

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

356^e séance / lundi 20 mai 2025 à 17 h 44

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
Patrick Lemieux – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Mathieu Locas – Citoyen
Christine Prigent – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 44

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 44.

2. Adoption de l'ordre du jour

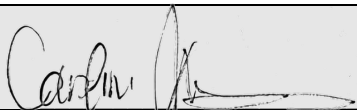
L'ordre du jour est adopté.

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.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENTE	 SECRÉTAIRE
---	--

Maxime Roy concernant le projet au 230, 240, 250 et 260, chemin Vanier.

La demande de dérogation mineure nécessaire à la réalisation du projet émane de l'élargissement projeté du chemin Vanier. Dès l'acquisition du terrain, la conseillère du district a été contactée. Par la suite, l'exécutif de l'Association des résidents du domaine du golf a été consulté. La principale préoccupation des résidents du quartier était la création d'une nouvelle connexion routière entre la rue de la Croisée et le chemin Vanier. Les résidents du quartier recherchent davantage une connexion exclusivement pour les transports actifs. C'est donc de cette façon que le terrain a été développé. De plus, les immeubles ont été positionnés pour créer des cours intérieures et maximiser la qualité de vie des résidents. Les immeubles ne sont pas parallèles au chemin Vanier, mais on dénote quand même une interaction avec la rue puisqu'il n'y a pas de mur aveugle. Le projet s'inspire d'un autre projet réalisé à Québec au 805, avenue de Vigny. Une rencontre a été tenue avec le Service de l'urbanisme et du développement durable, où il a été entendu que la connexion entre la rue de la Croisée et le chemin Vanier serait exclusivement à l'usage du transport actif.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 355^e séance tenue le 28 avril 2025

Le procès-verbal de la 355^e séance tenue le 28 avril 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 355^e séance tenue le 28 avril 2025

Le procès-verbal de la 355^e séance tenue le 28 avril 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 355^e séance tenue le 28 avril 2025

855, boulevard de la Gappe

Les responsables du projet mentionnent que le renforcement de la structure existante pour permettre un troisième étage n'est pas prévu. L'agrandissement du bâtiment se fera à côté de la partie existante.

On annonce un changement dans la façon dont les suivis seront effectués. Désormais, les réponses aux demandes de suivis seront transmises à l'ensemble des membres du Comité par courriel, pour permettre aux membres du conseil d'en prendre connaissance avant la séance du conseil. Les suivis ne se feront donc plus à la séance suivante du Comité. Les suivis présentés lors de la séance du Comité serviront maintenant à informer les membres des décisions du conseil.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 2 juin 2025.

8. Présentation – Château Cartier

Présentation informelle à huis clos.

9. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale isolée – 112, chemin Robert-Stewart – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Le zonage permet l'aménagement d'un logement additionnel pour une maison unifamiliale;
- Il est possible pour le logement additionnel d'obtenir une adresse différente, mais pas obligatoire;
- Le logement additionnel n'a pas à avoir son propre branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout;

- On croit que le voisinage pourrait être sensible à l'ajout de ce logement;
- Une des conditions à l'ajout d'un logement additionnel est que l'habitation doit conserver son apparence unifamiliale. Une entrée distincte vers le logement additionnel peut être ajoutée sur la façade latérale ou arrière seulement;
- On souhaite un meilleur alignement des fenêtres de l'agrandissement avec celles existantes;
- On souhaite que le chemin Robert-Stewart permette des déplacements actifs sécuritaires vers le sentier au bout de la rue;
- On souhaite qu'une inspection soit programmée lorsque le certificat de localisation sera remis après les travaux, pour vérifier la santé des arbres plantés.

