

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

353^e séance / lundi 24 février 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)
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Mathieu Locas – Citoyen
Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Guylaine Déziel – Directrice, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

François Faubert – Professionnel

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.

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.

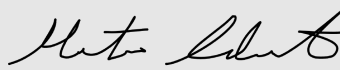
Personne n'a de commentaires ou observations.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 352^e séance tenue le 27 janvier 2025

On note une coquille à la toute fin de la page 2. On devrait lire « à la présente séance », et non « à la présence séance ».

Le procès-verbal de la 352^e séance tenue le 27 janvier 2025 est approuvé par les membres, avec la correction proposée.

5. Signature du procès-verbal de la 352^e séance tenue le 27 janvier 2025

Le procès-verbal de la 352^e séance tenue le 27 janvier 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 352^e séance tenue le 27 janvier 2025

12, rue Metcalfe

Le Comité n'était pas convaincu par l'utilisation de la maçonnerie, qui est peu utilisée dans le secteur. Il a suggéré de proposer au requérant l'utilisation du déclin de bois à 100 % sur la façade avant. Il a également suggéré 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. Enfin, il estime que les ouvertures sont petites : il a suggéré l'ajout d'un cadrage autour des fenêtres pour améliorer le look.

La personne requérante répond que l'utilisation de la maçonnerie a été choisie pour rehausser l'apparence de la façade, tout en assurant une bonne harmonie visuelle avec le voisinage. La maçonnerie combine une esthétique intéressante et une durabilité accrue. C'est, selon elle, la solution la plus appropriée. Les chemins d'accès seront asphaltés pour des raisons de praticité et de durabilité. L'asphalte reste le plus adapté, notamment en raison de sa résistance aux intempéries et sa durabilité. Un changement de surface pourrait amener des problèmes d'adaptation au fil du temps, notamment un dénivelé entre les surfaces. Concernant les fenêtres, les dimensions ont été soigneusement définies pour être proportionnées à l'ensemble de la façade. L'ajout de cadrages autour des fenêtres ne correspond pas à l'esthétique moderne choisie. Toutefois, la personne requérante propose un léger ajustement des détails de finition, afin d'améliorer l'apparence générale tout en préservant l'esprit du design initial.

107, chemin de Montréal Est

Les logements au rez-de-chaussée seront accessibles sans escaliers. Un trottoir asphalté sans obstacle mène de l'espace de stationnement à l'entrée du logement. La personne requérante communiquera avec son arpenteur pour l'ajout d'une case de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

51, rue Massicotte

La personne requérante n'a pas l'intention d'aménager un logement dans le garage.

89, rue Bisson

Il ne sera pas requis par la personne requérante de déposer une étude acoustique, car le terrain est situé à l'extérieur de toutes contraintes anthropiques.

115, boulevard du Plateau

La composition du sol sera vérifiée avant la plantation de végétaux pour s'assurer qu'ils poussent dans de bonnes conditions.

7. Date de la prochaine séance

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

8. PIIA – Autoriser des enseignes commerciales détachées – 705, rue Davidson Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- L'intention de la réglementation est de diminuer la pollution visuelle et les distractions en bordure de l'autoroute;
- La demande de dérogation mineure pour l'enseigne en bordure de l'autoroute 50 concerne uniquement sa superficie.

R-CCU-2025-02-24/12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser de nouvelles enseignes commerciales détachées a été formulée pour la propriété située au 705, rue Davidson Ouest;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise l'installation d'une nouvelle enseigne commerciale détachée (enseigne A) située en bordure de la rue Davidson Ouest;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à modifier une enseigne commerciale existante détachée (enseigne autoroutière B) située en bordure de l'emprise de l'autoroute 50;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, excepté pour les dispositions réglementaires pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées (superficies excédentaires des enseignes commerciales détachées);

CONSIDÉRANT QUE le projet pourra se réaliser, en tout ou en partie, en fonction de l'approbation ou non des dérogations mineures demandées au conseil municipal suivant ses décisions;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales 505.1-2005, un projet au 705, rue Davidson Ouest, visant à installer une nouvelle enseigne détachée et l'agrandissement d'une seconde, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans et perspective de l'enseigne A – Rue Davidson Ouest – SLON Enseignes, 24 janvier 2023 – 705, rue Davidson Ouest, Gatineau, 2 pages;
- Plans et perspective de l'enseigne B – Autoroute 50 - 23 août 2024 – 695, rue Davidson Ouest, Gatineau, 3 pages.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil des dérogations mineures soulevées et présentées dans cette analyse de projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Autoriser des enseignes commerciales détachées – 705, rue Davidson Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2025-02-24/13

