

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

338<sup>e</sup> séance / lundi 11 décembre 2023 à 18 h 39

Salle Mont-Bleu

### 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  
Stéphane Blais – Citoyen  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Marcelin Chaumont – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressource interne

Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

#### Ressources externes

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

### ABSENCES :

#### Membres

Garanké Bah – Citoyen  
Johane Tremblay - Citoyenne

---

**Séance publique**

**18 h 39**

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 39.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

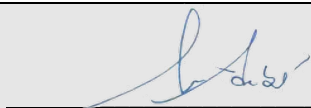

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout aux varia d'un point concernant les zones commerciales sur l'île-de-Hull.

#### 3. Période de questions du public

Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

### DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

---

Séance huis clos

---

**4. Approbation du procès-verbal de la 337<sup>e</sup> séance tenue le 20 novembre 2023**

On demande une modification au procès-verbal de la 35<sup>e</sup> séance tenue le 11 décembre 2023, soit d'ajouter les deux éléments suivants aux commentaires du point 9 :

- On aurait souhaité que le projet respecte l'obligation de continuité commerciale, puisque les commerces de proximité permettent la réduction des déplacements en voiture et contribuent à l'amélioration de la vie de quartier;
- Le protocole d'entente prévoit le prolongement du trottoir.

Le procès-verbal modifié de la 337<sup>e</sup> séance tenue le 20 novembre 2023 est approuvé par les membres.

**5. Signature du procès-verbal de la 337<sup>e</sup> séance tenue le 20 novembre 2023**

Le procès-verbal de la 337<sup>e</sup> séance tenue le 20 novembre 2023 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 337<sup>e</sup> séance tenue le 20 novembre 2023**

105, rue Demontigny

Le requérant réalisera la suggestion du Comité, soit d'ajouter des terrasses en façade du bâtiment au-dessus des espaces de stationnement.

Rues Rouleau et Bisson

La suggestion du Comité de planter des arbres au diamètre de tronc plus grand que celui exigé par la réglementation a été acceptée par le requérant, et sera ajoutée au permis de construire.

390, chemin McConnell

Le plan modifié qui propose la plantation de 15 arbres a été approuvé par le conseil à sa séance du 5 décembre dernier.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 29 janvier 2024.

**8. Point de consultation – Présentation du concept de développement suggéré par la personne requérante afin de recueillir des commentaires – Terrain longeant l'autoroute Guy-Lafleur (1158 à 1300, boulevard Gréber (N.O)) – District du Carrefour-de-l'Hôpital – Olive Kamanyana**

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

- Le projet soulève beaucoup de questions dans son ensemble sur la répétitivité des bâtiments (monotonie), les liens entre eux, la prédominance du stationnement de surface et le peu d'espaces extérieur d'aire d'agrément et de rassemblement semble être limité du moment qu'on anticipe l'utilisation de plusieurs îlots de verdure plutôt pour la rétention des eaux pluviales.
- Le projet est basé sur des principes d'aménagement révolus qui privilégient les déplacements véhiculaires et ne répond pas tout à fait à un environnement sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.
- Le projet n'offrirait pas un milieu de vie intéressant pour les futurs résidents.
- On croit qu'il aurait été préférable d'implanter moins de bâtiments, quitte à passer un changement de zonage pour monter en hauteur, et avoir plus de stationnements souterrains et d'espaces verts et d'aires de vie extérieure que de stationnement de surface.

- On propose l'aménagement des stationnements extérieurs sous formes d'allées extérieures comme du stationnement sur rue (en parallèle) pour réduire l'étalement de l'asphalte et pour privilégier la continuité des trottoirs et liens piétons.
- Même si le cadre réglementaire relatif au corridor sur le bruit ne serait pas applicable dans le cas d'un projet qui ne morcelle pas le terrain, comment est-il possible de s'assurer que les bâtiments respecteraient le minimum de confort à l'intérieur des logements.
- On aurait aimé que le projet intègre du commerce de proximité.