R-CCU-2025-05-20/52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le niveau naturel du terrain afin de permettre un agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour une propriété située au 112, chemin Robert-Stewart;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est localisé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le site visé par les travaux comporte deux arbres matures dans la cour arrière de l'habitation qui pourront être conservés pour réaliser le projet d'agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte majoritairement les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi de dérogations mineures par le conseil et qu'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, actuellement en vigueur;

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 d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, sur la propriété située au 112, chemin Robert-Stewart, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation de l'arpenteur et identification des dérogations mineures - préparé par Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – annoté par le SUDD – 14 janvier 2025 – 112 chemin Robert-Stewart.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Agrandir une habitation unifamiliale isolée et ajouter un logement additionnel – 112, chemin Robert-Stewart – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2025-05-20/53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour une propriété située au 112, chemin Robert-Stewart;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus permettront d'ajouter un logement additionnel à l'habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'un logement additionnel doit avoir une superficie minimale équivalant à 40 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE l'accès au terrain et l'allée d'accès sont existants, et qu'il n'y aura aucun ajout de cases de stationnement dans l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'approbation par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architectural puisque la propriété visée est située dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée sur la propriété située au 112, chemin Robert-Stewart, visant à :

- Augmenter de 50% à 80% le prolongement du mur d'un bâtiment qui empiète dans une marge latérale minimale;
- Augmenter de 40% à 42% l'empiètement d'un espace de stationnement en façade d'une habitation unifamiliale isolée;
- Augmenter de 40% à 42% l'empiètement d'un accès au terrain ou d'une allée d'accès en façade d'une habitation unifamiliale isolée.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation de l'arpenteur et identification des dérogations mineures - préparé par Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – annoté par le SUDD – 14 janvier 2025 – 112 chemin Robert-Stewart.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. PIIA – Agrandir une habitation en cour avant – 88, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Puisqu'une partie du bâtiment a été démolie sans l'obtention d'un certificat d'autorisation au préalable, on demande si le requérant a dû payer une amende. On répond qu'on ne peut pas divulguer cette information pour le moment;
- La partie du bâtiment qui a été démolie est la partie d'origine; seul l'agrandissement demeure.

R-CCU-2025-05-20/54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation et ajouter un logement a été formulée pour la propriété située au 88, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé remplacera une partie du bâtiment qui a été démolie sans certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé abritera un logement sur deux étages sans sous-sol, et sera construit au même emplacement que celui de la partie du bâtiment qui a été démolie, à l'exception de sa marge avant;

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 88, rue Garneau ne figurera pas dans le nouvel inventaire du patrimoine bâti qui sera approuvé sous peu par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Faubourgs de l'île », où les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction de la marge latérale ouest et à la distance du toit à la ligne latérale ouest;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 88, rue Garneau, visant à agrandir le bâtiment dans la cour avant, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Par Jean-Marie L'Heureux Architecte inc – le 5 mai 2025 - 88, rue Garneau - Annoté par SUDD;
- Perspective et façade principale proposées – Par Jean-Marie L'Heureux Architecte inc – le 5 mai 2025 - 88, rue Garneau;
- Façade latérale est et arrière proposées – Par Jean-Marie L'Heureux Architecte inc – le 5 mai 2025 - 88, rue Garneau;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - Par SUDD – le 1er mai 2025 - 88, rue Garneau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Agrandir le bâtiment dans la cour avant – 88, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-05-20/55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation et ajouter un logement a été formulée pour la propriété située au 88, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé remplacera une partie du bâtiment qui a été démolie sans certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé abritera un logement sur deux étages sans sous-sol, et sera construit au même emplacement que celui de la partie du bâtiment qui a été démolie, à l'exception de la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Faubourgs de l'île », où les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction de la marge latérale ouest de 1,5 m à 0,3 m et à la réduction de la distance du toit à la ligne latérale ouest de 0,5 m à 0,1 m;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogations mineures;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 88, rue Garneau, visant à :

- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,3 m;
- Réduire la distance minimale requise entre l'avant-toit et la ligne latérale ouest de 0,5 m à 0,1 m.

