

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

362^e séance / lundi 20 octobre 2025 à 17 h 59

Salle de direction / 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)
Patrick Lemieux – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prigent – Citoyenne
François Faubert – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Emmanuelle Marcil – Responsable de projets, SUDD
Valérie Thibert – Responsable de projets, SUDD
Caroline Jean – Responsable de projets, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 59

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 59.

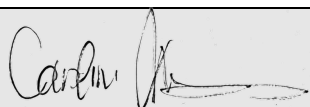
2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec les modifications suivantes :

- Retrait du point 20 (95-105, boulevard de la Technologie);
- Retrait du point 21 (761, rue Notre-Dame);
- Ajout d'un point d'information concernant le projet au 50, rue Montcalm, dans les suivis du point 6.

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.

Lorraine Normand et Rachel Lepage, concernant le projet au 95-105, boulevard de la Technologie.

Avec l'aide de la conseillère du district, Isabelle N. Miron, elles ont rencontré l'administration à trois reprises pour évaluer les usages industriels autorisés dans la zone. Une coopérative d'habitation prend place au 40, boulevard de la Technologie et on soulève un souci concernant la sécurité dans le secteur. Un comité a été formé sur lequel siège l'Association des résidents des Hautes-Plaines pour évaluer les usages qui seront autorisés. Une rencontre de ce comité est attendue depuis le mois de mai de l'année dernière. Entretemps, elles ont eu deux rencontres avec le promoteur. Elles ont été interpellées par un passage dans l'analyse de projet qui stipule que des usages de restauration devraient surtout être situés à l'entrée du parc d'affaires à l'angle des boulevards de la Technologie et des Hautes-Plaines. Elles souhaitent l'arrivée de restaurants et petits commerces dans l'ensemble du parc d'affaires. Elles craignent l'autorisation d'usages plus nocifs, des usages qui créeront de la circulation lourde. Elles souhaitent donc sensibiliser le Comité qu'elles sont en lien avec la Ville, que la balle est dans le camp de la Ville, et qu'une prochaine rencontre du comité est attendue.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 361^e séance tenue le 22 septembre 2025

Le procès-verbal de la 361^e séance tenue le 22 septembre 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 361^e séance tenue le 22 septembre 2025

Le procès-verbal de la 361^e séance tenue le 22 septembre 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 361^e séance tenue le 22 septembre 2025

Des suivis ont été effectués par courriel.

De plus, on informe les membres qu'en raison de l'explosion des coûts, le promoteur du 50, rue Montcalm a informé l'administration que le projet présenté à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 22 septembre 2025 sera modifié. La tour de 14 étages et un étage de stationnement souterrain seront supprimés. Le projet passera donc de 361 à 300 logements, et le ratio de cases de stationnement par logement passera à 0,6.

On demande si la structure prévoira l'ajout de cette tour de 14 étages ultérieurement. On répond que non.

On estime que le retrait de cette tour déséquilibrera le projet.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 1^{er} décembre 2025.

8. Présentation promoteur – Plan directeur de la Cité

Présentation informelle à huis clos.

9. Présentation promoteur – 92, rue de l’Hôtel-de-Ville

Présentation informelle à huis clos.

10. Présentation promoteur – 480, boulevard de la Cité

Présentation informelle à huis clos.

11. PPCMOI – Construire un bâtiment comportant 307 logements – 720, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2025-10-20/121

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un bâtiment comportant 307 logements a été formulée pour la propriété située au 720, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble autorisant la construction d’un bâtiment de 10 étages comprenant 230 logements a déjà été approuvé par le conseil municipal (Résolution CM-2022-105) pour la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’étude des effets de l’accélération des vents ne présente pas de nouveaux enjeux et demeure valide, puisque le projet n’apporte aucune modification au volume ni à l’implantation du bâtiment, et que cette dernière n’a pas identifié d’impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l’étude d’impact d’ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public démontre un impact jugé acceptable sur l’entourage immédiat du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé selon le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs du Plan d’urbanisme et des critères d’évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 720, boulevard Saint-Joseph, afin de construire une habitation multifamiliale comportant un maximum de 307 logements selon ces composantes :

- Le bâtiment à construire comportera 10 étages et 307 logements maximum;
- Son rapport plancher/terrain (C.O.S.) sera de six;
- Une allée d’accès sera positionnée devant la façade principale du bâtiment.