9. **PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne rattachée à plat et autoriser une deuxième enseigne en projection – 88, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

**R-CCU-2023-12-11/195**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée à plat et à autoriser une deuxième enseigne en projection a été formulée pour la propriété située au 88, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone commerciale Co-16-066 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées autorisées pour un établissement commercial de 1 à 2 enseignes;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux PIIA exige dans le secteur d'insertion patrimoniale et des bâtiments d'intérêt patrimonial que l'enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage commercial est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur d'insertion patrimoniale, alors que l'une des deux enseignes a été installée sans autorisation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure pour augmenter le nombre d'enseignes à deux et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA dans le secteur d'insertion patrimoniale;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'affichage au 88, rue Principale, afin de régulariser l'installation d'une enseigne rattachée à plat et d'autoriser une deuxième enseigne en projection, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Détails et emplacement des enseignes – octobre 2023 - 88, rue Principale.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale requis pour ce projet est conditionnelle à l'octroi par le conseil de la dérogation mineure requise pour ce projet.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Augmenter le nombre d'enseignes pour un établissement commercial – 88, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

**R-CCU-2023-12-11/196**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée à plat et à autoriser une deuxième enseigne en projection a été formulée pour la propriété située au 88, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone commerciale Co-16-066 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées autorisées pour un établissement commercial de 1 à 2 enseignes;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la superficie maximale d'affichage est respectée et que le bâtiment ne comprend qu'un seul local commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage commercial est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur d'insertion patrimoniale, alors que l'une des deux enseignes a été installée sans autorisation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 88, rue Principale, afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 1 à 2, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Détails et emplacement des enseignes – octobre 2023 - 88, rue Principale;
- Localisation des enseignes et identification de la dérogation mineure.

Il est entendu que la dérogation mineure est conditionnelle à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale requis pour ce projet.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **10. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Les propositions des groupes patrimoniaux ont été retenues dans le programme de réutilisation du sol dégagé proposé;
- La superficie d'aires d'agrément proposée semble suffisante compte tenu de la proximité d'un parc;
- On souhaite que le libellé de la recommandation qui sera envoyé au conseil soit plus contraignant par l'ajout d'une condition pour renforcer l'engagement du promoteur de transférer la nouvelle construction à Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM);
- On souhaite que le projet offre du logement social. On répond que la proposition du promoteur est d'offrir du logement abordable;
- On rappelle une condition qui a été ajoutée à une résolution du conseil pour s'assurer hors de tout doute le transfert du projet à la toute fin à HOM. Cette condition a eu un effet paralysant. Ce n'est pas le rôle d'une Ville mandataire de contrôler la livraison du projet;
- Un accord de principe a été conclu entre les parties prenantes pour le transfert du projet à terme. Pour être admissible à un programme de subvention pour le logement abordable, le programme de réutilisation du sol dégagé doit être autorisé par la Ville;
- La zone permet l'aménagement de locaux commerciaux au rez-de-chaussée du bâtiment, mais ne l'exige pas;
- On aurait souhaité une perspective d'insertion plus réaliste à la page 12 de l'analyse de projet;
- Le projet offre plusieurs logements d'une chambre, et aucun de trois chambres;
- Le nombre de logements du projet excède de beaucoup la moyenne du secteur;
- La pandémie a démontré l'importance d'une superficie suffisante d'aires d'agrément;
- Le parc à proximité n'est pas si agréable et la passerelle pour s'y rendre est bloquée;

