

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

333^e séance / lundi 14 août 2023 à 17 h 35

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Séance publique

17 h 35

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Le président 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.

M. Chabot est président de l'organisme sans but lucratif Logements de l'Outaouais. La clientèle de cet organisme est généralement des personnes âgées à faible revenu et à mobilité réduite. Le projet s'inscrit dans le programme d'habitation abordable du Québec. L'organisme s'est associé à un promoteur pour une acquisition clé en main. En raison de contraintes de gestion, notamment des

DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SECRÉTAIRE

équipements communautaires et une salle à manger, il est difficile de réaliser un tel projet avec moins de 60 logements. Ce nombre de logements explique le nombre d'étages à six. Il mentionne que le Plan d'urbanisme encourage les bâtiments de dix étages en bordure d'un corridor de transport en commun. Il recommande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de recommander le projet puisqu'il concorde avec les objectifs du Plan d'urbanisme et de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

Alain Tanguay concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Tanguay est directeur général de l'organisme sans but lucratif Logements de l'Outaouais. Le projet a été déposé à la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Il estime important d'offrir des logements abordables à des personnes âgées. Selon le recensement de Statistiques Canada, 11 500 personnes âgées à Gatineau vivent uniquement du supplément de revenu garanti qui est d'environ 20 000\$ par année. Il rappelle que le Plan d'urbanisme favorise la densification jusqu'à dix étages en bordure d'un corridor de transport en commun. Le projet quant à lui propose six étages.

Claude Legault concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

Mme Legault est surprise de la hauteur du projet à six étages sur un terrain de cette superficie. Elle a appris que le CA de l'Association des résidents des Jardins Taché (ARJT) aurait appuyé ce projet le 21 mars dernier. Les résidents du quartier n'ont par contre pas été consultés. Elle estime qu'il s'agit d'un manque de transparence. Le projet offrira de petits logements, ce qui occasionnera des coûts supplémentaires, notamment pour les salles de lavage communes. De plus, la vue extérieure ne sera pas intéressante, puisqu'elle donnera sur les toitures des bâtiments voisins. La vue extérieure du côté nord-ouest sera par contre pas si mal. Le niveau sonore du quartier sera nuisible à la quiétude des résidents du projet. La station d'essence à proximité émettra des odeurs d'essence. L'entrée véhiculaire sur le boulevard Alexandre-Taché sera problématique, car la circulation est dense sur ce boulevard. Le projet propose une trentaine de cases de stationnement dans le stationnement souterrain, et elle se demande si des cases de stationnement extérieures seront disponibles pour les personnes intéressées. Le projet ne propose pas d'espace vert, et les résidents devront traverser le boulevard pour se rendre au parc Mousette. Les milieux de vie communs du projet seront probablement au rez-de-chaussée et les fenêtres donneront sur les murs des bâtiments voisins. Elle se positionne contre ce projet, et estime que les personnes âgées qui vivent dans un bâtiment de logements abordables ont droit à une meilleure qualité de vie que ce que le projet offre.

Adam Ataya concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Adam Ataya est propriétaire du bâtiment commercial voisin du projet au 380-402, boulevard Alexandre-Taché. Il fait la lecture d'un document qu'il a déposé au secrétaire du CCU.

- **Conflit et incompatibilité Architecturale et de Hauteur :**

Le promoteur sollicite une dérogation pour ériger un édifice de 6 étages dans un quartier caractérisé par des constructions de seulement 2 étages. Cette dissimilitude architecturale sera visuellement perturbante et déplacée dans le contexte environnant.

- **Obstruction de la VUE du 2^e Étage et Préjudice Locatif :**

L'obstruction de la vue du 2^e étage a des conséquences directes sur la valeur locative de cet espace. Les locataires potentiels des espaces avec une vue dégagée et une luminosité naturelle. L'impact sur la vue et la lumière naturelle causera sans aucun doute un préjudice pour la location future de cet emplacement.

- **Impact sur la Lumière et l'Ombre :**

La hauteur projetée de l'édifice aura pour conséquence d'occulter l'ensoleillement de mon propre bâtiment de 2 étages, privant ainsi les commerçants de la lumière naturelle essentielle à leur activité.

- **Dérégulation des Marges Latérales :**

La requête visant à réduire les marges latérales de 3m à seulement 1.5m représente une transgression flagrante des normes d'urbanisme en vigueur, entraînant une altération préjudiciable à l'intimité et à l'esthétique harmonieuse de notre voisinage.

- **Risque pour la Sécurité :**

La proximité et le partage d'une marge réduite de 1.5m suscitent des préoccupations en matière de sécurité. En cas d'incendie, les accès restreints pourraient entraver l'intervention des équipes de secours, mettant en danger les occupants de mon propre édifice.