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser de nouvelles enseignes commerciales détachées a été formulée pour la propriété située au 705, rue Davidson Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’approbation, par le conseil municipal, d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) 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;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l’octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 (une pour chaque enseigne détachée proposée);

CONSIDÉRANT QU’une première dérogation mineure est demandée pour permettre l’agrandissement de la superficie de l’enseigne A (située en bordure de la rue Davidson Ouest) de 2,7 m² à 11,8 m²;

CONSIDÉRANT QU’une seconde dérogation mineure est demandée pour permettre l’agrandissement de la superficie de l’enseigne B (enseigne autoroutière située en bordure de l’emprise de l’autoroute 50) de 20 m² à 40 m²;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée pour l’enseigne A ne causera pas de préjudices aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée pour l’enseigne B pourrait causer des préjudices aux propriétaires des immeubles voisins du projet;

CONSIDÉRANT QUE la proposition de la personne requérante d’agrandir l’enseigne B existante tente d’outrepasser les dispositions réglementaires applicables, puisqu’une seule enseigne de ce type est permise par zone;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé concernant la demande de dérogation mineure pour augmenter la superficie maximale de l’enseigne commerciale détachée en hauteur localisée en bordure de l’autoroute 50 de 20 m² à 40 m², et que quatre membres sont en faveur du projet, que cinq membres sont contres, 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, visant l’installation d’une enseigne commerciale détachée (localisée en bordure de la rue Davidson Ouest) située au 705, rue Davidson Ouest, et visant à :

- Augmenter la superficie maximale de l’enseigne de 2,7 m² à 11,8 m².

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant l’installation d’une enseigne commerciale détachée en hauteur (localisée en bordure de l’autoroute 50) située au 705, rue Davidson Ouest, et visant à :

- Augmenter la superficie maximale de l’enseigne B de 20 m² à 40 m².

Comme illustrées dans l’analyse de projet aux documents :

- Plans et perspective de l’enseigne A – Rue Davidson Ouest – SLON Enseignes, 24 janvier 2023 – 705, rue Davidson Ouest, Gatineau, 2 pages;
- Plans et perspective de l’enseigne B – Autoroute 50 - 23 août 2024 – 695, rue Davidson Ouest, Gatineau, 3 pages.

Et ce, conditionnellement à l’approbation par le conseil municipal d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale visant le projet d’installation de ces enseignes.

RECOMMANDÉ PARTIELLEMENT À MAJORITÉ

9. **PIIA – Réparer et rejoiner des parements de pierre – 172, rue Notre-Dame-de-l'Île – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2025-02-24/14

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation visant des travaux de réparation extérieure du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 172, rue Notre-Dame-de-l'Île;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement constituant le site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, un projet au 172, rue Notre-Dame-de-l'Île, afin de réparer des parements de pierre, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Travaux de réparation proposés – DLS construction – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 172, rue Notre-Dame-de-l'Île.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. **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**

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

- On souhaite que soit aménagé un passage piétonnier permettant de traverser la rue Isabelle pour se rendre à la rue Wilfrid-Latour de façon sécuritaire et accessible à tous;
- On souligne que la propriété visée à l'annexe 1 de l'analyse de projet n'est pas la bonne;
- Un service de garde en milieu résidentiel est déjà en activité à cet endroit. La demande vise à augmenter sa capacité de 9 à 20 enfants;
- On suggère au conseiller du district de gérer l'acceptabilité du projet auprès du voisinage, au besoin;
- Le parc le plus près est à environ 650 m;
- La superficie de l'aire de jeu à l'arrière de la propriété est de trois fois supérieures à la superficie minimale exigée par le ministère de la Famille;
- On trouve dommage que la réglementation exige l'aménagement d'une case de stationnement supplémentaire, ce qui amplifiera la minéralisation de la propriété.

R-CCU-2025-02-24/15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants a été formulée au 158, rue Isabelle;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu une préautorisation du ministère de la Famille l'autorisant à exploiter un service de garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement occupé par un service de garderie en milieu familial d'une capacité d'accueil maximale de neuf enfants;

CONSIDÉRANT QUE le Service de mobilité de la Ville de mobilité ne s'oppose pas au projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet comme déposé est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande satisfait les trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 158, rue Isabelle, afin de permettre l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 20 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan de projet d'implantation proposé – Maggy Appolon Architecte – révisé en février 2025 annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 158 rue Isabelle.