- On estime que la référence au projet de tour de bureaux de 20 étages face au projet n'a pas lieu d'être;
- Le projet propose l'utilisation de différents matériaux de revêtement extérieur en façade pour créer un rappel de la forme du bâtiment existant;
- L'utilisation de briques brunes plutôt que rouge vise à donner une identité propre au projet. On souhaite que la brique ne soit pas abandonnée au profit d'un autre type de revêtement extérieur pour des raisons budgétaires;
- Le nombre d'étages du projet, soit six, est conforme à la réglementation en vigueur;
- On est déçu de l'aménagement paysager, et on propose des végétaux avec plus de hauteur pour créer plus d'ombre;
- On demande de suggérer au requérant l'aménagement d'un toit végétalisé, même s'il n'est pas accessible aux résidents;
- On précise la règle de calcul du ratio espace bâti/terrain;
- On demande de vérifier si des locaux pour vélos et des vélos électriques seront à la disposition des résidents;
- On estime que la superficie des balcons est petite;
- On demande de vérifier si des casiers seront offerts à chaque unité dans l'espace de stationnement;
- Ce projet a été soumis à la Société d'habitation du Québec pour obtenir du financement à l'aide du Programme d'habitation abordable du Québec. Aucune décision n'a été rendue. On demande de vérifier avant la prochaine séance du conseil si la décision est rendue;
- On suggère de déplacer les issues en façade avant sur la façade latérale
- On souhaite que ce projet n'offre que du logement abordable, mais la résolution du conseil CM-2023-733 stipule que le projet propose 10 à 20 % de logements abordables;
- Nulle part il n'est indiqué que ce projet offrira du logement social;
- La verticalité du bâtiment donne l'impression qu'il est plus haut qu'il ne l'est réellement;
- La forme des fenêtres fait référence au bâtiment voisin, mais cette forme a peu de référence sur l'île-de-Hull;
- On craint que l'ajout d'une condition pour obliger l'aménagement d'une toiture végétalisée mette à risque la réalisation du projet.

#### R-CCU-2023-12-11/197

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 62 logements a été formulée pour les propriétés du 33 et 35-39, rue Wright, fusionnées sous une même adresse au 35, rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition des deux bâtiments existants aux 33 et 35-39, rue Wright, et que ces travaux ont été approuvés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 28 mars 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal, lors de sa séance du 19 septembre 2023, a confirmé les décisions du CDD favorables à la démolition des deux bâtiments, et ce, suivant l'audition des parties intéressées dans le cadre des demandes de révision des décisions du CDD;

**CONSIDÉRANT QUE** les décisions du CDD incluent, entre autres, une condition de confirmation que le programme de réutilisation du sol dégagé comprenne du logement abordable;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante, en réponse à cette condition du CDD, a déposé une lettre des Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) confirmant son intérêt à acquérir le bâtiment à la fin de la construction;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement des deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de la personne requérante pour l'acquisition d'une partie de l'emprise de la rue Wright doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite acquérir une parcelle de terrain sur la rue de Carillon afin d'anticiper les besoins futurs en matière de réseaux techniques urbains;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la superficie minimale des aires d'agrément;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept architectural du projet adopte un langage contemporain pour la construction du nouveau bâtiment tout en mettant en valeur le cadre bâti existant et reflète des traits caractéristiques des maisons contiguës de type « faubourg » ayant constitué l'intérêt patrimonial du bâtiment à démolir, situé aux 35-39, rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 2.2 – Quartier Sainte-Bernadette;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que cinq membres ont voté pour, un membre a voté contre, un membre s'est abstenu de prendre position et deux membres étaient 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 au 35, rue Wright, visant à remembrer les terrains existants avec la parcelle faisant partie de l'emprise de la rue Wright et à construire un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 62 logements, comme illustré aux plans :

- Parcelle de l'emprise à acquérir et plan cadastral parcellaire proposé – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 13 septembre 2021 - 33-39, rue Wright;
- Plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 14 novembre 2023 – 35, rue Wright;
- Plan de contexte et d'implantation préparée par l'architecte – Lapalme Rheault architectes associés – 6 novembre 2023 - 35, rue Wright;
- Plan d'aménagement paysager – Cardo urbanisme – 13 novembre 2023 – 35, rue Wright;
- Élévations proposées – Lapalme Rheault architectes associés – novembre 2023 – 35, rue Wright;
- Perspectives – Lapalme Rheault architectes associés – novembre 2023– 35, rue Wright;
- Détail des matériaux proposés - Lapalme Rheault architectes associés – novembre 2023 – 35, rue Wright.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée;
- L'approbation par le conseil municipal de l'entente de cession de la parcelle de terrain faisant partie de l'emprise de la rue Wright au bénéfice de ce projet.