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

- Plan d'implantation partiel et détail de l'avant-toit proposés et identification des dérogations mineures – Par Jean-Marie L'Heureux Architecte inc – reçu le 30 avril 2025 - 88, rue Garneau - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure jumelée – 42 à 50, rue Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On estime que la localisation de l'espace de stationnement ne fait que prolonger l'allée d'accès. On répond que cet emplacement a été choisi pour minimiser la coupe d'arbres, et en raison de la topographie du terrain;
- On suggère de déplacer les bacs de matières résiduelles au fond de l'espace de stationnement, et de mieux les intégrer à leur milieu;
- On est surpris que le projet propose l'abattage de 40 arbres, et la plantation de seulement 5 arbres;
- On demande de s'assurer de revoir les espèces d'arbres à replanter, pour s'assurer qu'elles soient indigènes.

R-CCU-2025-05-20/56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements a été formulée aux adresses 42 à 50, rue Latour;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un boisé de protection et d'intégration et que les travaux de construction et d'aménagement sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement est d'une superficie d'environ 1 420 m², ce qui correspond à environ 60 % de la superficie de la propriété, et que 45 arbres, sur un total de 85, devront être abattus;

CONSIDÉRANT QUE l'abattage se limitera au strict nécessaire pour construire le bâtiment principal, une allée d'accès, un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs aux secteurs de boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la hauteur du seuil de la porte d'entrée, l'emplacement de l'espace de stationnement hors rue, l'emplacement de l'allée d'accès et l'emplacement de l'enclos à matières résiduelles, lesquels font l'objet d'une demande de dérogations mineures, le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements, dans un boisé de protection et d'intégration, aux adresses 42 à 50, rue Latour, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation par Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètre daté du 17 avril 2025;
- Plans d'architecture par Doucet, Turcotte Architectes inc. daté du 2 octobre 2024.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure jumelée – 52 à 60, rue Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2025-05-20/57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire d'une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements a été formulée aux adresses 52 à 60, rue Latour;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un boisé de protection et d'intégration et que les travaux de construction et d'aménagement sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement est d'une superficie d'environ 1 420 m² ce qui correspond à environ 60 % de la superficie de la propriété, et que 45 arbres, sur un total de 85, devront être abattus;

CONSIDÉRANT QUE l'abattage se limitera au strict nécessaire pour construire le bâtiment principal, une allée d'accès, un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs aux secteurs de boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la hauteur du seuil de la porte d'entrée, l'emplacement de l'espace de stationnement hors rue, l'emplacement de l'allée d'accès et l'emplacement de l'enclos à matières résiduelles, lesquels font l'objet d'une demande de dérogations mineures, le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements, dans un boisé de protection et d'intégration, aux adresses 52 à 60, rue Latour, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation par Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètre daté du 17 avril 2025;
- Plans d'architecture par Doucet, Turcotte Architectes inc. daté du 2 octobre 2024.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale à structure jumelée – 42 à 50, rue Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2025-05-20/58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements a été formulée aux adresses 42 à 50, rue Latour;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans un boisé de protection et que la coupe d'arbre est limitée au minimum requis pour implanter le bâtiment principal, l'allée d'accès l'espace de stationnement hors rue et le dépôt à matières résiduelles;

CONSIDÉRANT QUE le terrain de forme irrégulière est situé à l'extrémité d'une rue se terminant en tête de pipe, et qu'il ne permet pas l'aménagement des éléments requis par le règlement de zonage en vigueur, comme l'allée d'accès, l'espace de stationnement hors rue et le dépôt à matières résiduelles, rattachées au bâtiment principal proposé, autrement que dans la cour avant et en empiétant devant la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE la présence de caps rocheux et de dénivellation prononcée entre le terrain visé et les terrains voisins, et que la préservation des arbres existants est réalisée en ne remaniant pas le niveau du sol, les seuils des portes d'entrée ne respecteront pas la règle d'insertion;

CONSIDÉRANT QU'un seuil de porte d'entrée principale ne peut être à plus de 40 cm de la moyenne des seuils de portes d'entrée des bâtiments adjacents;

CONSIDÉRANT QU'une allée d'accès ne peut empiéter devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'un espace de stationnement hors rue ne peut empiéter devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'un dépôt à matières résiduelles ne peut être implanté dans une cour avant;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 42 à 50, rue Latour et visant à :

- Permettre que le niveau des seuils de portes d'entrée principales des bâtiments principaux soit supérieur à 40 centimètres de la moyenne des niveaux respectifs du seuil de la porte d'entrée principale des bâtiments adjacents;
- Permettre l'implantation d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant;
- Permettre qu'une allée d'accès empiète devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- Permettre qu'un espace de stationnement hors rue empiète devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 8 à 5 cases.