- **Impact sur la Propriété et la Sécurité :**

La proximité immédiate du bâtiment projeté constitue une menace directe en cas de sinistre. Les dommages résultants pourraient s'étendre à mon propre édifice, engendrant des pertes matérielles et financières.

- **Réduction de la Marge Avant :**

La requête pour réduire la marge avant de 5m à 4.3m est alarmante, car elle entraînerait un effet d'écrasement de mon édifice sous celui du promoteur, annihilant ainsi toute visibilité et nuisant à l'attrait esthétique et la visibilité du centre commercial. Les plans de constructions proposés ne respectent pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques et la distance de retrait par rapport à la hauteur du bâtiment. Cela entraînera un empiètement inacceptable qui portera préjudice à la visibilité de notre centre commercial. Cette emprise excessive nuira à la visibilité de notre espace commercial, réduisant ainsi l'attrait pour les clients et compromettant notre activité économique.

- **Démasure du Projet :**

L'ampleur du projet est disproportionnée par rapport à la superficie du terrain. Le désir de construire 62 logements sur moins de 16 000 pieds carrés est exagéré, augmentant la densité de population dans une zone déjà limitée en espace.

- **Conséquence de la Densité :**

La densité accrue de résidents dans un espace limité risque de favoriser une intrusion sur ma propriété et éventuellement transformer mon terrain en un couloir de passage ou un lieu de flânerie non autorisé, perturbant ainsi la tranquillité de l'environnement et des commerçants.

Shadi Ataya concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Shadi Ataya poursuit la lecture du document entamé par M. Adam Ataya.

- **Insuffisance de Stationnement :**

L'édifice projeté ne prévoit pas de stationnement adéquat pour ses locataires et visiteurs. Cette lacune forcera les résidents à utiliser les alentours pour se garer, créant un afflux de véhicules qui risque d'envahir mon espace de stationnement actuel, aggravant le problème déjà existant de stationnement. Par exemple, cela inclut des fonctionnaires qui stationnent pour prendre le bus, des cyclistes qui garent leurs véhicules pour se rendre à la promenade de la Gatineau, ainsi que les clients des commerces avoisinants. Cette situation impactera négativement la clientèle de notre centre commercial.

- **Engorgement de la Circulation :**

Le projet de construction de 62 logements locatifs sociaux, dans un quartier déjà confronté à des problèmes de congestion routière, est préoccupant. L'accès au boulevard Alexandre-Taché est déjà difficile pendant les heures de pointe. L'introduction de 62 nouveaux logements ne fera qu'exacerber cette situation, mettant en péril la fluidité de la circulation et provoquant des embouteillages qui entraveront la mobilité des résidents, des visiteurs et des commerçants. De plus, compte tenu du seul accès au garage, il est prévisible qu'une difficulté émergera lorsque plusieurs véhicules chercheront à y accéder simultanément depuis le boulevard Alexandre-Taché ce qui entraînera inévitablement des embouteillages. Cette situation perturbera également les piétons en transit ou souhaitant traverser la rue, tout en accentuant de manière significative les risques d'accidents.

- **Impact Négatif sur les Commerçants :**

Les commerçants qui opèrent dans notre bâtiment sont déjà confrontés à des défis liés à l'accessibilité et à l'afflux de clients. L'introduction d'une telle densité de population résidentielle ne fera qu'aggraver les problèmes de stationnement et de congestion. Les visiteurs des nouveaux logements, incapables de trouver un stationnement adéquat à

proximité, seront tentés de se garer dans les zones commerciales environnantes, obstruant ainsi les places de stationnement essentielles pour les activités des commerçants.

- **Incompatibilité avec l'Infrastructure Routière Actuelle :**

La conception originale de l'infrastructure routière dans le quartier n'était pas prévue pour absorber un tel afflux de trafic. L'introduction soudaine et important de 62 logements supplémentaires dépassera les capacités de la voirie existante, rendant l'accès à votre édifice et aux commerces avoisinants encore plus difficile et désagréable pour les clients.

- **Manque de Transparence du Promoteur :**

En outre, le manque de transparence des propriétaires et du promoteur envers le voisinage soulève de préoccupations légitimes. Les résidents ont été tenus à l'écart du processus décisionnel, découvrant les plans de construction de manière rétrospective. Cette absence de consultation a créé un sentiment d'imposition et a nui à la confiance dans le processus de planification urbaine.

En somme, le projet de construction de logements locatifs sociaux présente une myriade de problèmes qui mettent en péril l'intégrité architecturale, la sécurité et le confort de mon bâtiment et de ses commerçants. Les demandes de dérogations excessives, la densité inadaptée et le manque de stationnement adéquat remettent en question la pertinence et la faisabilité de ce projet dans un quartier actuel.

