12, rue Metcalfe;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 27 février 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion villageoise, champêtre et commercial, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à réduire la largeur minimale du mur avant d'un bâtiment et à réduire le rapport plancher/terrain minimum;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural du bâtiment proposé est inspiré de l'articulation et des composantes architecturales traditionnelles des bâtiments de type « maison allumette » du cadre bâti permettant de bien intégrer le projet dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise, champêtre et commercial;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour celles qui font l'objet de la demande de dérogations mineures;

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 12, rue Metcalfe, afin de construire une habitation trifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté identifiant les dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 13 novembre 2024 – 12, rue Metcalfe;
- Élévations du bâtiment projeté – Profil Architecture – 6 novembre 2024 – 12, rue Metcalfe;
- Perspective du bâtiment projeté – Profil Architecture – 6 novembre 2024 – 12, rue Metcalfe;
- Description des matériaux proposés - Profil Architecture – 6 novembre 2024 – 12, rue Metcalfe.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 12, rue Metcalfe – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-01-27/03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation trifamiliale d'une hauteur de deux étages à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 12, rue Metcalfe;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 27 février 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à réduire la largeur minimale du mur avant d'un bâtiment et à réduire le rapport plancher/terrain minimum;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion villageoise, champêtre et commercial, où la construction d'un

nouveau bâtiment est assujettie à l’approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions du terrain ne permettent pas de rendre le projet conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour celles qui ont fait l’objet de la demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 12, rue Metcalfe, afin de construire une habitation trifamiliale, et visant à :

- Réduire la largeur minimale du mur avant d’un bâtiment de 7 m à 5,6 m;
- Réduire le rapport plancher/terrain (C.O.S.) minimum de 0,5 à 0,4.

Comme illustrées dans l’analyse de projet au document :

- Plan d’implantation du bâtiment projeté identifiant les dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 13 novembre 2024 – 12, rue Metcalfe.

Et ce, conditionnellement :

- À l’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantations et d’intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

14. PIIA – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- On aime le changement d’approche pour ne pas régulariser le nombre dérogatoire de cases de stationnement;
- Au lieu d’aménager des petits îlots de verdure ici et là, on propose d’explorer la possibilité d’aménager un plus grand îlot qui permettrait aux piétons de s’y arrêter en chemin vers le bâtiment;
- Le terrain à l’ouest du projet, actuellement vacant, sera éventuellement développé. Ce faisant, une rue publique sera aménagée entre ce terrain et celui de l’épicerie. Cette rue sera conforme aux principes des rues conviviales;
- On remarque que les arbres dans les îlots de verdure ne poussent généralement pas bien. On demande au requérant de vérifier la composition du sol sous la surface pour s'assurer que les végétaux poussent dans de bonnes conditions;
- On estime qu’il est plus intéressant de regrouper des arbres ensemble que d’en planter ici et là.

R-CCU-2025-01-27/04

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement du bâtiment principal qui sera réalisé au niveau des façades avant, latérale droite et arrière;

CONSIDÉRANT QU’une section de l’espace de stationnement existant sera modifiée dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la modification d’une enseigne rattachée existante et l’installation de trois nouvelles enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet a fait l’objet d’une bonification paysagère comparativement à la version du projet présenté à la séance du Comité consultatif d’urbanisme (CCU) du 16 décembre

2024, en ajoutant des îlots de verdure dans l'espace de stationnement existant et en augmentant le nombre d'arbres à planter sur le site;

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux 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 115, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projeté – Cardo urbanisme – 17 janvier 2025 – Annoté par le SUDD – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Perspectives – Marcus Scoller, architecte – mai 2024 – 115, boulevard du Plateau.

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.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2025-01-27/05

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement du bâtiment principal et un réaménagement d'une section de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant de la propriété est présentement dérogatoire aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur relatif au nombre maximal de cases de stationnement, mais bénéficie d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE le rapport actuel « espace bâti/terrain » de la propriété est également dérogatoire, mais protégé par droit acquis;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la superficie d'affichage maximale applicable aux enseignes rattachées prescrite par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose l'ajout de plusieurs bandes paysagères et d'îlot de verdure qui excèdent la superficie minimale prescrite par la réglementation et qu'une bonification supplémentaire a été proposée par la personne requérante afin d'ajouter des îlots de verdure dans l'espace de stationnement et d'augmenter le nombre d'arbres à planter sur le site;

CONSIDÉRANT QUE ce projet a fait l'objet d'une bonification paysagère comparativement à la version du projet présenté à la séance CCU du 16 décembre 2024, en ajoutant des îlots de verdure dans l'espace de stationnement existant et en augmentant le nombre d'arbres à planter sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et que le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 115, boulevard du Plateau, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 2 à 3.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – Cardo urbanisme – 17 janvier 2025 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau.

