

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

340^e séance / lundi 26 février 2024 à 17 h 31

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
Mathieu Locas – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressources externes

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

Séance publique

17 h 31

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

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.

Gisèle Aubut concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

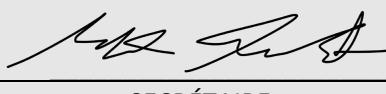
Elle est membre du conseil d'administration du bâtiment au 156, boulevard de Lucerne, et voisine immédiate du projet. Elle trouve ironique de commenter un projet dont les plans n'ont pas été rendus publics. Elle se dit favorable à la densification et à l'embourgeoisement lorsque réalisés de façon durable. La sécurité publique, le patrimoine, l'environnement et le bien être général doivent primer. Elle mentionne que la Loi 31 énonce qu'il n'est pas permis de déroger à la réglementation d'urbanisme si le bien être général est compromis. Le projet envahit l'espace et défigure le voisinage.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

Le zonage permet 2 à 6 étages, et elle se demande pourquoi autoriser une construction de 8 étages aussi loin du centre-ville. Elle demande de respecter le règlement de zonage. Tant que le tramway n'est pas réalisé, elle croit qu'il est présomptueux d'assumer que les résidents n'utiliseront pas une automobile. Seulement une case de stationnement sera offerte par unité, et aucun stationnement sur rue n'est autorisé sur les boulevards de Lucerne et Alexandre-Taché.

Hamed Motaghi concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il se dit inquiet de l'effet sur la sécurité publique si le projet venait à se réaliser. Il souligne que la zone inondable s'approche à quelques mètres du projet. Au printemps, la crue des eaux s'avance jusqu'au boulevard de Lucerne. Il précise que la partie sud du terrain du 771, boulevard Alexandre-Taché se situe en dessous du niveau du boulevard de Lucerne et que si l'on devait creuser davantage, il y aurait un risque de déstabilisation sous la dalle du bâtiment. Il souhaite que les arbres existants soient préservés, et qu'une bande additionnelle de protection soit ajoutée. Il rappelle qu'il n'y a pas de trottoirs ni d'éclairage sur le boulevard de Lucerne. Il croit que le projet devrait suivre le modèle du bâtiment voisin, et de se décaler vers le nord.

Jean-Louis Laberge concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il dit avoir à cœur la protection de la maison John-Hamilton et de son environnement. Il croit que le terrain ne devrait avoir qu'une seule construction. Il demande une étude d'un ingénieur pour s'assurer que les travaux de dynamitage et de creusage ne causent pas de dommages aux bâtiments voisins. Il compte 115 arbres sur la propriété, et déplore que le projet propose de conserver que 5 arbres. Il croit que plus d'effort doit être fait pour préserver les arbres et en replanter sur tout le terrain. Il recommande que soit exigé au promoteur un engagement à protéger les arbres pour stabiliser le sol, et à conserver et replanter plus d'arbres pour améliorer la qualité de l'air.

Jean-Charles Ducharme concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il est membre du conseil d'administration du bâtiment au 152, boulevard de Lucerne. Ce conseil d'administration a adopté une résolution contre la première mouture du projet. Il ne se dit pas contre la densification et le développement urbain. La Loi 31 vise à accélérer la construction d'habitations, mais prudence et rigueur sont de mise. Le projet aura un impact et restera longtemps. Il cite des enjeux au niveau des infrastructures, de la qualité de vie, du bruit, de la circulation automobile, de la sécurité des piétons et cyclistes sur le boulevard de Lucerne, le manque de cases de stationnement pour les résidents et l'absence de cases de stationnement pour les visiteurs. Le terrain est étroit, et le projet aura un grand impact sur le boulevard de Lucerne. Il espère que la restauration de la maison John-Hamilton est l'objectif principal des travaux projetés.

Marie-Pascale L.-Robert concernant le projet au 30, chemin Eardley.

La clinique vétérinaire est présente depuis 1992, et Mme L.-Robert est propriétaire de cette clinique avec ses associés depuis 2016. La clinique a atteint le maximum de sa capacité. Elle explique la demande de dérogation mineure concernant la superficie du deuxième étage par le fait qu'il est préférable d'opérer sur un seul plancher pour éviter de déplacer les animaux sur différents étages. Le deuxième étage servirait uniquement à aménager des espaces de bureaux. Il ne serait pas utile pour eux de construire une plus grande superficie au deuxième étage, et ils sont déjà financièrement à la limite de ce qu'ils peuvent se permettre. Pour ce qui est de l'espace de stationnement, elle explique sa position en façade du bâtiment par la forme triangulaire du terrain et par la localisation du bâtiment à l'arrière du terrain. Elle considère que le plan proposé est le plus optimal pour rendre l'endroit accessible et pour conserver le plus d'arbres possible. L'objectif du projet est de répondre aux besoins vétérinaires de la population.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 52 et reprendra 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
Stéphane Blais – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 19 h 09.