Charles Chen concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Chen est propriétaire de la station d'essence au 376, boulevard Alexandre-Taché. Il ne connaît pas la teneur de ce projet. Il souhaite être informé du Plan d'urbanisme du secteur. Il ne peut pas imaginer comment un projet de 60 logements pourra être érigé sur un terrain de cette superficie. Il se demande comment sera configuré l'espace de stationnement et craint l'impact sur son stationnement commercial. Il estime qu'il serait plus logique et plus économique de réaliser ce projet en banlieue ou dans le secteur Gatineau. Il dit avoir voulu agrandir son espace de stationnement et quelqu'un à la Ville lui aurait dit qu'il ne pourrait pas construire sur ce terrain à plus de quatre étages. Il demande pourquoi la Ville tolère le bâtiment abandonné en face de sa propriété, et estime que cela donne une mauvaise image du quartier.

Pierre Lechantre concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Lechantre réside dans le quartier Val-Tétreau. La hauteur de l'édifice à six étages l'inquiète. Le voisin à l'arrière du projet perdra le soleil du matin. Le projet amènera un achalandage accru dans un quartier somme toute tranquille. Il estime qu'il serait préférable de réaliser ce projet sur le boulevard des Allumettières entre l'autoroute 50 et le boulevard Maisonneuve. Il s'inquiète du chemin étroit que devront emprunter les pompiers pour se rendre à proximité du projet à partir de la rue Saint-François en cas d'incendie.

Alain Chénier concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

M. Chénier est propriétaire de Physio Outaouais et du bâtiment adjacent au projet. Il souhaite que le boulevard Alexandre-Taché soit rapidement revitalisé. Il s'était montré à acquérir le terrain du 404, boulevard Alexandre-Taché, mais il a laissé tomber puisque ces projections se faisaient sur trois étages et n'étaient pas rentables. Il se montre intéressé au terrain s'il est autorisé à construire un bâtiment de six à dix étages. L'accessibilité entre le projet et les bâtiments voisins l'inquiète un peu. Il croit qu'il y a un besoin de densification sur le boulevard Alexandre-Taché, mais qu'il y a des lacunes au niveau de l'implantation au sol du projet.

Pierre Sauvé concernant le projet au 42, rue Millar.

M. Sauvé mentionne que son modeste projet pour l'ajout d'une remise et pour des travaux de rénovation de la toiture respecte toutes les normes du Règlement de zonage. Malgré tout, il est en attente de son permis de construire depuis deux ans et demi. Il se dit attristé et étonné qu'un si petit projet retienne l'attention d'un si noble comité. Il espère des modifications au Règlement sur les PIIA pour dégager le CCU de ce genre de demande.

La séance publique du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 18 h 07, et reprendra à huis clos après la séance du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Séance huis clos

19 h 12

La séance du Comité consultatif d’urbanisme reprend à 19 h 12.

4. Approbation du procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023

Le procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023

Le procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023

Aucun suivi du procès-verbal de la 332^e séance tenue le 19 juin 2023 n’est effectué.

7. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n’est effectué.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d’urbanisme aura lieu le lundi 28 août 2023.

9. PPCMOI – Autoriser un usage du groupe d’usages Habitation (H) au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Principale – 10, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Rénover l’extérieur du bâtiment – 10, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de six étages comptant 61 logements – 404, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On est impressionné par la participation citoyenne lors de la séance de questions du public;
- On estime que la hauteur proposée à six étages est trop élevée;
- La maison Riverview est classée par le gouvernement provincial, mais n’a pas d’aire de protection de 152 m;
- On croit qu’un projet est possible sur ce terrain, mais il devra nécessairement être moins imposant;
- On estime qu’il est nécessaire de créer du logement social, mais pas à n’importe quel prix;
- Les murs latéraux du projet sont trop fenestrés considérant leur distance des marges et des murs latéraux des bâtiments voisins;
- Si ce projet n’est pas réalisé, les logements abordables du programme d’habitation abordable Québec (PHAQ) ne sont pas transférables dans un autre projet;
- Aucune étude de circulation n’a été exigée, mais la situation a été évaluée par la division circulation routière et sécurité;
- Puisque le projet est exempté d’une procédure référendaire, on croit qu’il serait pertinent que le requérant consulte le voisinage;
- On résume le projet par « un bon projet pas à la bonne place ».

R-CCU-2023-08-14/115

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de six étages et comptant 61 logements a été formulée au 404, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 404, boulevard Alexandre-Taché, et que la demande de démolition du bâtiment existant a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 25 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements et la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respectent pas le maximum de quatre logements et de trois étages prescrits à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-12-012;

CONSIDÉRANT QU’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, pour la mise en œuvre du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé présente plusieurs non-conformités au Règlement de zonage numéro 532-2020, ce qui illustre qu’il n’est pas tout à fait adapté à son milieu d’insertion;