Et ce, conditionnellement à :

- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l'approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 47, impasse Léonard-Pagé – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- Le projet est situé à proximité de services sur l'avenue de Buckingham;
- D'autres configurations pour rendre le projet conforme à la réglementation sont possibles, mais résulteraient en la perte d'une chambre par habitation.

R-CCU-2025-02-24/16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale contiguë a été formulée pour la propriété située au 47, impasse Léonard-Pagé;

CONSIDÉRANT QUE le modèle architectural prévu pour la délivrance du permis en 2023 n'a pas changé;

CONSIDÉRANT QUE la forme particulière du terrain affecte la possibilité d'avoir une marge arrière conforme pour cette propriété;

CONSIDÉRANT QU'il est structurellement complexe de modifier la profondeur des deux dernières unités du groupe d'habitations contiguës visé par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet de développement pourra conserver son image d'uniformité architecturale et qu'il s'agit des dernières unités d'habitation à construire dans ce projet;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car le fait de réduire la marge arrière n'aurait aucune incidence sur leurs droits de propriété;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction d'une habitation unifamiliale contiguë afin de réduire de 7 m à 4,8 m la marge arrière minimale, au 47, impasse Léonard-Pagé, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan projet d'implantation - Par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 7 octobre 2021 – 47, impasse Léonard-Pagé, 51 impasse Léonard-Pagé et 76, rue Joseph-Latour.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 51, impasse Léonard-Pagé – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2025-02-24/17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale contiguë a été formulée pour la propriété située au 51, impasse Léonard-Pagé;

CONSIDÉRANT QUE le modèle architectural prévu pour la délivrance du permis en 2023 n'a pas changé;

CONSIDÉRANT QUE la forme particulière du terrain affecte la possibilité d'avoir une marge arrière conforme pour cette propriété;

CONSIDÉRANT QU'il est structuralement complexe de modifier la profondeur des deux dernières unités du groupe d'habitations contiguës visé par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet de développement pourra conserver son image d'uniformité architecturale et qu'il s'agit des dernières unités d'habitation à construire dans ce projet;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car le fait de réduire la marge arrière n'aurait aucune incidence sur leurs droits de propriété;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction d'une habitation unifamiliale contiguë afin de réduire de 7 m à 5,6 m la marge arrière minimale, au 51, impasse Léonard-Pagé, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan projet d'implantation - Par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 7 octobre 2021 – 47, impasse Léonard-Pagé, 51 impasse Léonard-Pagé et 76, rue Joseph-Latour.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 76, rue Joseph-Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2025-02-24/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale contiguë a été formulée pour la propriété située au 76, rue Joseph-Latour;

CONSIDÉRANT QUE le modèle architectural prévu pour la délivrance du permis en 2023 n'a pas changé;

CONSIDÉRANT QUE la forme particulière du terrain affecte la possibilité d'avoir une marge arrière conforme pour cette propriété;

CONSIDÉRANT QU'il est structuralement complexe de modifier la profondeur de la dernière unité du groupe d'habitations contiguës visé par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE la diminution de profondeur de la marge arrière ne sera pas observable à l'œil nu;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet de développement pourra conserver son image d'uniformité architecturale et qu'il s'agit des dernières unités d'habitation à construire dans ce projet;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, car le fait de réduire la marge arrière n'aurait aucune incidence sur leurs droits de propriété;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction d'une habitation unifamiliale contiguë afin de réduire de 7 m à 6,8 m la marge arrière minimale, au 76, rue Joseph-Latour, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan projet d'implantation - Par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 7 octobre 2021 – 47, impasse Léonard-Pagé, 51 impasse Léonard-Pagé et 76, rue Joseph-Latour.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. Dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché – 688, chemin Saint-Thomas – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- Il n'y a pas de limite de nombres de bâtiments accessoires sur une propriété, seulement une limite de superficie totale au sol de l'ensemble des bâtiments accessoires;
- L'ensemble des bâtiments accessoires est disparate;
- On craint une utilisation commerciale du nouveau bâtiment accessoire détaché;
- Il n'y a eu aucune plainte pour des activités commerciales sur cette propriété;
- L'octroi de la dérogation mineure viendrait régulariser la superficie des remises existantes;
- Le projet serait plus acceptable si les quatre autres bâtiments accessoires détachés présents sur le terrain étaient détruits;
- On estime que le projet est acceptable puisqu'il se situe à l'extérieur du périmètre urbain;
- On considère que la demande de dérogation n'est pas mineure;
- On demande de retirer ce dossier de la présente séance et de valider la superficie des bâtiments accessoires détachés dans le secteur.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