Le tout, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d’implantation proposé – Neuf architectes – 29 septembre 2025 – 720, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 29 septembre 2025 – Annoté par le SUDD – 720, boulevard Saint-Joseph;
- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes - 29 septembre 2025 – 720, boulevard Saint-Joseph;

Et ce, conditionnellement à l’approbation, par le conseil, d’un usage conditionnel visant un bâtiment comportant 100 logements et plus.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment comportant 307 logements – 720, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2025-10-20/122

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment comportant 307 logements a été formulée pour la propriété située au 720, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel autorisant la construction d'un bâtiment de 10 étages comprenant 230 logements a déjà été approuvé par le conseil municipal (Résolution CM-2021-789) pour la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents ne présente pas de nouveaux enjeux et demeure valide, puisque le projet n'apporte aucune modification au volume ni à l'implantation du bâtiment, et que cette dernière n'a pas identifié d'impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement sur les usages conditionnels numéro 506-2005 et requiert l'approbation du conseil municipal, puisque le bâtiment à construire comporte plus de 99 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 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 pour un projet au 720, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 307 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Neuf architectes – 29 septembre 2025 – 720, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Neuf architectes – 29 septembre 2025 – Annoté par le SUDD – 720, boulevard Saint-Joseph;
- Vue en perspective du projet proposé – Neuf architectes – 29 septembre 2025 – 720, boulevard Saint-Joseph;

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PPCMOI – Permettre un salon funéraire et crématorium pour animaux domestiques – 65, Adrien-Robert – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

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

- On s'interroge à savoir si l'usage de crématorium pour animaux domestiques est déjà autorisé ailleurs sur le territoire.

R-CCU-2025-10-20/123

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à permettre spécifiquement les usages, « Salon funéraire (6241) », « Crématorium (6244) » et « Autres services funèbres (6249) » dans le bâtiment existant a été formulée pour la propriété située aux 65, rue Adrien-Robert;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'aménagement d'un salon funéraire et crématorium pour animaux domestiques dans un seul bâtiment commercial situé dans la zone industrielle In-10-020;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé est situé dans l'affectation « Économique spécialisée » au Plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la classe d'usage « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) »;

CONSIDÉRANT QUE les trois usages ciblés sont compatibles aux activités commerciales existantes au 65, rue Adrien-Robert;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucune modification au bâtiment ni à l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation de l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, notamment les critères stipulant que le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et que les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 65, rue Adrien-Robert, un projet visant l'autorisation des usages commerciaux de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) » suivant dans le bâtiment existant à savoir, « Salon funéraire (6241) », « Crématorium (6244) » et « Autres services funèbres (6249) », le tout, dans le but de permettre la mise en place d'un salon funéraire et crématorium pour animaux domestiques.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire une habitation bifamiliale en structure isolée de deux étages – 15, rue des Servantes – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- On croit que l'arbre qui sera coupé suscitera des réactions dans le voisinage. On suggère de sensibiliser et informer le voisinage pour bien le préparer aux travaux à venir.

R-CCU-2025-10-20/124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée de deux étages a été formulée pour le terrain vacant situé au 15, rue des Servantes;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet propose des matériaux de revêtement ainsi que des éléments architecturaux qui s'harmonisent avec le cadre bâti du milieu résidentiel environnant;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 15, rue des Servantes, afin d'autoriser la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Géo Précision Inc. – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 12 octobre 2023, révisé le 5 septembre 2025 – 15, rue des Servantes;
- Plan d'aménagement paysager – Andrew Buchillon – Architecture | Design 15 septembre 2025 – 15, rue des Servantes;

- Élévations du bâtiment projeté – Andrew Buchillon – Architecture | Design 15 septembre 2025 – 15, rue des Servantes;
- Perspectives et matériaux du bâtiment projeté – Andrew Buchillon – Architecture | Design 15 septembre 2025 – 15, rue des Servantes.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Remplacer une section du revêtement extérieur en terre cuite – 145, rue Lamennais – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On le voit sur les perspectives dans le document d'analyse, mais on demande tout de même de s'assurer que le rythme des fenêtres sera conservé.