CONSIDÉRANT QU’une étude sur l’effet de l’ombrage sur le domaine public et sur les propriétés adjacentes a été déposée et que celle-ci montre un impact sur l’entourage immédiat du projet proposé, et ce, en matinée et en projection sur les propriétés situées à l’ouest du projet (rue Saint-François);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé se situe dans un périmètre de 152 m de l’immeuble patrimonial classé localisé au 432, boulevard Alexandre-Taché, identifié comme la Maison Riverview et que le projet proposé ne présente pas une participation concrète à la mise en valeur de cet immeuble patrimonial par sa démarche ou son étude architecturale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas 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 404, rue boulevard Alexandre-Taché, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial comportant les caractéristiques suivantes :

- 61 logements répartis sur six étages;
- Une marge avant minimale de 4,5 m;
- Des marges latérales minimales de 1,5 m;
- Un niveau de seuil de porte maximale de 67,30 m;
- Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,56;
- Un nombre minimal de 29 cases de stationnement;
- Un accès et une allée d'accès empiétant sur un maximum de 36,15 % de la largeur de la façade principale;
- Une aire d'agrément minimale de 401 m²;
- Aucun arbre planté en cour avant.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Rossmann Architecture – 404, boulevard Alexandre-Taché – 27 juin 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations proposées – Rossmann Architecture – 404, boulevard Alexandre-Taché – 27 juin 2023.

Dans le cas où le conseil municipal approuve le projet, il est entendu que celui-ci demeure conditionnel :

- Au dépôt par la personne requérante d'une note technique demandée par la division circulation et sécurité routière du Service des infrastructures et des projets démontrant une sortie sécuritaire pour les véhicules sortant du stationnement souterrain accessible à partir du boulevard Alexandre-Taché;
- Au dépôt de la personne requérante d'un plan de desserte à faire approuver par le Service des infrastructures et des projets;
- À l'installation de panneaux d'interdiction de stationnement de part et d'autre de l'accès au terrain depuis la rue Saint-François, exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau, et de s'assurer du déneigement et de l'entretien de l'allée d'urgence tout au long de l'année aux fins d'intervention d'urgence;
- À l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Autoriser l'usage principale de vente au détail de fournitures pour la fabrication de produits alcoolisés et l'usage additionnel d'atelier d'artisan de produit du terroir – 99, rue Crémazie – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande s'il est possible d'approuver le PPCMOI pour ce projet seulement, pour ne pas pérenniser les éléments dérogatoires. On répond que la Loi permet une échéance d'une durée précise.

R-CCU-2023-08-14/116

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'usage de vente au détail de fournitures pour la fabrication de produits alcoolisés et l'usage additionnel d'atelier d'artisans de produits du terroir a été formulée au 99, rue Crémazie;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés ne sont pas autorisés à la grille des spécifications de la zone visée et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 afin de pouvoir régulariser les opérations s'exerçant sur la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés sont compatibles avec l'affectation du sol pour le secteur de la Brasserie;

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 d'occupation d'un local commercial au 99, rue Crémazie ayant les caractéristiques suivantes :

- Usage principal autorisé de vente au détail de fournitures pour la fabrication de produits alcoolisés (5924 – CMI);
- Usage additionnel autorisé d'atelier d'artisans de produits de terroir (incluant aliment et boissons 2078 - CFI) totalisant un maximum de 25 % de la superficie totale de plancher de l'établissement pour une utilisation personnelle non destinée à la revente (2078 - catégorie d'usage CFI).

Et nécessitant de régulariser les aménagements extérieurs suivants :

- Largeur maximale d'une allée d'accès à double sens augmentée de 10 m à 14,05 m;
- Largeur maximale d'une allée d'accès à sens unique augmentée de 6 m à 8,50 m;
- Largeur de la bande gazonnée et distance minimale requise entre un espace de stationnement et une ligne de rue réduites de 3 m à 2,30 m.

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

- Certificat de localisation et objet du PPCMOI – Michel Fortin Arpenteur géomètre – 99, rue Crémazie – révisé le 4 juillet 2023 et annoté par le SUDD;
- Plan du local aménagé – Lapalme Rheault Architectes-Associés – 99, rue Crémazie – 8 mars 2023 et annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- La plantation d'un arbre en remplacement d'un arbre endommagé selon les dires de la personne requérante abattu sans certificat d'autorisation à la suite des forts vents de juin 2022;
- L'aménagement d'une bande gazonnée minimalement de 3 m entre la ligne de rue et une section de l'espace de stationnement donnant sur la rue Crémazie;
- L'aménagement d'une case pour personnes à mobilité réduite conformément aux dispositions de l'article 283 du Règlement de zonage numéro 532-2020;
- Une meilleure gestion des conteneurs à déchets sur la propriété afin qu'ils ne soient pas visibles du domaine public par l'aménagement d'une clôture opaque conformément aux dispositions de l'article 210 du Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Remplacer une galerie, une terrasse et aménager le terrain – 85, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-08-14/117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réparer la fondation et refaire le drain de fondation du bâtiment a été formulée au 85, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par la personne requérante nécessitent l'excavation du terrain sur la périphérie du bâtiment, et le démantèlement de la galerie et de la terrasse existantes;