#### **RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

**Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 35, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

#### **R-CCU-2023-12-11/198**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de six étages comprenant 62 logements a été formulée pour les propriétés des 33 et 35-39, rue Wright, fusionnées sous une même adresse au 35, rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition des deux bâtiments existants aux 33 et 35-39, rue Wright, et ces travaux ont été approuvés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 28 mars 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal, lors de sa séance du 19 septembre 2023, a confirmé les décisions du CDD favorables à la démolition des deux bâtiments, et ce, suivant l'audition des parties intéressées dans le cadre des demandes de révision des décisions du CDD;

**CONSIDÉRANT QUE** les décisions du CDD incluent, entre autres, une condition de confirmation que le programme de réutilisation du sol dégagé comprenne du logement abordable;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante en réponse à cette condition du CDD a déposé une lettre d'Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) confirmant son intérêt à acquérir le bâtiment à la fin de la construction;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite l'approbation d'une opération cadastrale visant le remembrement de deux lots existants avec une partie de l'emprise de la rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de la personne requérante pour l'acquisition d'une partie de l'emprise de la rue Wright doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite acquérir une parcelle de terrain sur la rue de Carillon afin d'anticiper les besoins futurs en matière de réseaux techniques urbains;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit l'intégration de balcons individuels pour certains logements et qu'en prévision du transfert du bâtiment à l'organisme de logement social, ce dernier ne souhaite pas inclure de terrasse sur le toit, car un tel aménagement constitue une charge d'entretien non négligeable dû à son exposition aux intempéries;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que cinq membres ont voté pour, un membre a voté contre, un membre s'est abstenu de prendre position et deux membres étaient absents;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 35, rue Wright, visant à réduire la superficie d'aires d'agrément minimale requise de 1240 m<sup>2</sup> à 463 m<sup>2</sup>, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

#### **RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

#### **11. PIIA – Régulariser l'installation de deux enseignes – 104, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

##### **R-CCU-2023-12-11/199**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée et d'une enseigne sur socle a été formulée pour la propriété située au 104, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux visés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage numéro 532-2020 limite l'affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne rattachée par établissement commercial et à une seule enseigne détachée par terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** pour se conformer à la définition d'une enseigne sur socle au Règlement de zonage en vigueur, le requérant doit reconstruire le bac à fleurs constituant le socle de l'enseigne détachée existante;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d'insertion patrimoniale et bâtiments d'intérêt patrimonial;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'affichage visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée et d'une enseigne sur socle au 104, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plans des enseignes installées à régulariser – Impression Charles – 29, mai 2023 et 08 novembre 2023 – 104, rue Principale.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **12. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 149, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

##### **R-CCU-2023-12-11/200**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 149, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal visé par les travaux est inscrit à l'annexe 5 de « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » où la valeur patrimoniale de ce bâtiment est qualifiée de supérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, et les travaux proposés par le requérant sont assujettis à l'approbation 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** l'enseigne proposée est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les 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 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux au 149, rue Principale, visant à installer une enseigne rattachée sur le mur de la façade latérale est donnant sur l'avenue Frank-Robinson, comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Enseigne proposée - Par requérant, reçue le 10 novembre 2023 – 149, rue Principale – Annotée par le SUDD

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **13. PIIA – Construire un bâtiment commercial – 2012, chemin Pink – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

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



- Les demandes de PPCMOI et PIIA pour ce projet devaient initialement être présentées simultanément au CCU. Cependant, une étude environnementale du terrain voisin a été reçue entretemps, et cette étude a révélé que le ruisseau intermittent est en fait un ruisseau au sens de la Loi. Le projet n'empiète pas dans la bande riveraine de ce ruisseau.

**R-CCU-2023-12-11/201**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser des travaux de construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 2012, chemin Pink;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé par la personne requérante implique des usages commerciaux qui ne sont pas permis à la zone commerciale Co-13-053 et que l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 est en cours d'approbation (adoption finale CM-2023-852 du 14 novembre 2023 – entrée en vigueur prévue le 19 décembre 2023);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'abattage de huit arbres sains, et qu'il favorise la plantation d'un minimum de 24 nouveaux arbres et la renaturalisation de certaines sections du terrain;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des éléments qui font l'objet de la demande de PPCMOI accompagnant le projet, ce dernier est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux boisés de protection et d'intégration;

**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'un bâtiment commercial dans un boisé de protection et d'intégration sur la propriété située au 2012, chemin Pink, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'aménagement d'ensemble – par Jean-François Touchet, urbaniste – 20 juin 2022 – 2012, chemin Pink – Annoté par le SUDD.

