

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

346<sup>e</sup> séance / lundi 19 août 2024 à 17 h 32

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)  
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)  
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Mathieu Locas – Citoyen  
Zohra Soufiani – Citoyenne  
Christine Prigent – Citoyenne  
Garanké Bah – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressource interne

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

#### Ressources externes

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

---

### Séance publique

17 h 32

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

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Période de questions du public

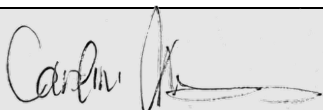
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Daniel Lauzon, concernant le projet au 881 et 883, rue Jacques-Cartier.

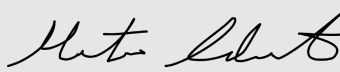
M. Lauzon dépose des documents au secrétaire. Les documents contiennent une lettre et le formulaire de demande qui date de novembre 2019. Il estime ces délais déraisonnables. Inclus aussi aux documents des photocopies des plans du projet. Il affirme que la porte arrière est prévue aux plans depuis le dépôt des plans en 2008, contrairement à ce qu'affirme le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Il estime que la recommandation défavorable du SUDD s'appuie uniquement sur un projet de règlement provincial qui n'est pas encore adopté. Il précise que

### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

lorsqu'on se prononce sur l'état d'un droit, on se prononce sur l'état du droit en vigueur au moment de la demande. Il croit que le SUDD fait fausse route.

La présidente rappelle à M. Lauzon qu'il peut faire valoir son point auprès du conseiller municipal de son district, et également devant le conseil municipal à sa séance de mardi prochain.

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

M. Lepoutre mentionne que sa demande date du 1<sup>er</sup> septembre 2020. Le projet initial prévoyait la construction d'une résidence pour personnes âgées (RPA) et l'octroi d'une subvention du programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ). Le volume du projet était gros pour la superficie du terrain, alors la nouvelle mouture propose un bâtiment à l'empreinte réduite et qui comprend moins de logements. La nouvelle mouture n'est plus un RPA. Il comptera des logements d'une chambre avec studio, qui visera principalement la clientèle étudiante de l'Université du Québec en Outaouais à proximité. Cependant, le projet n'est pas une résidence étudiante comme telle. Plusieurs commerces et services sont présents à proximité du projet. L'empreinte au sol de l'espace de stationnement est réduite, et sa sortie donne sur la rue Saint-François. L'emphase est maintenant sur les déplacements actifs. Un atelier de vélo sera aménagé à l'intérieur du bâtiment. Le projet participera à la revitalisation du boulevard Alexandre-Taché.

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

Mme Legault s'est présentée à la période de questions du public à la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 14 août 2023, lors de la présentation de la première mouture du projet, pour s'y opposer. Elle cite l'analyse de projet présenté à la séance du Comité sur les demandes de démolition du 25 avril 2023, dans lequel il est écrit que selon le Service des infrastructures et projets, le terrain est situé dans un secteur de surverse problématique, et que ce service procède à des vérifications diligentes pour vérifier si les capacités des réseaux d'aqueduc et d'égout sont suffisantes pour desservir le projet. La première mouture du projet n'a pas été recommandée par le SUDD, ni le CCU, et l'item a été retiré de l'ordre du jour du conseil du 28 août 2023. Lors de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des résidents des Jardins-Taché le 28 novembre 2023, il a été mentionné que des refoulements d'égouts se sont produits à l'automne 2013 sur les rues Saint-François et Gendron. On lui aurait mentionné que rien ne pourrait se faire avant 2025-2026, en raison de la situation problématique de l'aqueduc et des égouts. Dans l'analyse de projet de la nouvelle mouture, il est inscrit que dans le cas où le conseil municipal approuve le projet, il est entendu que l'approbation demeure conditionnelle au dépôt de la personne requérante d'un plan de desserte à faire approuver par le Service des infrastructures et projets. Est-ce que le nouveau projet de 33 logements va causer des graves problèmes de surverses et refoulements d'égout? Est-ce que des travaux d'aqueduc et d'égout seront réalisés sur le boulevard Alexandre-Taché et les rues avoisinantes pour améliorer ces services avant la construction du projet s'il est approuvé par le conseil? Il n'y a eu aucune consultation auprès des résidents du quartier. Elle s'oppose au projet, qu'elle estime ne pas être au bon endroit, et qui aura des conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des résidents.

France Lavigne, concernant le projet au 404, boulevard Alexandre-Taché.

Mme Lavigne est propriétaire du 8, rue Saint-François. Elle parle en son nom et celui de son voisin. Elle procède à la lecture d'un document, qu'elle dépose ensuite au secrétaire.