CONSIDÉRANT QU'après remblaiement de l'excavation, la personne requérante prévoit construire une nouvelle galerie et une nouvelle terrasse, et aménager le terrain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagement du terrain visent à remplacer le revêtement d'asphalte du stationnement existant par un revêtement en pavé alvéolé, planter un arbre feuillu, des arbustes et de la végétation diverse en cour avant, et installer du gazon dans les espaces libres qui seront perturbés par les travaux;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit à l'annexe 5 du document « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti », réalisé en 2008, qu'il est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par le requérant requièrent également l'octroi, par le conseil municipal, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'une demande à cette fin a été déposée;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97;

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 numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux extérieurs au 85, rue Thomas visant, à remplacer une galerie, une terrasse et aménager le terrain, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de démolition proposé - Par Stéphanie Adam, Architecte – reçu le 12 juillet 2023 – 85, rue Thomas – Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation proposé - Par Stéphanie Adam, Architecte – reçu le 12 juillet 2023 – 85, rue Thomas – Annoté par le SUDD;
- Façade principale et détails de la galerie proposés - Par Stéphanie Adam, Architecte – reçus le 12 juillet 2023 – 85, rue Thomas – Annoté par SUDD;
- Façade arrière proposée et détail de la nouvelle terrasse – Par Stéphanie Adam, Architecte – reçus le 12 juillet 2023 – 85, rue Thomas – Annoté par SUDD.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Remplacer une galerie, une terrasse et aménager le terrain – 85, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-08-14/118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réparer la fondation et refaire le drain de fondation du bâtiment a été formulée au 85, rue Thomas;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés par la personne requérante nécessitent l'excavation du terrain sur la périphérie du bâtiment, et le démantèlement de la galerie et de la terrasse existantes;

CONSIDÉRANT QU'après remblaiement de l'excavation, la personne requérante prévoit construire une nouvelle galerie et une nouvelle terrasse, et aménager le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit à l'annexe 5 du document « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti », réalisé en 2008, qu'il est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les distances de la galerie et de l'escalier existants à la ligne de terrain avant, ne sont pas conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, mais protégées par droits acquis;

CONSIDÉRANT QU'avec le retrait de la galerie existante, ces droits acquis seront perdus et le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 85, rue Thomas, visant à :

- Réduire la distance entre une galerie et une ligne de terrain de 1 m à 0,65 m;
- Réduire la distance entre un escalier extérieur et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustrées au document :

- Plan d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures - Par Stéphanie Adam, Architecte – reçu le 12 juillet 2023 – 85, rue Thomas - Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 67, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-08-14/119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée au 67, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur du PIIA de préservation, dans l'unité de paysage du quartier Vaudreuil;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge latérale minimale et à la distance minimale entre une rampe d'accès extérieure pour personnes à mobilité réduite et une galerie avec une ligne de terrain;

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

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 67, rue Saint-Jacques, afin de construire une habitation bifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures demandées – Stéphanie Adam, architecte – 19 juillet 2023 – 67, rue Saint-Jacques;
- Élévations du bâtiment principal projeté – Stéphanie Adam, architecte – 19 juillet 2023 – 67, rue Saint-Jacques;

- Perspectives – Stéphanie Adam, architecte – 19 juillet 2023 – 67, rue Saint-Jacques;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Stéphanie Adam, architecte – 19 juillet 2023 – 67, rue Saint-Jacques.

Il est entendu que l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale est sujette à l’octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale – 67, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-08-14/120

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée au 67, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur du PIIA de préservation, dans l’unité de paysage du quartier Vaudreuil;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi de dérogations mineures visant à réduire la marge latérale minimale et à réduire la distance minimale entre une rampe d’accès extérieure pour personnes à mobilité réduite et une galerie avec une ligne de terrain;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 67, rue Saint-Jacques, afin de construire une habitation bifamiliale et visant à :

- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,5 m;
- Réduire la distance minimale entre une rampe d’accès extérieure pour personne à mobilité réduite et une galerie avec une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Comme illustrées dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation et identification des dérogations mineures demandées – Stéphanie Adam, architecte – 19 juillet 2023 – 67, rue Saint-Jacques;

Il est entendu que les dérogations mineures sont conditionnelles à l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale visé par ce projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

14. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 115, rue Fernand-Arvisais – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Il y a beaucoup d’espace dans la cour arrière du projet. Les dérogations mineures concernant les marges latérales auraient possiblement pu être évitées ou du moins réduites;
- On note une coquille dans la légende de la page 9. Au point 1, il faudrait lire 4,42 m, et non 0,42 m.