Et ce conditionnellement à :

- Ce que le dépôt à matières résiduelles en cour avant soit constitué de conteneurs semi-enfouis avec plantation d'arbustes au pourtour;
- Ce que la totalité des cases de stationnement soit aménagée avec un pavé perméable.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation par Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètre daté du 17 avril 2025.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale à structure jumelée – 52 à 60, rue Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2025-05-20/59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de trois étages, à structure jumelée, de cinq logements a été formulée aux adresses 52 à 60, rue Latour;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans un boisé de protection et que la coupe d'arbre est limitée au minimum requis pour implanter le bâtiment principal, l'allée d'accès l'espace de stationnement hors rue et le dépôt à matières résiduelles;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est de forme irrégulière, à l'extrémité d'une rue se terminant en tête de pipe, et qu'il ne permet pas l'aménagement des éléments requis par le règlement de zonage en vigueur, comme l'allée d'accès, l'espace de stationnement hors rue et le dépôt à matières résiduelles, rattachées au bâtiment principal proposé, autrement que dans la cour avant et en empiétant devant la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE la présence de caps rocheux et de dénivellation prononcée entre le terrain visé et les terrains voisins, et que la préservation des arbres existants est réalisée en ne remaniant pas le niveau du sol, les seuils des portes d'entrée ne respecteront pas la règle d'insertion;

CONSIDÉRANT QU'un seuil de porte d'entrée principale ne peut être à plus de 40 cm de la moyenne des seuils de portes d'entrée des bâtiments adjacents;

CONSIDÉRANT QU'une allée d'accès ne peut empiéter devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'un espace de stationnement hors rue ne peut empiéter devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;

CONSIDÉRANT QU'un dépôt à matières résiduelles ne peut être implanté dans une cour avant;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet aux adresses 52 à 60, rue Latour et visant à :

- Permettre que le niveau des seuils de portes d'entrée principales des bâtiments principaux soit supérieur à 40 centimètres de la moyenne des niveaux respectifs du seuil de la porte d'entrée principale des bâtiments adjacents;
- Permettre l'implantation d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant;
- Permettre qu'une allée d'accès empiète devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- Permettre qu'un espace de stationnement hors rue empiète devant la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 8 à 6 cases.

Et ce conditionnellement à :

- Ce que le dépôt à matières résiduelles en cour avant soit constitué de conteneurs semi-enfouis avec plantation d'arbustes au pourtour;
- Ce que la totalité des cases de stationnement soit aménagée avec un pavé perméable.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation par Groupe Handfield, Arpenteurs-Géomètre daté du 17 avril 2025.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

12. PIIA – Construire la phase 7-F2 du projet « Village de la Ferme Ferris » – Rue de l'Achigan et rue de la Rainette (N.O.) – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le réaménagement partiel du chemin Antoine-Boucher sera prévu dans le protocole d'entente, et sera réalisé aux frais du promoteur;
- On estime que la rue de la Rainette aurait pu finir en cul-de-sac. On répond que la connexion sur le chemin Antoine-Boucher permettra une meilleure perméabilité, ce qui rejoint les objectifs de la Ville;
- On se dit en désaccord du déboisement pour l'ouverture d'une nouvelle rue alors qu'on peine à entretenir les rues existantes;
- L'emprise et l'aménagement des rues respectent la Politique des rues conviviales, notamment au niveau de la plantation d'arbres.