R-CCU-2025-10-20/125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer des sections de revêtement extérieur en terre cuite du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 145, rue Lamennais;

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 localisée dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer le revêtement extérieur de terre cuite vernie de couleur rouge, ayant atteint sa durée de vie utile, ainsi qu'une petite section de revêtement en acrylique localisé sur les façades latérale et avant, le tout, par un revêtement en panneau d'aluminium architectural fini avec une peinture cuite de couleur similaire (rouge) au revêtement existant;

CONSIDÉRANT QUE selon l'architecte, le changement de matérialité (panneau en aluminium architectural) est dû essentiellement à la problématique de l'installation d'un nouveau système de revêtement en terre cuite ou en céramique, de son poids, de son impact sur la structure existante, des coûts élevés s'y référant et de l'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise de l'avenue Buckingham;

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 145, rue Lamennais afin de remplacer le revêtement extérieur de terre cuite vernie par un revêtement en panneau d'aluminium architectural, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Élévations proposées – FCSD architecture + design – Révisées le 03-10-2025 - 145, rue Lamennais;
- Matériau proposé – FCSD architecture + design – 03-10-2025 - 145, rue Lamennais.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 21 h 34 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 21 h 45.

15. Usage conditionnel – Construire un bâtiment comprenant 178 logements – 50, impasse du Griffon – District électoral de Mitigomijokan – Anik des Marais

R-CCU-2025-10-20/126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le bâtiment « Champlain 2 » a été formulée pour la propriété située au 50, impasse du Griffon, dans la phase 1A du projet « Champlain Village Urbain »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1A constitue un projet mixte intégré de sept bâtiments, et que cette phase est en cours de construction;

CONSIDÉRANT QUE les phases 1A-1B et 2 du projet « Champlain Village urbain » ont été approuvées par le conseil municipal en novembre 2015 (résolution CM-2015-833) et que la phase 1A a été modifiée en juin 2022 (résolution CM-2022-595);

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel permettant la construction du bâtiment « Champlain 2 » comprenant 156 logements a été approuvé par le conseil municipal en 2022 (résolution CM-2022-669);

CONSIDÉRANT QUE la demande actuelle vise à augmenter le nombre de logements du bâtiment « Champlain 2 » de 22 logements supplémentaires, pour un total de 178 logements, sans modification du volume ou de l'implantation du bâtiment comme approuvé;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au bâtiment ne constituent pas des travaux assujettis au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des boisés de protection et d'intégration ni au PIIA visant les projets résidentiels et mixtes intégrés;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment comportant plus de 100 logements est assujettie au Règlement sur les usages conditionnels numéro 506-2005 et requiert l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires applicables prévues au Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'il respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36 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 pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel comptant 178 logements situé au 50, impasse du Griffon, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation de la phase 1A proposé – Par NEUF architectes, le 1er octobre 2024 – 10 à 50, Impasse du Griffon - Annoté par SUDD;
- Perspectives de la phase 1A proposées – Par NEUF architectes, le 1er octobre 2024 – 10 à 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD;
- Élévation avant du bâtiment « Champlain 2 » proposé et identification des modifications apportées – Par NEUF architectes, le 3 mai 2022 & le 1er octobre 2024 - 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD;
- Élévation arrière du bâtiment « Champlain 2 » proposé et identification des modifications apportées – Par NEUF architectes, le 3 mai 2022 & le 1er octobre 2024 - 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD;
- Élévations latérale droite du bâtiment « Champlain 2 » proposé et identification des modifications apportées– Par NEUF architectes, le 3 mai 2022 & le 1er octobre 2024 - 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD;
- Élévations latérale gauche du bâtiment « Champlain 2 » proposé et identification des modifications apportées– Par NEUF architectes, le 3 mai 2022 & le 1er octobre 2024 - 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD;
- Échantillon de matériaux et couleurs proposés et identification des modifications apportées – Par NEUF architectes, le 1er octobre 2024 - 50, Impasse du Griffon – Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale comportant huit logements – 2, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 2, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge avant d'insertion, la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment, le nombre minimal de cases de stationnement ainsi que pour la largeur de l'allée de circulation;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures ont déjà reçu l'accord du conseil lors de sa dernière séance;