R-CCU-2023-08-14/121

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant six logements a été formulée au 115, rue Fernand-Arvisais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement vacant, et ce, suivant la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition, octroyé en janvier 2021, du bâtiment principal qui existait sur ce terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le redéveloppement du terrain et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge avant minimale, la marge latérale sur rue minimale et la marge latérale minimale;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au Règlement de zonage sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comportant six logements, située au 115, rue Fernand-Arvisais, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur géomètre - Annoté par le SUDD – 4 juillet 2023 - 115, rue Fernand-Arvisais;
- Élévations préliminaires et perspective - Plans et Gestion+ - mars 2022 - 115, rue Fernand-Arvisais.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 115, rue Fernand-Arvisais – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-08-14/122

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant six logements a été formulée au 115, rue Fernand-Arvisais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement vacant, et ce, suivant la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition, octroyé en janvier 2021, du bâtiment principal qui existait sur ce terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le redéveloppement du terrain et contribuera positivement à la qualité du paysage urbain dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge avant minimale, la marge latérale sur rue minimale et la marge latérale minimale;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au règlement de zonage sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comportant six logements, situé au 115, rue Fernand-Arvisais, afin de réduire :

- La marge avant minimale de 6 m à 4,42 m;
- La marge latérale sur rue minimale de 4 m à 2,04 m;
- La marge latérale minimale de 3 m à 2 m.

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

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur géomètre - Annoté par le SUDD – 115, rue Fernand-Arvisais.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. **PIIA – Remplacer des portes de garage – 2 à 8, rue Prince-de-Galles – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2023-08-14/123

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer quatre portes de garage a été formulée aux 2 à 8, rue Prince-de-Galles;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme présentant un intérêt patrimonial potentiel, et qu'il est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est également situé dans l'aire de protection de l'auberge Charles-Symmes et que les travaux proposés par la personne requérante ne sont pas assujettis à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante, les portes de garage existantes ont atteint leur fin de vie utile, leur mécanisme est déficient et elles ne sont plus imperméables;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les objectifs et critères applicables du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 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 numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux extérieurs aux 2 à 8, rue Prince-de-Galles visant, à remplacer les portes de garage, comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Porte de garage proposée - Par Portes de garages Domac – 27 janvier 2023 - 2 à 8, rue Prince-de-Galles.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **PIIA – Remplacer des portes de garage – 10 à 16, rue Prince-de-Galles – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2023-08-14/124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer quatre portes de garage a été formulée aux 10 à 16, rue Prince-de-Galles;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme présentant un intérêt patrimonial potentiel, et qu'il

est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l'aire de protection de l'auberge Charles-Symmes et que les travaux proposés par la personne requérante ne sont pas assujettis à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante les portes de garage existantes ont atteint leur fin de vie utile, qu'elles ne sont plus imperméables et que leur mécanisme est déficient;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les objectifs et critères applicables du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 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 numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux extérieurs aux 10 à 16, rue Prince-de-Galles visant, à remplacer les portes de garage, comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Porte de garage proposée - Par Portes de garage Domac – 27 janvier 2023 - 10 à 16, rue Prince-de-Galles.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Ragrée le mur arrière et remplacer deux fenêtres – 4, rue Raoul-Roy – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-08-14/125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux pour ragrée le mur arrière et remplacer deux fenêtres par une seule a été formulée au 4, rue Raoul-Roy;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés cherchent à préserver et mettre en valeur le bâtiment pour assurer sa pérennité;

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 des Explorateurs;

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 restauration au 4, rue Raoul-Roy, visant des travaux pour ragrée le mur arrière et remplacer deux fenêtres par une seule, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Travaux proposés - 4, rue Raoul-Roy.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. PIIA – Construire un bâtiment communautaire – 625, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On note une amélioration notable du projet depuis sa dernière présentation au conseil;

- On souhaite que le surplus de cases de stationnement nécessaire à la transition soit retiré une fois la transition complétée, et que l'espace occupé par ces cases soit reverdi;
- L'implantation du bâtiment a été reculée du chemin d'Aylmer le plus possible, mais est limitée au nord par la présence d'un corridor écologique. De plus, ce site a besoin de deux accès pour des raisons de sécurité. Le recul du bâtiment encore plus vers l'arrière du terrain empêcherait l'aménagement d'un accès sur la rue Vanier;
- La construction d'un stationnement étagé n'a pas été évaluée;
- Ce projet n'a pas fait l'objet d'un concours d'architecture;
- On suggère l'installation d'une clôture au cachet patrimonial ou d'un mur végétalisé pour bloquer la vue du stationnement de la rue;
- On suggère de réduire la longueur des panneaux de béton préfabriqué pour ressembler davantage aux pierres des maisons du chemin d'Aylmer.