*« Nous voulons vous dire que nous sommes en désaccord avec le nombre de dérogations demandées qui aura de nombreuses répercussions sur notre qualité de vie, de notre quiétude, notre environnement et aussi notre sécurité.*

*Les dérogations 6 et 8 nous préoccupent grandement. Laisser des voitures, des véhicules de la ville circuler dans ce passage étroit est aberrant (15 pieds de large et environ 100 pieds de long). Imaginer ce passage sans bordure de ciment met notre sécurité et la sécurité de nos maisons en danger. Une vingtaine de voitures et plus circuleraient sur ce passage le jour, le soir et la nuit, et la sortie qui donnerait sur la rue Saint-François me préoccupe aussi au niveau de la sécurité des piétons qui sont majoritairement des enfants qui se rendent aux deux garderies de quartier sur la rue (2 et 14, rue Saint-François). L'interdiction de stationner sur la rue Saint-François est aussi problématique pour les deux garderies qui comptent sur la rue pour que les parents puissent débarquer et embarquer leurs enfants. Qu'en est-il du*

*ruissellement de l'eau sur cette allée d'accès ainsi que du déneigement de celle-ci. Où sera déposée la neige?*

*En juin 1994, le conseil avait adopté un règlement concernant le 404-406, boulevard Alexandre-Taché, le règlement 2407 et voici ce qu'il disait : « une déposition a été ajoutée à ce que les accès au stationnement pour desservir le 404-406, boulevard Alexandre-Taché par la rue Saint-François soient à moins de 35 mètres du boulevard Alexandre-Taché ». Qu'en est-il de ce règlement? Les plans présentés n'en tiennent pas compte.*

*Les marges latérales mentionnées aux dérogations 1 et 2 nous préoccupent énormément ainsi que le nombre d'étages qui est demandé. Il n'y a aucun édifice qui dépasse quatre étages dans notre secteur (Jardins-Taché).*

*Il y a un an le projet déposé par le promoteur a été refusé en partie à cause du nombre de demandes de dérogations élevées, il y en avait 6 et cette fois-ci il y en a 10. Je cite M. Daniel Champagne dans une entrevue accordée au Droit le 22 août 2023 : « ...Le nombre de dérogations qu'on devait accepter était largement supérieur à ce que le conseil pouvait accepter. »*

*Je veux aussi souligner le manque de transparence du promoteur envers nous, malgré la recommandation mentionnée au PV du CCU du 14 août 2023 (page 6, item 10) qui dit : « Puisque le projet est exempté d'une procédure référendaire, on croit qu'il serait pertinent que le requérant consulte le voisinage.*

*Je vous remercie de votre temps d'écoute et aussi de prendre en considération nos préoccupations face à ce projet. »*

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

M. Ataya est propriétaire du 400, boulevard Alexandre-Taché et représente tous les occupants de ce bâtiment. Il procède à la lecture d'un document, qu'il dépose ensuite au secrétaire.

*« Je suis ici aujourd'hui pour contester le projet de construction de 33 logements. Bien que je ne vais pas entrer dans tous les détails ici, je vous fournirai un document avec mes commentaires pour que vous puissiez le consulter.*

*Le boulevard Alexandre-Taché est un quartier paisible avec une harmonie visuelle cohérente. Les zones les plus denses, surtout près du 400, boulevard Alexandre-Taché, se composent principalement de bâtiments de deux étages seulement. De plus, la plupart des bâtiments dans ce secteur sont des commerces. Je voudrais souligner que les bâtiments de plus de deux étages sur le boulevard Alexandre-Taché sont situés sur des terrains conformes aux règlements municipaux et suffisamment éloignés des voisins. En résumé, ils respectent les règlements. Ces règlements existent pour assurer la cohésion, la conformité, la sécurité et garantir un développement urbain équilibré.*

*Le promoteur semble vouloir réaliser un projet énorme sur un terrain relativement petit, ce qui pose problème et cause un préjudice pour tous les voisins. C'est le deuxième projet d'envergure qu'il propose, ce qui soulève des questions sur sa faisabilité. À titre d'exemple, un triplex au Plateau est construit sur un terrain de 10 000 pieds carrés, et ce n'est pas un luxe. Construire 33 logements sur un terrain de 16 000 pieds carrés est problématique, surtout dans ce petit coin du boulevard Alexandre-Taché. Ce n'est tout simplement pas un bon emplacement pour ce type de projet. Imaginez qu'il faille créer deux passages étroits pour y accéder depuis deux rues distinctes, un sens unique pour entrer et sortir. Je n'ai rarement, voire jamais, vu un immeuble de ce genre à Gatineau, même à Montréal. Les nouveaux bâtiments respectent les marges avant pour ne pas obstruer leurs voisins. Je ne vois pas pourquoi celui-ci aurait le droit de m'obstruer complètement. Cela montre qu'il y a quelque chose qui cloche avec ce projet. Peut-être qu'il n'y a pas assez de place si vous devez écraser votre voisin? La marge latérale réduite de moitié pour un énorme bâtiment de 5 étages construit en longueur est préoccupante. Avez-vous pensé aux occupants de l'immeuble et aux miens en cas d'incendie au milieu de l'immeuble? Je n'ai même pas abordé les dix autres points de non-conformité.*