4. Approbation du procès-verbal de la 339^e séance tenue le 29 janvier 2024

Le procès-verbal de la 339^e séance tenue le 29 janvier 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 339^e séance tenue le 29 janvier 2024

Le procès-verbal de la 339^e séance tenue le 29 janvier 2024 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 339^e séance tenue le 29 janvier 2024

50, rue de l’Hôtel-de-Ville

Les commentaires du Comité ont été transmis au requérant. Des modifications ont ensuite été apportées à la première mouture du projet. Des discussions sont en cours pour confirmer s’il était possible de présenter les deux versions en consultation publique, puisqu’un premier projet de règlement a déjà été adopté par le conseil. On informera le Comité des développements à venir.

204, boulevard Saint-Joseph

On confirme qu’au moins 50 % des arbres seront d’espèces indigènes. Ce sera inscrit au permis de construire.

502, chemin Vanier

La demande d’usage conditionnel a été rejetée par le conseil à sa séance du 20 février dernier, à la suite d’un vote.

Lot 6 308 974, rue Katimavik

La demande d'usage conditionnel pour l'habitation de 317 logements a été retirée de l'ordre du jour de la séance du conseil du 20 février dernier. Une nouvelle demande d'usage conditionnel devra être déposée par le promoteur lorsqu'il sera prêt à réaliser les travaux.

Projets approuvés dans le secteur du boulevard des Allumettières / chemin Vanier / boulevard du Plateau

Il a été demandé lors de la dernière séance de produire une carte de l'ensemble de ce secteur qui illustre les projets approuvés et projetés qui ne sont pas encore construits pour avoir une idée d'ensemble du développement projeté. Une telle carte a été produite et est présentée aux membres.

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

- Les projets qui n'ont pas d'incidence sur la mobilité ne sont pas illustrés sur la carte, comme le poste de police;
- À l'époque, le chemin Vanier avait été identifié comme un futur pôle d'emploi. On répond que beaucoup d'eau a coulé sous les ponts depuis, et que les indicateurs ont changé;
- Pour tous les projets approuvés, il n'est pas possible de savoir le nombre exact de personnes qui y habiteront. Des ratios sont utilisés aux fins de projections et statistiques.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 25 mars 2024.

8. Point d'information – Modification au Règlement de zonage numéro 532-2020 – 119 zones où sont autorisés des usages principaux des catégories « Agriculture sans élevage (a1) » et « Agriculture avec élevage (a2) »

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

- Le Règlement de zonage ne peut pas être plus permissif que la réglementation provinciale en vigueur.

9. Point d'information – Modifications mineures au revêtement extérieur, à l'aménagement des toitures, escalier extérieur et espace commun, aux accès et au niveau du rez-de-chaussée, au positionnement des balcons, ainsi qu'à certaines ouvertures et au recul de la volumétrie des étages 9 et 10 – 218, boulevard Maisonneuve (Station 03) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Aucun commentaire n'est formulé.

10. PPCMOI – Aggrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 8 étages comptant 169 logements – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- On aime les ajouts qui ont été apportés au projet;
- Le projet est réduit à huit étages, mais le nombre de logements augmente. Le ratio de logements d'une chambre atteint 30 %, ce qui est beaucoup. Ce type de logement est difficilement gérable pour les propriétaires;
- On s'interroge sur la plantation d'arbres et son résultat à long terme. On répond que le plan de plantation sera réalisé par un architecte paysager. Le paysage est évolutif, et il y aura certainement une concurrence naturelle qui s'opèrera. On ajoute que la Ville d'Ottawa exige un plan de ce que les plantations deviendront dans 40 ans pour mesurer l'indice de canopée;
- On explique la méthode de calcul du nombre d'étages du Règlement de zonage, qui diffère de celle du Code national du bâtiment;
- La cartographie des zones inondables démontre qu'elles ne se rendent pas au boulevard de Lucerne même à la récurrence 20-100 ans;
- L'exigence d'une étude d'un ingénieur pour s'assurer des mesures de protection de la maison patrimoniale durant les travaux peut faire l'objet d'une condition à l'approbation du PPCMOI;