R-CCU-2023-08-14/126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment communautaire a été formulée au 625, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de ce bâtiment pour un futur poste de police d'Aylmer qui recevra les équipes des postes de police de Hull, de manière temporaire, et d'Aylmer dès la démolition du poste de police de Hull pour laisser place au futur Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, dans une première étape, a requis l'octroi par le conseil, le 4 juillet 2023, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en lien avec son implantation sur le coin des chemins Vanier et d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des objectifs et la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif au PIIA applicable à l'implantation de la nouvelle construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer;

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 625, chemin d'Aylmer, afin de construire un nouveau bâtiment à usage communautaire, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures déjà accordées – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer;
- Vues en perspective et détail des revêtements extérieurs proposés – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer;
- Vue aérienne et élévations du bâtiment proposé – CCM2 architecture et Confluence architecture – juillet 2023 – 625, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. **PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré « Domaine des Frênes, phase 1 » – 55 à 79, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

20. **PIIA – Régulariser et autoriser des travaux de rénovation visant des perrons et toitures, l'ajout de nouvelles portes et d'une remise – 42, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- La révision de Programme particulier d'urbanisme du centre-ville et du Règlement sur les PIIA pourrait contribuer à réduire les délais pour le traitement d'une demande de PIIA;
- Le bâtiment comptait auparavant trois logements. Les travaux de réaménagement intérieur n'en proposeront maintenant qu'un.

R-CCU-2023-08-14/127

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation du bâtiment principal afin de remplacer et rénover deux perrons et des toitures, et ajouter de nouvelles portes et une remise, a été formulée au 42, rue Millar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés permettront de compléter la transformation du bâtiment existant d'une habitation trifamiliale à une habitation unifamiliale en vue de conformer la propriété au Règlement de zonage numéro 532-2020 qui limite à un le nombre de logements par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 5.1 Quartier Millar-Hadley;

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 au 42, rue Millar, visant à remplacer et rénover deux perrons et des toitures, ainsi qu'à ajouter de nouvelles portes et une remise, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Environnement de la propriété visée et travaux proposés - Préparé par Sylvie Tassé – Technologue en architecture - 42, rue Millar.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. PIIA – Remplacer des portes, une fenêtre et réparer des toitures boiseries – 43, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-08-14/128

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de réfection du bâtiment principal visant des portes, une fenêtre et des toitures a été formulée au 43, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés cherchent à préserver et à mettre en valeur le bâtiment pour assurer sa pérennité;

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 de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4,1 Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de restauration au 43, rue Papineau, visant des portes, une fenêtre et des toitures, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Environnement de la propriété visée et travaux proposés - 43, rue Papineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. PIIA – Construire un projet commercial intégré comportant deux bâtiments dont une station libre-service – 705 et 721, rue Davidson Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Aucune enseigne ne sera affichée sur la propriété pour informer le voisinage de la demande de PIIA;
- Aucune étude de circulation n'a été exigée, mais la situation a été évaluée par la division circulation routière et sécurité.

R-CCU-2023-08-14/129

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser un projet commercial intégré a été formulée au 705 et 721, rue Davison Ouest;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le contexte de l'application du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant les centres de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux bâtiments projetés s'harmoniseront entre eux, ainsi qu'à l'environnement commercial dans lequel ils s'insèrent, tant par leurs volumes que par leurs compositions architecturales;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte également l'aménagement d'un espace de stationnement conforme accompagné de la plantation de 28 nouveaux arbres et 16 arbustes;

CONSIDÉRANT QUE le milieu humide de type marécage, présent sur le terrain visé, ne sera pas touché par les interventions envisagées, ce qui permettra de le préserver;

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 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant les centres de distribution de produits pétroliers et de carburant;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, la réalisation d'un projet commercial intégré comportant deux bâtiments principaux pour la propriété située aux 705 et 721, rue Davidson Ouest, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Rossmann Architecture – 24 mars 2023 (révisé le 2 mai 2023) – 705 et 721, rue Davidson Ouest;
- Élévations et matériaux – Bâtiment A – 705, rue Davidson Ouest – Rossmann Architecture, 24 mars 2023 (révisé le 2 mai 2023) – 705 et 721, rue Davidson Ouest;
- Élévations et matériaux – Bâtiment B – 721, rue Davidson Ouest - Rossmann Architecture, 24 mars 2023 (révisé le 2 mai 2023) – 705 et 721, rue Davidson Ouest;
- Perspectives des deux bâtiments projetés et de l'enseigne collective (détachée) - Rossmann Architecture, 24 mars 2023 (révisé le 2 mai 2023) – 705 et 721, rue Davidson Ouest.