13. Dérogation mineure – Remplacer une tour de refroidissement – 909, boulevard de la Vérendrye Ouest – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-St-Louis

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

- Des enjeux au niveau du bruit et de la poussière sont déjà présents dans le voisinage. Le projet ne participera pas à la réduction du bruit;
- On n'est pas convaincu par l'argument technique pour justifier l'absence d'un écran pour dissimuler la tour de refroidissement. L'argumentaire n'est pas bien décrit dans l'analyse de projet.

R-CCU-2025-02-24/19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer une tour de refroidissement sur le toit d'un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 909, boulevard La Vérendrye Ouest;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation du bâtiment impliquent de remplacer la tour existante et l'écran architectural existant à son pourtour;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur exige qu'un écran architectural dissimule tout équipement mécanique visible sur le toit d'un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle tour de refroidissement sera visible des voies publiques et des propriétés voisines, et qu'elle devrait être dissimulée;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un futur écran architectural en remplacement de l'écran architectural actuel augmenterait l'accumulation de neige et un risque de surcharge sur le toit du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'une étude d'ingénierie a confirmé que le bâtiment ne peut pas supporter de charge supplémentaire pour des raisons structurelles et de sécurité;

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 de remplacement d'une tour de refroidissement sans écran architectural à son pourtour, situé sur le toit du bâtiment au 909, boulevard La Vérendrye Ouest, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Simulation avant et après le remplacement de la tour de refroidissement - préparé par A4 Architecture+ design, – 25 juin 2024 – 909, boulevard La Vérendrye Ouest.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. Dérogations mineures – Convertir un bâtiment commercial en habitation comportant quatre logements – 561, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- La pression du réseau d'aqueduc du secteur n'est pas parfaitement apte à desservir les nouveaux logements projetés. La délivrance d'un permis de construire peut tout de même aller de l'avant, et des travaux correctifs devraient être réalisés;
- Plusieurs services sont présents à proximité du projet;
- On demande de suggérer au requérant la plantation de plus d'arbres en cour avant.

R-CCU-2025-02-24/20

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à convertir un bâtiment commercial en habitation de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 561, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE des logements sont déjà présents dans la zone visée, soit dans des bâtiments mixtes à usages résidentiels et commerciaux ou dans des bâtiments strictement composés de logements;

CONSIDÉRANT QUE les locaux commerciaux du bâtiment visé par l'intervention sont vacants depuis quelque temps et que la personne requérante a démontré qu'une transformation en habitation multifamiliale de quatre logements est techniquement possible;

CONSIDÉRANT QUE suivant une analyse réglementaire, plusieurs composantes de la propriété visée par la demande ne peuvent pas respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables à une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil pour la mise en œuvre du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable juge les nouveaux logements proposés comme une alternative d'hébergement pour le secteur visé se comparant à certaines propriétés voisines offrant le même type d'environnement;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux autres règlements d'urbanismes, mis à part les éléments dérogatoires soulevés 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 situé au 561, boulevard Maloney Est, soit de :

- Permettre des empiétements :
 - de l'allée d'accès et de l'accès au terrain devant la façade principale de l'habitation multifamiliale de 100 % au lieu de 0 %;
 - de l'espace de stationnement sur la façade principale de l'habitation multifamiliale de 100 % au lieu de 0 %.
- Réduire des distances et bandes gazonnées :
 - entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 1,6 m;
 - entre un espace de stationnement et une ligne latérale de 1 m à 0,9 m.
- Réduire la distance des dépôts à matières résiduelles d'une ligne latérale de terrain de 1 m à 0,3 m;
- Augmenter l'utilisation d'un revêtement extérieur de classe 3 (un revêtement de vinyle) sur les murs latéraux et le mur arrière du bâtiment de 25 % à 100 %.

Le tout visant à convertir un bâtiment commercial en habitation comportant quatre logements comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Identification des dérogations mineures soulevées par le projet – plan projet d'implantation proposé - Jmap et Marc Fournier arpenteur géomètre – janvier 2024 - Annoté par le SUDD - 561, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 21.