- L'étude de mobilité démontre que le nombre de cases de stationnement proposé sera suffisant considérant la typologie de logements, et la proximité d'arrêts de la Société de transport de l'Outaouais et de l'Université du Québec en Outaouais;
- Le Règlement de zonage ne régit pas l'utilisation des cases de stationnement (ex : pour les visiteurs Vs les résidents);
- On estime que les logements d'une chambre sont très demandés actuellement. On rétorque qu'ils sont demandés en raison du coût des logements, et non parce qu'ils répondent à un besoin;
- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés sur le mur rideau sont plus souvent utilisés pour des usages commerciaux;
- Les fenêtres du mur rideau permettront de voir l'éclairage, les rideaux et autres objets qui seront placés devant les fenêtres, ce qui perturbera l'uniformité de cette façade;
- On aime que les balcons aient été retirés du mur rideau;
- La mise en valeur du bâtiment patrimonial par le mur rideau ne fait pas l'unanimité.

R-CCU-2024-02-26/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de huit étages et comptant 169 logements a été formulée pour la propriété située au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QU'une première demande avait été formulée en mai 2023 pour cette propriété, visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages et comptant 159 logements;

CONSIDÉRANT QUE, malgré une approbation des premiers projets de résolution par le conseil municipal pour le volet patrimonial (CM-2023-434), le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (CM-2023-413) et l'usage conditionnel (CM 2023-402), le requérant a décidé de retirer sa demande avant la fin du processus d'approbation afin de retravailler son projet pour répondre aux inquiétudes exprimées par la population;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché, et au sud par le boulevard de Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond, dans la zone Ha-12-006;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande est occupé par la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité régi par le Règlement 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la maison John-Hamilton sera entièrement restaurée selon son apparence d'origine et que l'agrandissement proposé respecte les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment originel depuis le boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet visant à construire 169 logements doit être également approuvé par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment ne respecte pas le maximum autorisé au zonage, et 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;

CONSIDÉRANT QUE le Plan d'urbanisme limite la hauteur des bâtiments dans les villages urbains à six étages, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée jusqu'à 10 étages sous forme d'un projet particulier satisfaisant les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment projeté sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré qu'un impact additionnel limité, sur une période de la journée, sera observé sur le domaine public et la propriété située à l'est de la propriété projetée en raison de l'augmentation de la hauteur;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les personnes piétonnes a été déposée, montrant que le projet respecte les critères de confort des personnes piétonnes en déplacement sur le domaine public et autour du bâtiment, ainsi que dans les espaces de détente sur le site;

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 visant à construire, sur la propriété du 771, boulevard Alexandre-Taché, un agrandissement au bâtiment existant afin d'en faire une habitation multifamiliale ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur sera de 8 étages;
- Son nombre de cases de stationnement sera de 130 cases, situées entièrement en souterrain.

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

- Implantation – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Vue en perspective – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Élévations – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Restauration patrimoniale – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Plan d'aménagement paysager – Julie Bélanger – architecte paysagiste – Maison John-Hamilton – 2024-02-02;
- Caractérisation des arbres – Demers consultants forestiers Inc. – Site 771, Alexandre-Taché – septembre 2022.

Et conditionnellement :

- À l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- À l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;
- À la cession d'une bande de terrain d'une largeur de 3 m en bordure du boulevard Alexandre-Taché pour l'aménagement d'un trottoir;
- Au dépôt par la personne requérante, à l'étape du permis de construire, de plans d'ingénieur démontrant toutes les mesures de protection temporaires et/ou permanentes de la maison John-Hamilton lors de la réalisation des travaux d'excavation et de construction du projet d'agrandissement à l'arrière.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Agrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 8 étages comptant 169 logements – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2024-02-26/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de huit étages et comptant 169 logements a été formulée pour la propriété située au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QU'une première demande avait été formulée en mai 2023 pour cette propriété, visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages et comptant 159 logements;

CONSIDÉRANT QUE, malgré une approbation des premiers projets de résolution par le conseil municipal pour le volet patrimonial (CM-2023-434), le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (CM-2023-413) et l'usage conditionnel