R-CCU-2025-05-20/60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été formulée pour la phase 7F-2 du projet « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7F-2 du projet « Village de la Ferme Ferris » est composée d'habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales en structure isolée, jumelée et contiguë totalisant 57 logements et inclut aussi la construction d'un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7F-2 permettra de compléter la phase 7F du projet du « Village de la Ferme Ferris », dont la première phase a déjà été autorisée par le conseil municipal le 6 juillet 2021 (CM-2021-467);

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de cette phase nécessitera l'acquisition par la Ville de Gatineau d'une bande de terrain en bordure du chemin Antoine-Boucher afin d'y aménager une piste multifonctionnelle entre la rue du Raton-Laveur et la future rue de la Rainette;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante devra s'engager à céder des parcelles de terrain se trouvant sur les lots 3 970 601 et 3 970 602 lui appartenant, afin de permettre l'aménagement de cette piste multifonctionnelle;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7F-2 respecte majoritairement les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la phase respectera les dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de développement au 11 à 55, rue de l'Achigan et aux adresses 5 à 30, rue de la Rainette (N.O.), afin de permettre la construction de la phase 7-F2 du projet « Village de la Ferme Ferris », comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation & plantation, Village de la Ferme Ferris Phase 7F2 – APA Experts-Conseils/Consultants – 30 avril 2025, annoté par le SUDD.

Il est entendu que l'approbation de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation et à l'entrée en vigueur de la demande de modification de zonage visant la zone Ha-16-003.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

13. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale isolée – 11, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2025-05-20/61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 11, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus visent à améliorer l'apparence de la propriété et consistent à remplacer le revêtement extérieur de la façade principale, réduire la galerie du rez-de-chaussée pour en faire un auvent d'entrée et réduire le balcon existant à l'étage;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif au secteur de consolidation du centre-ville et l'unité de paysage 6.2 boulevard Saint-Joseph Sud;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation et d'agrandissement au 11, boulevard Saint-Joseph, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Détails des travaux de rénovation – 11, boulevard Saint-Joseph – annotés par le SUDD;
- Vue sur la façade et échantillons des matériaux – 11, boulevard Saint-Joseph – annotés par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Rénover et transformer une habitation bifamiliale en habitation unifamiliale – 103, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Les travaux prévoient le retrait de la rampe en bois contre-plaqué sur le balcon arrière;
- Un membre aimerait que les matériaux de revêtement extérieur soient d’une couleur plus sobre que le bleu. Un autre membre estime que le quartier est éclectique et que le bleu participe à le rendre moins monotone;
- On estime que la proportion des briques jusqu'en dessous des fenêtres à l'étage, par rapport au Canaxel, n'est visuellement pas intéressante.

R-CCU-2025-05-20/62

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la transformation d’une habitation bifamiliale en habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 103, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le projet de transformation proposé implique des travaux de rénovation extérieure visant les ouvertures du bâtiment, ses balcons, galeries, accès et revêtements extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à intégrer certaines caractéristiques architecturales des bâtiments patrimoniaux existants déjà sur la rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur d’insertion villageoise de la Rivière Gatineau et doit être soumis à l’approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 103, rue de la Baie, afin de transformer une habitation bifamiliale en habitation unifamiliale impliquant des travaux de rénovation à l’extérieur du bâtiment, le tout comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plan d’implantation proposé – Metraplan architecture – 7 août 2024 – 103, rue de la Baie;
- Plan des élévations – Metraplan architecture – 7 août 2024 – 103, rue de la Baie ;
- Matériaux de revêtement proposés – Metraplan architecture – 29 avril 2025 – 103, rue de la Baie.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