Il est entendu que la réalisation du projet est tributaire de la mise en œuvre du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en cours de cheminement d'approbation et de la mise en place de nouveaux réseaux d'utilités publiques afin de desservir le futur bâtiment projeté.

Le tout conditionnellement à ce que la personne requérante prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment ceux associés au prolongement des services municipaux requis pour alimenter le projet, le tout suivant la signature d'une entente relative aux travaux municipaux qui doit être autorisée à la suite de l'approbation du PIIA d'ouverture de rue relative au prolongement du boulevard d'Europe.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**14. PIIA – Rénover le bâtiment principal – 165, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- La couleur du revêtement extérieur n'apparaît pas très bien sur le rendu remis par le promoteur. Il s'agit bien d'un vert « falaise »;
- L'isolation du bâtiment sera refaite;
- Une partie des panneaux du revêtement extérieur sont à la verticale, et d'autres à l'horizontale, pour distinguer la partie la plus haute du bâtiment. On propose de suggérer au requérant l'installation d'une bordure à la jonction des panneaux verticaux et horizontaux;
- La fenêtre à guillotine remplacera une porte. Les autres fenêtres seront remplacées et conserveront le même style d'origine, soit à l'horizontale.

**R-CCU-2023-12-11/202**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser des travaux de rénovation au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 165, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux projetés visent à améliorer l'apparence du bâtiment principal afin d'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 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île;

**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 165, rue Saint-Rédempteur, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Travaux proposés – Personne requérante – 165, rue Saint-Rédempteur – Annoté par le SUDD.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **15. PIIA – Régulariser l'installation d'enseignes – 61, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Il n'est pas recommandé de peindre de la pierre. Le bâtiment a été construit au même moment que le musée canadien de l'histoire et le même style de pierre a été utilisé pour sa construction;
- On aime la couleur que le projet amène à la rue Laurier;
- Un avis d'infraction a été remis au requérant pour avoir réalisé des travaux d'affichage sans permis;
- Aucun permis n'est exigé pour peindre un matériau de revêtement extérieur;
- Certaines normes devront être respectées pour le contrôle de la fumée générée par le commerce.

#### **R-CCU-2023-12-11/203**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation de deux enseignes rattachées et le remplacement des panneaux d'affichage de l'enseigne détachée sur muret a été formulée pour la propriété située au 61, rue Laurier;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est situé dans le secteur de préservation du centre-ville, spécifiquement dans l'unité de paysage 4.3 Quartier du Musée, à la limite sud-est du site du patrimoine du même nom et que les travaux effectués 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 requérant a procédé au remplacement des panneaux d'affichage de l'enseigne détachée existante et à l'installation des deux enseignes rattachées sans obtenir l'approbation préalable du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux enseignes rattachées installées sur le mur extérieur du bâtiment et les nouveaux panneaux d'affichage installés sur les deux faces de l'enseigne détachée sur muret existante sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'ils respectent les 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, des travaux au 61, rue Laurier, visant à régulariser l'installation de deux enseignes rattachées et le remplacement des panneaux d'affichage de l'enseigne détachée sur muret existante, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Enseignes installées à régulariser, par requérant, reçue le 10 novembre 2023 - Photo de l'enseigne détachée par SUDD, le 21 novembre 2021 - 61, rue Laurier - Annotées par SUDD.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

16. **PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 1165, boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

**R-CCU-2023-12-11/204**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 1165, boulevard Labrosse;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est situé sur un territoire de la ville ayant un boisé de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de la personne requérante sera localisé sur une partie du terrain qui n'est pas parsemé d'arbres et, par conséquent, que son projet n'implique aucun abattage d'arbres;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est en cours d'approbation pour autoriser la construction du bâtiment à l'intérieur du périmètre urbain sans être desservi par des services à la rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte le cadre normatif applicable pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles ainsi que la bande riveraine de 30 m applicable dans un écoterritoire;

**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 1165, boulevard Labrosse, visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale et de ses composantes accessoires, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – par Marie-Ève Simard, architecte – 6 décembre 2022 – 1165, boulevard Labrosse;
- Élévations – par Marie-Ève Simard, architecte – 6 décembre 2022 – 1165, boulevard Labrosse;
- Revêtements extérieurs – par Marie-Ève Simard, architecte – 6 décembre 2022 – 1165, boulevard Labrosse.