(CM 2023-402), le requérant a décidé de retirer sa demande avant la fin du processus d'approbation afin de retravailler son projet pour répondre aux inquiétudes exprimées par la population;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché, et au sud par le boulevard de Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond, dans la zone Ha-12-006;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande est occupé par la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité régit par le Règlement 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la maison John-Hamilton sera entièrement restaurée selon son apparence d'origine et que l'agrandissement proposé respecte les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment original depuis le boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment ne respecte pas le maximum autorisé au zonage et 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;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet visant à construire, sur la propriété du 771, boulevard Alexandre-Taché, un agrandissement du bâtiment existant afin d'en faire une habitation multifamiliale comprenant un maximum de 170 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Vue en perspective – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Élévations – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Restauration patrimoniale – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-12-04;
- Plan d'aménagement paysager – Julie Bélanger – architecte paysagiste – Maison John-Hamilton – 2024-02-02;
- Caractérisation des arbres – Demers consultants forestiers Inc. – Site 771, Alexandre-Taché – septembre 2022.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. **PIIA – Approuver un concept d'affichage – 259, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau**

R-CCU-2024-02-26/24

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 259, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Unité de paysage 6.1 Boulevard Saint-Joseph Nord » où les travaux d'installation de l'affichage commercial 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 concept d'affichage proposé comporte des enseignes existantes et proposées dont certaines ont été installées sans avoir obtenu, au préalable, des certificats d'autorisation et que la superficie d'affichage proposée est non conforme à la superficie maximale prescrite au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'afin de régulariser les enseignes existantes installées sans certificats d'autorisation et de déroger à la superficie maximale d'affichage exigée par le Règlement de zonage numéro 532-2020, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la superficie d'affichage qui fait l'objet de la demande de PPCMOI, le concept d'affichage proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un concept d'affichage pour des enseignes rattachées au 259, boulevard Saint-Joseph, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Concept d'affichage proposé en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Détails des enseignes du concept d'affichage proposé en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph - Par groupe Enseignes Montréal Néon, le 01 novembre 2022 & par SUDD – photo 29 mars 2023 & dossier de propriété 259, boulevard Saint-Joseph;
- Concept d'affichage proposé en façade latérale sur la rue Dumas - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Détails des enseignes du concept d'affichage proposé en façade latérale sur la rue Dumas - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PPCMOI – Approuver un concept d'affichage – 259, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-02-26/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 259, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Unité de paysage 6.1 Boulevard Saint-Joseph Nord » où les travaux d'installation de l'affichage commercial 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 concept d'affichage proposé comporte des enseignes existantes et proposées dont certaines ont été installées sans avoir obtenu, au préalable, des certificats d'autorisation et que la superficie d'affichage proposée est non conforme à la superficie maximale prescrite au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'afin de régulariser les enseignes existantes installées sans certificats d'autorisation et de déroger à la superficie maximale d'affichage exigée par le Règlement de zonage numéro 532-2020, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé sur un terrain d'angle, avec deux façades et des accès donnant sur rue, et que la superficie d'affichage, selon le Règlement de zonage numéro 532-2020, est proportionnelle à la longueur de la façade principale seulement alors que la façade latérale sur rue n'est pas considérée dans le calcul de superficie d'affichage;

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

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux critères d'évaluation mentionnés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge pas à la réglementation de zonage sauf à la disposition qui fait l'objet de la demande de PPCMOI;

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 concept d'affichage, visant des enseignes rattachées au 259, boulevard Saint-Joseph, présentant une superficie totale d'affichage de 33,5 m², comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Concept d'affichage proposé en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Détails des enseignes du concept d'affichage proposé en façade principale sur le boulevard Saint-Joseph - Par groupe Enseignes Montréal Néon, le 01 novembre 2022 & par SUDD – photo 29 mars 2023 & dossier de propriété - 259, boulevard Saint-Joseph;
- Concept d'affichage proposé en façade latérale sur la rue Dumas - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph - Annoté par SUDD;
- Détails des enseignes du concept d'affichage proposé en façade latérale sur la rue Dumas - Par groupe Heafey, le 18 décembre 2023 - 259, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Autoriser un service de garderie – 61, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-02-26/26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie qui accueillera 60 enfants a été formulée pour la propriété située au 61, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE des travaux d'aménagement d'un terrain de jeu sont requis pour se conformer à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude environnementale déposée par la personne requérante, une décontamination des sols sur deux sections du terrain est nécessaire pour satisfaire aux exigences de la Loi sur la qualité de l'environnement;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux d'aménagement de terrain 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du service de garderie nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative au nombre maximum de cases de stationnement pouvant être aménagées en surface;

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, l'aménagement d'un service de garderie au 61, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et aménagement proposés – Rossmann architecture et personne requérante – février 2024 annoté par le SUDD – 61, rue Principale;
- Plan localisant les sections de terrain à décontaminer – Le Groupe GESFOR Poirier, Pinchin – février 2023 – 61, rue Principale.