*Je m'oppose fermement à ce projet. Ce projet n'apporte rien de positif pour l'activité commerciale de mes locataires : obstruction de leur vue arrière, réduction de la visibilité de mon bâtiment, sécurité, ombrage, et surtout, l'harmonie visuelle de notre quartier. Sans parler du manque de stationnement et d'espace vert. Mon parking privé deviendra un parking pour visiteurs.*

*Je suis tellement opposé à ce projet que je suis prêt à aller devant les tribunaux si nécessaire pour le contester. Par conséquent, je demande respectueusement que le Comité consultatif d'urbanisme de Gatineau prenne les mesures nécessaires pour s'opposer à ce projet. Il est crucial de maintenir les normes en vigueur pour garantir un développement urbain harmonieux et durable. »*

**La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 55 et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.**

## PRÉSENCES :

### Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)  
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)  
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l’Hôpital (n° 13)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Mathieu Locas – Citoyen  
Zohra Soufiani – Citoyenne  
Christine Prigent – Citoyenne  
Garanké Bah – Citoyen

### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

### Ressource interne

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)

### Ressources externes

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

---

Séance huis clos

18 h 01

---

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 01.

#### 4. Approbation du procès-verbal de la 345<sup>e</sup> séance tenue le 17 juin 2024

Le procès-verbal de la 345<sup>e</sup> séance tenue le 17 juin 2024 est approuvé par les membres.

#### 5. Signature du procès-verbal de la 345<sup>e</sup> séance tenue le 17 juin 2024

Le procès-verbal de la 345<sup>e</sup> séance tenue le 17 juin 2024 sera signé par la présidente.

#### 6. Suivi du procès-verbal de la 345<sup>e</sup> séance tenue le 17 juin 2024

146, 150, 154 et 158, rue du Raton-Laveur

Les bacs de matières résiduelles devraient être en cours arrière ou latérale. Un suivi a été effectué auprès du requérant.

25, rue Riley

Le requérant propose d’ajouter des arbres sur la butte de la cour intérieure. De plus, deux niveaux de plantation seront ajoutés à la base du talus face au chemin Eardley. Une coupe sera fournie pour illustrer le tout.

487, chemin McConnell

Les commentaires du Comité ont été transmis au requérant.

500, chemin McConnell

Le requérant propose la plantation de 40 arbres supplémentaires, pour un total de 80. De plus, l’allée arrière qui menait à la propriété à partir du chemin Vanier a été retirée du projet. Cette dernière modification fait en sorte que le PIIA doit être représenté au Comité à la présente séance.

144, 152, 154 et 156, rue Champlain

Le requérant est d'accord pour ajouter des contremarches et treillis sur la galerie du 154, rue Champlain.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 16 septembre 2024.

**8. Règlement d'administration – Ouvrir l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs pour le développement urbain – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- On est surpris de la non-recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable, mais on comprend les raisons. La capacité des infrastructures doit être réévaluée, et l'aire d'expansion abrite des espèces menacées. Les propriétaires paient des taxes depuis un bon bout de temps. On répond que le critère numéro 4 n'est pour l'instant pas atteint. L'administration doit terminer des études avant de permettre l'ouverture de cette aire d'expansion urbaine. Les informations récoltées seront ensuite partagées avec le requérant, pour l'aider à répondre à cette priorité;
- Une présentation faite à la Commission du développement du territoire et de l'habitation (CDTH) montrait une cartographie sur laquelle la Ville travaillait et qui illustre la localisation des permis délivrés depuis cinq ans. On croit qu'une telle présentation au Comité consultatif d'urbanisme serait pertinente pour permettre aux membres d'avoir une meilleure vision globale;
- Les limites des aires de marchés sont déterminées dans le Schéma d'aménagement et de développement. Lorsque requises, des études de marché sont réalisées pour déterminer si la capacité d'accueil des aires de marchés est atteinte ou non;
- Il a été demandé que les promoteurs voisins soient consultés;
- Les aires d'expansion, avant les travaux de concordance au Schéma d'aménagement et de développement de 2020, étaient des aires différées. L'objectif des aires différées était de diriger le développement ailleurs. La concordance permet maintenant le développement résidentiel dans ces aires, sous réserve de répondre à quatre conditions. L'atteinte de ces quatre conditions doit être démontrée par le promoteur, et le tout doit être approuvé par le conseil;
- L'étude des infrastructures routières doit être réalisée après l'ouverture d'une aire d'expansion, à l'étape du PIIA projets d'envergure;
- On croit qu'il faut d'abord rebâtir la ville sur la ville avant d'ouvrir ces aires d'expansions;
- On est préoccupé par le fait que les analyses d'impact sur les capacités des usines d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées ne soient pas réalisées;
- Il y a un grand retard des infrastructures par rapport à la démographie dans le secteur Aylmer. Les cibles démographiques de 2030 ont été atteintes en 2020.