Et ce, conditionnellement à la mise en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, en cours de cheminement et approuvé par le conseil municipal sous la résolution CM-2023-850.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

17. **PIIA – Régulariser l'installation de trois enseignes rattachées – 466, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

**R-CCU-2023-12-11/205**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'installation de trois enseignes rattachées apposées directement sur les murs d'un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 466, boulevard des Affaires;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante a procédé entretemps à l'installation des trois enseignes sans obtenir les autorisations nécessaires;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie maximale d'affichage pour l'ensemble de la propriété est respectée;

**CONSIDÉRANT QUE** l’affichage commercial de la propriété visée est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicable dans le secteur du parc d’affaires Gatineau partie Est;

**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 du PIIA applicables au secteur du parc d’affaires Gatineau partie Est;

**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’affichage au 466, boulevard des Affaires, afin de régulariser l’installation de trois enseignes rattachées, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Détails et emplacement de l’enseigne – par Enseignes Gatco – 17 novembre 2023 - 466, boulevard des Affaires.

### **RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ**

#### **18. Usage conditionnel – Autoriser un terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée se terminant le 31 décembre 2026 – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On aime que le stationnement ne soit pas autorisé lorsqu’il n’y aura pas d’événements;
- Il est très difficile de faire la preuve de l’utilisation d’un stationnement par des personnes qui n’y sont pas autorisées
- La prolongation de l’usage temporaire au-delà de la date du 31 décembre 2026 dépend de la volonté du conseil.

#### **R-CCU-2023-12-11/206**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à autoriser un terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée supplémentaire de trois ans a été formulée pour la propriété située au 3, rue Eddy;

**CONSIDÉRANT QU’**un usage conditionnel pour autoriser ce terrain de stationnement temporaire pour automobiles pour une durée de cinq ans a déjà été accordé par le conseil en décembre 2016 (CM-2016-963) et qu’il est échu depuis le 6 décembre 2022;

**CONSIDÉRANT QUE** l’utilisation de l’espace de stationnement temporaire de 278 cases est requise pour une période supplémentaire se terminant le 31 décembre 2026;

**CONSIDÉRANT QUE** cette durée visant cette aire de stationnement temporaire est requise afin de permettre la tenue d’événements temporaires sur le site et de soutenir le projet jusqu’au développement de ses phases ultérieures;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande actuelle comporte des bonifications aux aménagements paysagers du terrain de stationnement temporaire existant par l’ajout de bacs de plantations et d’une relique industrielle à l’angle des rues Jos-Montferrand et Laurier;

**CONSIDÉRANT QUE** la signalisation de l’aire de stationnement sera modifiée pour pouvoir indiquer sa fermeture lorsqu’aucune activité n’est prévue, et que des cônes empêchant la circulation seront ajoutés aux accès du stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la division circulation et sécurité routière du Service des infrastructures et des projets a déjà jugé en 2016 que la capacité de 278 cases n’est pas problématique au niveau de la fonctionnalité et de la fluidité des déplacements véhiculaires sur le site;

**CONSIDÉRANT QU’**à terme, tous les espaces de stationnements requis par le projet Zibi seront souterrains et que ce stationnement temporaire ne vise pas à modifier le projet de développement;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande répond aux treize critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** deux membres se sont abstenus de prendre position;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 3, rue Eddy, pour maintenir le terrain de stationnement temporaire existant d'une capacité de 278 cases lors d'événements temporaires pour une période d'utilisation supplémentaire se terminant le 31 décembre 2026, le tout comme apparaissant au document « Annexe 8 - Aménagements supplémentaires proposés – Plan d'aménagement bonifié et bacs de plantation – Zibi - novembre 2023 – 3, rue Eddy », et ce, conditionnellement à :

- L'installation d'un élément d'œuvre d'art (pulpeur) témoignant le passé industriel du site, à l'entrée du stationnement;
- L'installation d'un panneau d'interprétation expliquant l'utilité et la provenance de l'équipement;
- En dehors des heures où aucune activité n'est prévue, une signalisation devra indiquer la fermeture du stationnement et ses accès devront être fermés physiquement pour y empêcher la circulation;
- Les aménagements doivent être complétés dans les six mois suivant la délivrance du permis ou certificat d'autorisation. À défaut, la présente résolution devient nulle et non avenue.