Il est entendu que le projet nécessite également :

- L'approbation par le conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 61, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-02-26/27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie qui accueillera 60 enfants a été formulée pour la propriété située au 61, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux d'aménagement du terrain de jeu extérieur, la construction du bâtiment accessoire ainsi que les travaux de décontamination 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu un permis du ministère de la Famille l'autorisation a opéré un service de garderie d'une capacité de 60 enfants;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du service de garderie nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement au nombre maximum de cases de stationnement autorisées en surface;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'un 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'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 61, rue Principale, afin d'exploiter un service de garderie d'une capacité maximale de 60 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et aménagement proposés – Rossmann architecture et personne requérante – février 2024 Annoté par le SUDD – 61, rue Principale.

Il est entendu que le projet nécessite également :

- L'approbation du projet par le 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;
- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Autoriser un service de garderie – 61, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-02-26/28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie qui accueillera 60 enfants a été formulée pour la propriété située au 61, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du service de garderie nécessitera l'aménagement d'un terrain de jeu extérieur requis en vertu de réglementation en vigueur et que ce dernier sera aménagé au détriment d'un espace de stationnement de surface dérogatoire protégé par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE la modification de cet espace de stationnement nécessitera l'octroi d'une dérogation mineure 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 dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux d'aménagement du terrain de jeu extérieur, la construction du bâtiment accessoire ainsi que les travaux de décontamination 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 61, rue Principale, afin de:

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de surface de 3 à 26 cases (réduire le nombre de cases existantes de 30 à 26 cases).

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et aménagement proposés – Rossmann architecture – février 2024 – Annoté par le SUDD – 61, rue Principale.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le 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;
- L'approbation par le conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. **PIIA – Installer une deuxième enseigne commerciale – 425, boulevard la Vérendrye Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

R-CCU-2024-02-26/29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une deuxième enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans la zone commerciale Co-04-110 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées, d'augmenter leur superficie totale maximale d'affichage et de permettre un mode d'éclairage par translucidité;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une enseigne commerciale est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE la disposition de la deuxième enseigne proposée, aux abords des allées de circulation, facilite l'orientation des piétons;

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

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont également requises pour mettre en œuvre ce projet;

EN CONSÉQUENCE ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, une modification au concept d'affichage actuel au 425, boulevard la Vérendrye Est, afin d'autoriser l'installation d'une deuxième enseigne commerciale, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept d'affichage proposé – Dominion – 17 juillet 2023 – 425, boulevard la Vérendrye Est.

Il est entendu que l'octroi, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le conseil, est également requis pour mettre en œuvre ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Installer une deuxième enseigne commerciale – 425, boulevard la Vérendrye Est – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-02-26/30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une deuxième enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale Co-04-110 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à une seule par établissement;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées, d'augmenter leur superficie totale maximale et de permettre le mode d'éclairage par translucidité;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une enseigne commerciale dans le secteur visé est assujettie à l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE la disposition de la deuxième enseigne proposée, aux abords des allées de circulation, facilite l'orientation des piétons;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent aucun préjudice au voisinage, puisque des enseignes similaires sont déjà en place pour tous les autres locaux commerciaux du bâtiment;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 425, boulevard la Vérendrye Est, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées d'un à deux pour un établissement;
- Augmenter la superficie totale maximale d'affichage des enseignes rattachées de cet établissement de 3,47 m² à 14,68 m²;
- Permettre un mode d'éclairage par translucidité pour la nouvelle enseigne rattachée projetée.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Concept d'affichage proposé – Dominion – 17 juillet 2023 – 425, boulevard la Vérendrye Est.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Installer deux enseignes rattachées – 67, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-02-26/31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées a été formulée pour la propriété située au 67, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme ayant un intérêt patrimonial potentiel;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur de restructuration du centre-ville et dans l'unité de paysage « centre administratif et d'affaires », où les travaux d'installation d'affichage commercial 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 les deux enseignes proposées sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respectent les objectifs et les 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 67, rue Wellington, visant à installer deux enseignes rattachées sur les murs des façades principale et latérale sur rue, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseignes proposées - Détail des deux enseignes proposées, par Miller McConnell Signs, le 22 juillet 2022 – modifié par SUDD avec accord du requérant - Photomontages, par SUDD janvier 2024 - 67, rue Wellington.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 35, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- On note une coquille à la page 2 de l'analyse de projet, où il est inscrit 114 m² au lieu de 153 m²;
- On estime qu'il faudra prévoir des structures d'ombrage, car l'environnement semble hostile pour une aire de jeux;
- On suggère de réaménager la traverse piétonne pour se rendre au parc central;
- L'aire de jeux sera délimitée par clôture d'au moins 1,2 m de hauteur.