CONSIDÉRANT QUE lors de la présentation du dossier à la séance du CCU de septembre dernier, les membres ont exprimé le souhait de voir diminuer les surfaces minéralisées de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a accepté cette suggestion en réduisant l'allée de circulations de 7 m à 6 m et que cette diminution engendre une nouvelle dérogation mineure nécessitant une nouvelle autorisation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur le terrain et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 17 juin 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra une densification du site qui est actuellement occupé par un seul logement;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une clôture opaque ou une barrière végétale ainsi qu'une marge latérale droite généreuse afin de réduire la possibilité de préjudice au droit de jouissance des propriétés voisines;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la réalisation d'un projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée de huit logements au 2, rue Côté, et visant à réduire :

- La largeur de l'allée de circulation de 7 m à 6 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation corrigé suivant les demandes du CCU – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre (annoté par le SUDD) – 21 août 2025 – 2, rue Côté;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre (annoté par le SUDD) – 21 août 2025 – 2, rue Côté.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. **Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 29, rue Gilbert-Garneau – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

R-CCU-2025-10-20/128

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 29, rue Gilbert-Garneau;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement de zonage numéro 532-2020, une marge d'insertion est applicable pour tout agrandissement d'un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite agrandir le bâtiment jusqu'à une distance de 6 m de la ligne avant;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment agrandi ne respectera pas la marge d'insertion applicable;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comporte actuellement une partie sur pieux localisée à 6,46 m de la ligne avant;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante ne pourrait pas construire un vestibule fonctionnel avec une longueur réduite;

CONSIDÉRANT QU'après l'agrandissement du bâtiment, ce dernier respectera tout de même la marge minimale de 6 m applicable à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-06-062;

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 d'agrandissement sur la propriété située au 29 rue Gilbert-Garneau, visant à réduire de 7,75 m à 6 m la marge d'insertion avant minimale, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure – Préparé par Sylvain Bériault, technologue en architecture – 21 mai 2024 – Annoté par le SUDD – 29, rue Gilbert-Garneau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 130, rue du Drakkar – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2025-10-20/129

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 130, rue du Drakkar;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal d'étages de deux étages à un étage pour l'agrandissement projeté;

CONSIDÉRANT QUE depuis l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, le nombre minimal d'étages prescrit à la zone Ha-03-123 a été augmenté à deux;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal existant possède un gabarit d'un étage et que l'agrandissement projeté dans la cour arrière sera également réalisé sur un seul étage;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble adjacent, puisque l'ensemble des marges de recul applicables seront respectées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 130, rue du Drakkar, visant à réduire le nombre minimal d'étages de l'agrandissement projeté de deux étages à un seul étage, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – Benoît Beaulieu, technologue – 22 novembre 2024 – Annoté par le SUDD – 130, rue du Drakkar;
- Élévations existantes et projetées et plan du rez-de-chaussée – Benoît Beaulieu, technologue – 22 novembre 2024 – Annoté par le SUDD – 130, rue du Drakkar.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Point d'information – Autoriser un concept d'affichage – 115, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- On estime que l'enseigne sur socle sur la rue Park sera peu visible à partir de la rue Principale. On répond qu'en plus de cette enseigne sur socle, une enseigne rattachée sera installée sur le bâtiment à l'entrée principale du bâtiment sur la rue Principale.

20. PPCMOI – Autoriser des usages commerciaux et industriels – 95-105, boulevard de la Technologie – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

Sujet reporté à une séance ultérieure.

21. PIIA – Construire trois habitations multifamiliales dans un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire trois habitations multifamiliales dans un projet résidentiel intégré – 761, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

22. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

23. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 53.