#### **RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

#### **19. Dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché – 12, rue William-Davis – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

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

- La modification de l'emplacement du bâtiment accessoire détaché, par rapport au projet initial, réduit le déboisement nécessaire à son implantation.

#### **R-CCU-2023-12-11/207**

**CONSIDÉRANT QU'UNE** demande visant à implanter un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant a été formulée pour la propriété située au 12, rue William-Davis;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure a déjà été octroyée par le conseil municipal en 2018 pour implanter ce bâtiment accessoire détaché dans la cour avant;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante n'a pas réalisé la construction du bâtiment accessoire détaché, approuvé en 2018 sous l'ancien Règlement de zonage numéro 502-2005, et qu'elle désire modifier son projet en rapprochant la construction souhaitée de la ligne avant du terrain, et ce, en raison du secteur fortement boisé autour du bâtiment principal et de la topographie du terrain ne permettant pas de réaliser le bâtiment accessoire à l'emplacement approuvé en 2018;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouvel emplacement projeté pour l'implantation du bâtiment accessoire détaché est déjà dégagé et utilisé actuellement comme un espace de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne causera aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, à la propriété située au 12, rue William-Davis, afin de permettre l'implantation d'un bâtiment accessoire dans la cour avant, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'aménagement illustrant l'emplacement projeté du bâtiment accessoire détaché et identification de la dérogation mineure – 12, rue William-Davis.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

20. **Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements – 39, rue du Chevalier-de-Rouville – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2023-12-11/208**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 39, rue du Chevalier-de-Rouville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la démolition du bâtiment unifamilial existant, sur la propriété visée, dans le but de construire un nouveau bâtiment multifamilial comportant quatre logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité sur les demandes de démolition, lors de sa séance du 4 octobre 2023, a autorisé la démolition du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, relativement à la réduction du rapport espace bâti/terrain ainsi que de la largeur minimale de l'allée de circulation située dans l'espace de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures soulevées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'une habitation multifamiliale comportant quatre logements, au 39, rue du Chevalier-de-Rouville et visant à :

- Réduire le rapport minimal espace bâti /terrain de 0,35 à 0,21;
- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation du stationnement de 7 m à 6 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations demandées – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 11 juillet 2023 – 39, rue du Chevalier-de-Rouville.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

21. **Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 460, boulevard de la Vérendrye Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2023-12-11/209**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un abri d'auto attaché a été formulée pour la propriété située au 460, boulevard de la Vérendrye Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réduire la marge latérale gauche applicable à l'abri d'auto attaché;

**CONSIDÉRANT QUE** les mêmes travaux ont précédemment fait l'objet d'une dérogation mineure octroyée par le conseil municipal en 2010, mais que la résolution CM-20210-995 les autorisant est échue;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux ne semblent pas causer de préjudices aux voisins immédiats;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure demandée, 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 une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 460, boulevard de la Vérendrye Ouest, afin de réduire de 0,5 m à 0,15 m la marge latérale gauche d'un abri d'auto attaché, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du certificat de localisation – André Durocher arpenteur-géomètre – 8 septembre 2005;
- Plan d'architecture – Unitech – 25 mai 2023.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

### **22. Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage commercial – 13-17 et 21, rue Dumouchel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

#### **R-CCU-2023-12-11/210**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande pour construire un bâtiment commercial à structure isolée a été formulée pour la propriété située aux 13-17 et 21, rue Dumouchel;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande comporte une première dérogation mineure visant à réduire le rapport bâti/terrain de 0,15 à 0,06, et ce, afin de réaliser le projet de construction souhaité;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande comporte une seconde dérogation mineure visant à augmenter la largeur de l'accès au terrain de 10 m à 15 m, et ce, afin de faciliter les accès à la propriété pour les activités envisagées et souhaitées pour les besoins du requérant et de son entreprise;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux 13-17 et 21, rue Dumouchel, afin de permettre la construction d'un bâtiment d'un étage à usage commercial et visant à :