R-CCU-2024-02-26/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie pour 62 enfants a été formulée pour la propriété située au 35, allée de Hambourg;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'installation d'un service de garderie au rez-de-chaussée du bâtiment visé et qu'il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la superficie minimale de l'aire de jeu extérieure;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'entraîne aucun agrandissement du bâtiment existant et aucune modification de l'espace de stationnement actuel;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 35, allée de Hambourg, afin de permettre l'implantation d'un service de garderie d'un maximum de 62 enfants, et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Aménager un service de garderie – 35, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-02-26/33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie pour 62 enfants a été formulée pour la propriété située au 35, allée de Hambourg;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour la dérogation mineure demandée concernant la superficie minimale de l'aire de jeu extérieure pour les enfants;

CONSIDÉRANT QUE la superficie réduite du terrain de jeu extérieur proposé est en accord avec les règles du ministère de la Famille;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 35, allée de Hambourg, afin de permettre l'installation d'un service de garderie pour un maximum de 62 enfants et visant à :

- Réduire la superficie minimale du terrain de jeu extérieur pour enfants de 248 m² à 153 m².

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'aménagement intérieur et identification de la dérogation mineure – 13 février 2024 – 35, allée de Hambourg – Annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet d'aménagement d'un service de garderie par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 175, rue Jean-René-Monette – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2024-02-26/34

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à aménager un service de garderie qui accueillera 31 enfants a été formulée pour la propriété située au 175, rue Jean-René-Monette;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante exerce actuellement un service de garderie au 179, chemin de la Savane, et doit déménager temporairement ses installations (environ trois mois) au 175, rue Jean-René-Monette, le tout, afin de réaliser des travaux de rénovation importants au 179, chemin de la Savane;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a un permis du ministère de la Famille pour 31 places subventionnées au 179, chemin de la Savane, qu'elle a le support et est en démarche avec ce ministère pour obtenir les autorisations gouvernementales nécessaires à son installation temporaire au 175, rue Jean-René-Monette;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du service de garderie nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à l'emplacement du terrain de jeu extérieur;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 175, rue Jean-René-Monette, afin d'opérer un service de garderie d'une capacité maximale de 31 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Par SUDD – 07 février 2024 - 175, rue Jean-René-Monette;
- Plan d'implantation proposé agrandi – Par SUDD – 07 février 2024 - 175, rue Jean-René-Monette.

Il est entendu que le conseil municipal doit également accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Autoriser un service de garderie – 175, rue Jean-René-Monette – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2024-02-26/35

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à aménager un service de garderie qui accueillera 31 enfants a été formulée pour la propriété située au 175, rue Jean-René-Monette;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante opère actuellement l'usage de service de garderie au 179, chemin de la Savane et doit déménager temporairement ses installations (environ 3 mois) au 175, rue Jean-René-Monette, le tout, afin de pouvoir faire réaliser des travaux de rénovation importants au 179, chemin de la Savane;

CONSIDÉRANT QUE le terrain de jeu extérieur proposé sera situé en partie sur le terrain voisin, ce qui est non conforme à la disposition du Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à l'emplacement du terrain de jeu;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une partie du terrain de jeu sur le terrain voisin;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 175, rue Jean-René-Monette, visant à autoriser l'aménagement du terrain de jeu en partie sur un terrain autre que celui sur lequel le service de garderie est situé, comme illustré au document :