Il est entendu que pour l'obtention des permis et certificats requis pour la mise en œuvre du projet, le requérant doit :

- Recevoir l'acceptation de l'ensemble du projet quant au drainage, terrassement et prolongement des services municipaux menant à la signature d'un protocole d'entente par le Service des infrastructures, Division Développement des réseaux de la Ville de Gatineau;
- Réaliser tous les travaux d'aménagement, de marquage et de lignage au sol requis, par le Service des infrastructures, Division circulation et sécurité routières de la Ville de Gatineau, concernant l'accès véhiculaire existante sur la rue Davidson Ouest.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Usage conditionnel – Agrandir une garderie – 104, rue Bédard – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2023-08-14/130

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d'y aménager un espace de travail additionnel a été formulée au 104, rue Bédard;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte 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 104, rue Bédard, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment abritant un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 3 février 2023 – annoté par le SUDD – 104, rue Bédard;
- Élévations proposées – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 3 février 2023 – annoté par le SUDD – 104, rue Bédard;
- Plans de l'agrandissement proposé – Pierre Morimanno Architecte – 1er décembre 2021 et révisé le 22 avril 2022 – 104, rue Bédard.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Dérogation mineure – Transformer une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale de cinq logements – 49, rue Lucien-Brault – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2023-08-14/131

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la transformation d'une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale de cinq logements a été formulée au 49, rue Lucien-Brault;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'emplacement du bâtiment existant et de la superficie du terrain, le projet requiert l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec la volonté de densification exprimée dans la zone résidentielle Ha-10-049 dont le nombre maximal de logements par bâtiment a été retiré à la zone visée lors de l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisqu'aucun agrandissement extérieur du bâtiment principal existant n'est prévu et que l'emplacement actuel de l'allée d'accès sera conservé afin d'accéder au nouvel espace de stationnement situé dans la cour arrière;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 49, rue Lucien-Brault, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 8 à 3.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – CARDO urbanisme – 29 juin 2023 – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

25. Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale isolée – 1731, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CCU-2023-08-14/132

CONSIDÉRANT une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée au 1731, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation bifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la construction de la nouvelle habitation et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance tenue le 20 juin 2023, a approuvé cette démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge latérale minimale sur la rue exigée à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-06-047 et la distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture d'un espace habitable;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles les deux dérogations mineures au règlement de zonage sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation trifamiliale isolée, situé au 1731, rue Saint-Louis, afin de réduire :

- La marge latérale minimum sur rue de 4 m à 1,3 m;
- La distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture d'un espace habitable de 2 m à 1,1 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des deux dérogations mineures – Simon Dufour Handfield, arpenteur géomètre annoté par le SUDD – 17 juillet 2023 – 1731, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

26. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale – 822, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2023-08-14/133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de deux étages à structure isolée comportant huit logements a été formulée au 822, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le terrain comporte une habitation unifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la construction de la nouvelle habitation et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de la séance du 20 juin 2023, a approuvé la démolition de ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil relativement à l'augmentation du niveau du seuil de la porte de l'entrée principale du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celle pour laquelle une dérogation mineure au Règlement de zonage est demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale, situé au 822, boulevard Saint-René Est, afin d'augmenter le niveau de seuil de la porte

d'entrée principale du bâtiment projeté de 58,68 m à 60,4 m, soit 1,72 m plus haut que le niveau maximum autorisé, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – Marc Fournier, arpenteur géomètre annoté par le SUDD – 17 juillet 2023 – 822, boulevard Saint-René Est

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

27. Information – Modifications mineures à la façade principale de certains bâtiments – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Aucun commentaire n'est formulé.

28. Information – Présenter le plan concept du projet Domaine des Peintres – Domaine des Peintres La Vérendrye Est/Lorrain – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

On demande aux membres leurs commentaires sur ce projet à l'état embryonnaire.

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

- On suggère d'offrir une plus grande mixité et typologie de logements, notamment des logements de 2 chambres et plus et des logements abordables;
- Le projet propose trop de stationnements de surface. Ils doivent être mieux intégrés au projet;
- On suggère moins de bâtiments, mais qui s'élèvent plus haut, pour permettre plus d'aires d'agrément;
- On recommande de réaliser un aménagement paysager qui protégera le projet du bruit provenant de l'autoroute;
- On estime que les bâtiments sont redondants (copié/collé), on souhaite plus de diversité autant au niveau architectural qu'en termes de hauteur des bâtiments;
- On souhaite une meilleure expérience pour les personnes piétonnes;
- On souhaite que l'espace communautaire, où une école était censée être construite, demeure un espace communautaire;
- On suggère un quartier qui peut produire et partager une énergie propre, par l'installation de panneaux solaires, et on cite un tel projet à Mégantic;
- Le parc devrait être situé plus à l'intérieur du projet, et pas en bordure des axes autoroutiers;
- On suggère l'ajout de locaux commerciaux en face au projet commercial;
- Le parachèvement du boulevard Lavérendrye permettra un accès supplémentaire par l'arrière du projet;
- On suggère l'implantation d'un centre de la petite enfance (CPE);
- Le réseau de transport actif devra se connecter au réseau existant;
- On suggère de prévoir un espace pour les voitures en autopartage (ex. : Communauto).

29. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

30. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 32.