- Réduire le rapport bâti/terrain minimal de 0,15 à 0,06;
- Augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de 10 m à 15 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 30 mai 2023 (révisé le 5 octobre 2023) – 13-17 et 21, rue Dumouchel.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

### **23. Dérogations mineures – Aménager une piste multifonctionnelle – 130, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc**

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

- La piste multifonctionnelle croise plusieurs entrées charretières. On demande si Vélo-Québec a été consulté. On répond que la Ville collabore étroitement avec l'organisme Mobi-O, et qu'on vérifiera si cet organisme a été consulté;
- Le projet augmentera le niveau de service pour participer à la réalisation du Plan directeur du réseau cyclable;
- On demande si d'autres avenues ont été explorées, comme le détournement d'une partie de la piste cyclable;
- Des arbres en bordure d'une piste multifonctionnelle créent de l'ombre, ce qui est agréable pour les cyclistes;
- On demande de considérer que certains circuits, comme sur les boulevards Gréber et de La Gappe et qui sont moins accueillants pour les cyclistes, sont proposés par Vélo Québec.

**R-CCU-2023-12-11/211**

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'une piste multifonctionnelle en rive sud de l'avenue Lépine entre l'avenue Buckingham et le chemin Findlay est prévu;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménagement a nécessité l'acquisition de bandes de terrain en marge de l'avenue Lépine, ce qui élargit l'emprise du domaine public au détriment de la largeur des bandes gazonnées existantes sur les terrains privés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, relativement à la réduction de la bande de verdure le long de la ligne avant du terrain de 3 m à 0,75 m ainsi qu'à l'exemption de planter des arbres sur cette bande gazonnée;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures soulevées ne causeront pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QU'**un membre s'est abstenu de prendre position;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 130, avenue Lépine, afin de réaliser l'aménagement d'une piste multifonctionnelle sur l'avenue Lépine entre l'avenue de Buckingham et le chemin Findlay, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre une ligne de rue et un espace de stationnement de 3 m à 0,75 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée entre un espace de stationnement et une rue de 3 m à 0,75 m;
- Réduire la largeur de la bande de verdure devant être aménagée le long d'une ligne avant de terrain de 3 m à 0,75 m;
- Réduire le nombre d'arbres à planter à chaque 12 m linéaire dans la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'avenue Lépine de 10 à 0.

En compensation de la perte de ces neuf arbres, 17 nouveaux arbres seront plantés en face des propriétés sises aux 166, 170, 180 et 186, avenue Lépine.

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

- Plan et profil avenue Lépine - préparé par QDI, daté du 2022-03-04, annoté par le SUDD – novembre 2023 – 130, avenue Lépine;
- Plans de plantation - Préparé par Denis Massie Architecte paysagiste Inc. daté du 2022-02-17, annoté par le SUDD – novembre 2023 - 130, avenue Lépine.

**RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

**24. Varia**

**a) Zones commerciales sur l'île-de-Hull**

On souligne que plusieurs projets résidentiels sont en construction sur l'île-de-Hull, mais que ce secteur compte peu de zones commerciales. De plus, la rue Eddy ne se porte pas bien. Il avait été mentionné il y a quelques années qu'il pourrait être intéressant de créer des zones commerciales dans le nord de l'île.

On répond qu'il est prévu dans la révision du Programme particulier d'urbanisme, dans un premier temps, de définir des zones au centre-ville où l'intensification des hauteurs serait bénéfique. Dans un deuxième temps, la structure commerciale sera réévaluée. De plus, un règlement entrera en vigueur en janvier pour permettre au centre-ville tout usage commercial



de faible et moyen impact, communautaire et institutionnel au rez-de-chaussée des bâtiments sur l'ensemble des artères commerciales. Enfin, il est permis pour les projets de grande envergure de 60 logements ou plus d'offrir des usages additionnels commerciaux au rez-de-chaussée, même si les usages commerciaux ne sont pas autorisés à la zone.

**b) Fin du mandat de Laurent Robillard-Cardinal**

On mentionne la fin du deuxième mandat de M. Robillard-Cardinal, et on souligne son engagement exemplaire pendant ces quatre dernières années.

**25. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 05.