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 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. **Usage conditionnel – Aménager un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 20 enfants – 158, rue Isabelle – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. **Dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché – 215, chemin Perry – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2025-01-27/06

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à construire un bâtiment accessoire détaché en cour avant a été formulée pour la propriété située au 215, chemin Perry;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire détaché en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée ne risque pas de causer de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 215, chemin Perry, afin de construire un bâtiment accessoire détaché en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan de projet d'implantation et dérogation mineure proposée (annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Michel Fortin – Arpenteur géomètre – 9 décembre 2024 – 215, chemin Perry.

Et ce, conditionnellement à la plantation par le requérant de 3 nouveaux arbres ailleurs sur le terrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre deux accès au terrain – 152, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le nombre d'entrées charretières proposé n'est pas dérogatoire;
- L'aménagement d'une entrée charretière à l'extrémité gauche du terrain a également été analysé, mais sa localisation demeurerait dérogatoire puisque localisée en façade du bâtiment.

R-CCU-2025-01-27/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la distance entre deux accès au terrain de 6 m à 1,4 m a été formulée pour la propriété du 152, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré en 2023 pour la construction d'un bâtiment multifamilial de quatre étages et comptant 60 logements au 152, chemin Eardley, et que les travaux de terrassement et de fondation ont déjà été réalisés suivant la délivrance du permis de construire;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée afin de rendre conforme la collecte de matières résiduelles, comme l'exige le Service de l'eau et matière résiduelle de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la distance entre les deux accès ne porte pas atteinte à 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 réglementaires en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 152, chemin Eardley, afin de réduire de 6 m à 1,4 m la distance minimale entre deux accès au terrain, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'aménagement et dérogation mineure demandée (annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Crystel Tremblay – Professionnelle en urbanisme – 17 décembre 2024.

Et ce, conditionnellement à ce que le revêtement de sol du nouvel accès soit recouvert de pavés ou d'un autre type de revêtement de couleur gris ou blanc d'un IRS d'au moins 29.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 99, rue Bisson – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On s'inquiète du niveau sonore près du boulevard des Allumettières. On demande de vérifier si une étude des nuisances sonores est exigible pour ce projet.

R-CCU-2025-01-27/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 99, rue Bisson;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à réduire la hauteur du bâtiment principal minimalement requise à la grille des spécifications de zonage résidentiel Ha-09-029 de 2 à 1 étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été approuvé par le conseil municipal en 2023 et qu'aucune modification ne sera effectuée à la volumétrie et à l'architecture du projet approuvé;

CONSIDÉRANT QUE l’environnement immédiat du projet est constitué majoritairement d’habitation d’un seul étage et que le projet proposé s’harmonise à son milieu avoisinant;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 99, rue Bisson, et visant à :

- Réduire la hauteur minimale du bâtiment principal de 2 à 1 étage.

Comme illustrée dans l’analyse de projet au document :

- Élévations proposées – LEGUE Architecture – 21 juin 2023 – annoté par le SUDD – 99, rue Bisson.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

19. Dérogation mineure – Construire un garage détaché – 51, rue Massicotte – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

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

- Quelques membres estiment que le garage est surdimensionné, considérant son utilisation projetée, et craignent qu'un logement y soit aménagé.