15. Dérogation mineure – Construire quatre bâtiments de 36 logements – 230, 240, 250 et 260, chemin Vanier (N.O.) – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- La bande de terrain à céder servira à l’élargissement et l’urbanisation du chemin Vanier;
- La chaussée n’arrivera pas à 6 m des habitations après l’élargissement du chemin Vanier;
- On aime l’importance accordée aux transports actifs;
- On salue l’effort du promoteur pour consulter l’Association des résidents;
- On aime le style architectural des bâtiments;
- On croit qu’il aurait été possible de construire encore plus en hauteur;
- On demande l’aménagement d'une traverse piétonne sur le chemin Vanier à l'embouchure du lien actif central reliant le projet « La Croisée » au chemin Vanier;
- On demande de s'assurer de sécuriser les déplacements sur le trottoir sur le chemin Vanier vers le chemin d'Aylmer, en raison des nombreuses entrées et sorties à haute vitesse des voitures de police;
- Les pavés alvéolés sur les images des perspectives du projet ne sont illustrés qu’à titre informatif, puisqu’aucune discussion n’a été tenue à ce sujet;
- On situe quelques parcs à proximité du projet;
- On signale une coupe d'arbres sans autorisation sur le terrain; on demande une inspection des lieux;
- On demande l'échéancier des travaux;

- On demande si le bosquet d'arbres au nord du lot sera conservé.

R-CCU-2025-05-20/63

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la construction de quatre bâtiments de 36 logements sur une partie du lot 3 115 021 située aux adresses 230, 240, 250 et 260, chemin Vanier (N.O.);

CONSIDÉRANT QU'une bande de terrain d'une profondeur de 10,52 m sera cédée à la Ville de Gatineau pour l'élargissement du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE, selon le plan d'implantation proposé, la cession de cette bande de terrain réduit la marge avant des bâtiments proposés de 15,52 m à 6 m;

CONSIDÉRANT QUE la cession de cette bande de terrain implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de réduire la marge avant pour chacun des bâtiments proposés;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte les orientations du plan d'urbanisme, puisqu'il propose une continuité entre la trame urbaine du projet résidentiel adjacent et le chemin Vanier avec un lien actif central servant de chemin d'urgence;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux adresses 230, 240, 250 et 260, chemin Vanier (N.O.), afin de réduire la marge avant minimale de 15 m à 6 m, comme illustrée sur le document :

- Avant-projet de lotissement, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, mandat 63292, minutes 28169, daté du 17 février 2025 et révisé le 29 avril 2025.

Et ce, conditionnellement à :

- La cession à la Ville de Gatineau de la bande de 10,52 m conformément aux dispositions du Règlement 511-10-2023;
- Ce que la composition des façades le long du chemin Vanier soit réalisée de manière à ressembler à une façade principale;
- La signature d'une entente relative aux travaux municipaux pour :
 - Le déplacement d'une borne-fontaine;
 - L'installation d'une nouvelle borne-fontaine;
 - L'aménagement d'un lien actif sur le lot 3 116 543.
- L'enregistrement, avant délivrance d'un permis de construire, d'une servitude de passage et d'accès public en faveur de la Ville afin de permettre les transports actifs entre le chemin Vanier et le chemin de la Croisée;
- L'entretien de l'assiette de cette servitude par le propriétaire du terrain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Dérogations mineures – Construire un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée – 29, rue des Mineurs – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2025-05-20/64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment accessoire attaché (garage) à l'habitation a été formulée pour la propriété située au 29, rue des Mineurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite deux dérogations mineures visant à permettre une marge avant inférieure au minimum exigé par la règle d'insertion de l'article numéro 145 du Règlement de zonage 532-2020 et une marge latérale minimale inférieure au minimum exigé par la grille des spécifications applicables de la zone résidentielle Ha-11-003 relatif à la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le garage projeté utilise le même langage architectural que l'habitation à laquelle il s'attache;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sont respectées, à l'exception des deux dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 29, rue des Mineurs, afin de réduire la marge avant minimale de 7 m à 5 m et la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,7 m, dans le but de permettre l'implantation d'un nouveau garage attaché, comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Charles Bérubé, arpenteur géomètre – 29 avril 2025 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 29, rue Mineurs.

Et ce, conditionnellement à la préservation ou à la replantation d'une partie de la haie de cèdres présentes aux abords du nouveau garage à construire.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 27.