- Plan d'implantation proposé agrandi et identification de la dérogation mineure – Par SUDD – 07 février 2024 - 175, rue Jean-René-Monette.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 874, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2024-02-26/36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'un service de garderie pour 91 enfants a été formulée pour la propriété située au 874, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'installation d'un service de garderie, dans un bâtiment existant à rénover, devant être approuvé par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision de la propriété en deux lots : un dont la partie comportant le bâtiment existant sera utilisée par la garderie, et l'autre développé ultérieurement;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique également la démolition du volume arrière du bâtiment existant afin de le rendre conforme et d'y aménager l'aire de jeux extérieure de la garderie;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 874, boulevard Maloney Est, afin d'autoriser l'aménagement d'un service de garderie d'un maximum de 91 enfants.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment commercial – 30, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Le bâtiment se situe dans un secteur de petits bâtiments où la surabondance d'affichage d'enseignes commerciales n'est pas souhaitable;
- En plus des deux enseignes rattachées, l'installation d'une enseigne détachée est également prévue;
- La clinique existe depuis 1990, et n'a probablement pas besoin de se faire connaître par son affichage;
- Le chemin Eardley est un passage vers le milieu rural et ne se situe pas à proximité de la rue Principale;
- Le design de l'enseigne est apprécié par les membres;
- On juge que les deux enseignes détachées ne créent pas de pollution visuelle;
- Il aurait été possible de placer le logo de l'entreprise sous son nom et n'avoir qu'une enseigne au lieu de deux.

R-CCU-2024-02-26/37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 30, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par l'intervention a une forme irrégulière et que le bâtiment existant est en angle par rapport à la ligne avant donnant sur le chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé consiste à agrandir le bâtiment sur l'espace de stationnement existant et à aménager un nouvel espace de stationnement entre la nouvelle façade avant du bâtiment agrandi et la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas un préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'agrandissement du bâtiment commercial situé au 30, chemin Eardley et visant à :

- Permettre l'aménagement d'un espace de stationnement en cours avant;
- Permettre qu'une section de cet espace de stationnement ne soit pas située à 3 m de la ligne de rue;
- Permettre que la hauteur minimale du bâtiment (2 étages) représente 31% de sa superficie d'implantation au sol au lieu de 80% minimum.

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

- Agrandissement et aménagement de terrain proposé – Dérogations mineures soulevées – Azimut Architecture Inc. – 13 février 2024 – 30, chemin Eardley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 30, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-02-26/38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 30, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé consiste à agrandir le bâtiment sur l'espace de stationnement existant et à aménager un nouvel espace de stationnement entre la nouvelle façade avant du bâtiment agrandi et la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante ne semble pas subir de préjudice sérieux quant à la disposition particulière limitant le nombre d'enseignes rattachées au bâtiment à une seule;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas un préjudice au voisinage, mais que le projet peut se conformer au règlement concernant le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que quatre membres ont voté pour, que trois membres ont voté contre, et qu'un membre s'est abstenu de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'augmenter le nombre maximum d'enseignes rattachées de 1 à 2 dans le cadre de l'agrandissement du bâtiment commercial situé au 30, chemin Eardley, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Perspectives du bâtiment agrandi – Dérogation mineure #4 enseignes – Azimut Architecture Inc. – 7 février 2024 – 30, chemin Eardley.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

19. Dérogations mineures – Rénover un bâtiment et autoriser l'installation d'une enseigne – 2, rue Aubry – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet est un bel exemple d'une maison allumette dont l'usage est autre que résidentiel.

R-CCU-2024-02-26/39

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation visant des travaux de rénovation extérieurs du bâtiment principal ainsi que l'installation d'une enseigne en projection a été formulée pour la propriété située au 2, rue Aubry;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à transformer l'usage du bâtiment mixte (commercial et résidentiel) en un bâtiment exclusivement à usage commercial;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le conseil et qu'elles sont majoritairement générées par la transformation du bâtiment en un usage exclusivement commercial par l'aménagement d'une terrasse de restauration et d'un service de restauration restreint à l'étage;

CONSIDÉRANT QU'une terrasse résidentielle dérogatoire protégée par droit acquis en ce qui a trait à son implantation par rapport à la ligne latérale gauche du terrain est déjà aménagée à l'étage, et

que sa transformation en une terrasse de restauration ne viendra pas accentuer son aspect dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieurs et l'installation d'une enseigne en projection sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195;

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

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, au projet de rénovation extérieure du bâtiment principal au 2, rue Aubry visant à :

- Autoriser la construction d'un escalier extérieur menant au deuxième étage situé à 0 m d'une ligne de terrain;
- Autoriser une terrasse de restauration située à 0 m d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue;
- Autoriser la construction d'une pergola située à 0 m d'une ligne de terrain;
- Réduire la superficie de plancher minimalement requise pour l'usage commercial d'un bâtiment situé dans la zone commerciale Co-08-118 à moins de 400 m² (± 110 m²).