R-CCU-2025-01-27/09

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un garage détaché a été formulée pour la propriété située au 51, rue de Massicotte;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure aux dispositions applicables visant les bâtiments accessoires détachés du Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d’autoriser la construction d’un garage détaché privé dont la hauteur dépasse 4,5 m;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation proposée ne risque pas de causer préjudice aux propriétés voisines, puisque le bâtiment projeté donne vers la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la personne requérante est conforme à toutes les dispositions applicables des règlements de construction et de zonage, à l’exception de celle visée par la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent en faveur du projet, que trois membres votent contre et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 51, rue de Massicotte, visant à augmenter la hauteur maximale d’un garage détaché de 4,5 m à 6,5 m, comme illustrée dans l’analyse de projet aux documents :

- Extrait du certificat de localisation (annoté par le requérant et le Service de l’urbanisme et du développement durable-SUDD) – Marie Eve R. Tremblay – Arpenteure géomètre – 27 octobre 2022 – 51, rue de Massicotte;
- Plan du garage et dérogation mineure proposée, dessiné par Jean Michel Duncan. – mars 2023 – annotée par le Service de l’Urbanisme et du Développement Durable – janvier 2024 – 51, rue de Massicotte.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. Dérogations mineures – Transformer une habitation bifamiliale en habitation trifamiliale – 357, rue Mondoux – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-01-27/10

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la transformation d'une habitation bifamiliale isolée en habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 357, rue Mondoux;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau logement projeté devra respecter toutes les dispositions réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique de régulariser et mettre aux normes des cases de stationnement existantes et projetées sur la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé rendra conforme le nombre d'arbres requis sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé ne pose pas de préjudice au droit de jouissance de leurs propriétés aux propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celles qui font l'objet de la demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 357, rue Mondoux, afin de :

- Réduire la longueur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,5 m;
- Réduire la distance minimale entre une case de stationnement et la fenêtre d'une pièce habitable située au sous-sol ou rez-de-chaussée de 2 m à 0 m.

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

- Plan d'implantation proposé et dérogations mineures soulevées – Beaulieu construction – 23 décembre 2024 – 357, rue Mondoux.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comprenant six logements – 107, chemin de Montréal Est – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- On précise les exigences du Code du bâtiment concernant le nombre d'escaliers en façade du bâtiment;
- Le requérant affirme que les logements situés au rez-de-chaussée du bâtiment seront destinés à des personnes à mobilité réduite, mais le projet ne prévoit pas de parcours sans obstacle du stationnement jusqu'à ces logements, ni de cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

R-CCU-2025-01-27/11

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de trois étages, à structure isolée, comprenant six logements, a été formulée pour la propriété située au 107, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment commercial existant sur le terrain, dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 26 mars 2024;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de logements au sous-sol ne pouvait pas être envisagé, sachant qu'ils seront destinés à des personnes à mobilité réduite, et qu'il serait plus approprié d'aménager ces logements de plain-pied, au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, afin d'assurer un accès facile et plus sécuritaire aux futurs occupants;

CONSIDÉRANT QUE malgré l'augmentation du nombre d'étages de deux à trois, les six logements proposés pour le nouveau bâtiment demeurent conformes au nombre maximal de huit logements prescrit à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-02-072;

CONSIDÉRANT QU'avec une hauteur de trois étages, le bâtiment s'insère dans la trame bâtie existante, puisqu'il permet le redéveloppement d'un terrain sous-développé donnant sur une voie de circulation importante;

CONSIDÉRANT QUE les composantes du bâtiment et les matériaux qui le composent sont présents sur d'autres bâtiments dans le secteur d'intervention;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures respectent les orientations du Plan d'urbanisme visant à favoriser la densification résidentielle, en permettant des bâtiments pouvant atteindre une hauteur jusqu'à 10 étages, lorsqu'il est situé à proximité d'un corridor de transport en commun à haut niveau de service tel que celui situé du chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions du terrain ne permettent pas de rendre le projet conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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 au 107, chemin de Montréal Est, afin de construire une habitation multifamiliale comportant six logements, et visant à :

- Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-02-072 de 2 étages à 3 étages;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur donnant accès à un niveau autre que le sous-sol ou le rez-de-chaussée dans une marge adjacente à une rue de 1,5 m à 3 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté identifiant les dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 30 octobre 2024 – 107, chemin de Montréal Est;
- Plan d'implantation et de l'aménagement paysager du bâtiment projeté – Pierre J. Tabet architecte – 25 août 2024 – 107, chemin de Montréal Est;
- Élévations du bâtiment projeté – Pierre J. Tabet architecte – 25 août 2024 – 107, chemin de Montréal Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

23. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 46.