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures demandées – L'Atelier architecte – février 2024 – 2, rue Aubry – Annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogation mineure – Construire deux habitations multifamiliales comportant quatre logements – 81, rue Dumas – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le quartier est hétéroclite, et n'a donc pas de caractère à préserver.

R-CCU-2024-02-26/40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales, à structure jumelée, de quatre logements chacune, a été formulée pour la propriété située au 81, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 24 octobre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à subdiviser le terrain en deux afin de construire une habitation multifamiliale de deux étages à structure jumelée comportant quatre logements sur chacun des terrains à créer;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera desservi par un espace de stationnement extérieur commun, comportant six cases de stationnement, situé dans la cour arrière des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte une dérogation mineure, soit une largeur minimale du mur avant inférieure à 9 m;

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 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, pour un projet au 81, rue Dumas, afin de réduire la largeur minimale du mur avant des bâtiments jumelés projetés de 9 m à 8,26 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 11 décembre 2023– 81, rue Dumas;
- Élévations du bâtiment projeté – Pierre Morimanno architecte – 10 décembre 2023 – 81, rue Dumas.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogations mineures – Régulariser une habitation multifamiliale comportant quatre logements – 45, boulevard du Mont-Bleu – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

Après analyse des plans, le requérant sera obligé d'installer des margelles pour ouvrir les fenêtres au sous-sol, ce qui a pour effet de gruger de l'espace de l'allée d'accès. Un autre item dérogatoire s'ajoutera à la demande, et le projet reviendra à la prochaine séance du Comité.

22. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 40, boulevard de la Gappe – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

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

- On s'interroge sur le besoin de construire de nouveaux locaux commerciaux, puisque des locaux sont actuellement vacants dans le même bâtiment.

R-CCU-2024-02-26/41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 40, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été approuvé en 2006 (CM-2006-1022) par le conseil municipal, autorisant la réalisation d'un projet de développement commercial intégré comportant originalement 12 bâtiments, répartis sur deux parcelles de terrains localisées à l'abord du boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement proposés sont au même endroit que prévu dans le PIIA de 2006, qu'ils s'intègrent harmonieusement à la partie déjà construite du bâtiment et au contexte global du projet commercial;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement se dérouleront en partie dans une zone de faible courant (20-100 ans), et que le régime transitoire de gestion des risques liés aux inondations exige une autorisation ministérielle pour ces travaux visant un bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative au nombre minimum d'étages d'un bâtiment, et que cette dernière ne met pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celle pour laquelle une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur est demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant l'agrandissement du bâtiment situé au 40, boulevard de la Gappe, afin de réduire le nombre minimum d'étages de 3 à 1, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'aménagement – Harden, annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 40, boulevard de la Gappe.
- Élévations préliminaires et identification de la dérogation mineure – Harden, annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 40, boulevard de la Gappe.

Et ce, conditionnellement à l'obtention de l'autorisation requise du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) visant des travaux en zone inondable de faible courant.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Dérogations mineures – Construire un garage détaché – 226, rue Carpentier – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2024-02-26/42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment accessoire détaché (un garage) a été formulée pour la propriété située au 226, rue Carpentier;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'autoriser la construction d'un garage détaché d'une hauteur de 5,8 m, comportant deux portes de 2,75 m de haut;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un boisé de protection et d'intégration, mais qu'aucun abattage ne sera nécessaire pour la construction du futur garage;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés ne causeront pas de préjudices aux voisins immédiats;

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 au 226, rue Carpentier, afin de construire un garage détaché et visant à :

- Augmenter la hauteur totale maximale d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à de 5,8 m;
- Augmenter la hauteur maximale des portes de 2,5 m de 2,75 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'architecture – Steve Carpentier - 226, rue Carpentier;
- Plan accompagnant le certificat de localisation – Jean Gagné, arpenteur-géomètre – 18 octobre 2005 - 226, rue Carpentier.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Varia

a) Projet de 1000 logements pour les aînés

On demande si le Comité peut faire une recommandation au conseil pour qu'il démontre son intérêt à être l'une des villes sélectionnées pour le projet d'un total de 1000 logements pour aînés dans dix différentes villes.

On répond qu'on pense que l'instigateur de ce projet est déjà entré en contact avec le cabinet de la mairie. Le président s'engage à se renseigner sur les démarches qui seraient en cours.

25. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 44.