**R-CCU-2024-08-19/131**

**CONSIDÉRANT QUE** le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) établit trois priorités d'aménagement au sein du périmètre d'urbanisation et que l'ouverture au développement de l'aire d'expansion urbaine (priorité 3) est soumise à des conditions particulières;

**CONSIDÉRANT QUE** les conditions d'ouverture au développement d'une aire d'expansion urbaine visent notamment à s'assurer que le développement urbain se fasse en continuité aux secteurs déjà urbanisés, et que la capacité d'accueil de ces derniers soit atteinte pour justifier l'ouverture de nouveaux secteurs au développement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'article 88.1 du règlement d'administration numéro 501-2005 exige, pour l'ouverture d'une aire d'expansion au développement, que les quatre conditions édictées aux documents de planification soient remplies;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude soumise par les personnes requérantes, intitulée « Analyse de dessertes des services municipaux pour le développement urbain du projet *Les Portes de l'Ouest* », datée du 2 novembre 2022, ne considère que les besoins du projet de développement des personnes

requérantes, sans prendre en compte les besoins pour le potentiel de développement ou de redéveloppement des autres propriétés incluses dans l'aire d'expansion urbaine, ce qui ne permet pas de répondre à la condition n° 3 de l'article 88.1 du règlement d'administration numéro 501-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les conditions 2 et 4 sont partiellement satisfaites puisque le projet des personnes requérantes est en partie contigu aux réseaux municipaux, mais que la lettre d'intention d'entente relative aux travaux municipaux ne concerne que les propriétés des personnes requérantes sans englober les autres terrains potentiellement développables compris dans l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs;

**CONSIDÉRANT QU'**une analyse est en cours par l'administration municipale afin de s'assurer que les capacités résiduelles des usines de traitement d'eau potable et d'épuration répondent d'abord aux besoins des secteurs de priorité 1 et 2 conformément à la vision du Schéma d'aménagement et de développement (SAD), avant de procéder à l'évaluation des besoins de desserte de l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs;

**CONSIDÉRANT QUE** c'est le résultat de cette analyse qui permettra d'évaluer la nécessité ou pas d'augmenter les capacités des usines d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées afin d'assurer les besoins actuels et futurs du territoire et ainsi répondre à la condition 3;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver l'ouverture de l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs puisque les conditions édictées à l'article 88.1 du règlement d'administration numéro 501-2005 ne sont pas entièrement satisfaites.

#### **NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

### **9. Règlement de zonage – Créer une nouvelle zone commerciale comportant entre autres l'usage de Service de police municipale et activités connexes – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

#### **R-CCU-2024-08-19/132**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au zonage visant à autoriser l'usage communautaire « Service de police municipale et activités connexes (6725) », a été formulée pour les propriétés situées au 975, boulevard Saint-Joseph et 80, rue Jean-Proulx;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau doit se doter de nouvelles infrastructures policières afin de répondre aux besoins opérationnels de son service de police;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil a statué que les sites du 975, boulevard Saint-Joseph, et du 80, rue Jean-Proulx étaient retenus pour la construction d'un nouveau quartier général pour le Service de police de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** l'usage communautaire demandé, soit « Service de police municipale et activités connexes (6725) », faisant partie de la sous-catégorie d'usages « Sécurité et défense (P3a) », est une fonction complémentaire compatible aux affectations des sols « commerciale artérielle et économique spécialisée » du Schéma d'aménagement et de développement;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est conforme aux orientations et objectifs des règlements du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour créer une nouvelle zone commerciale regroupant les propriétés du 975, boulevard Saint-Joseph et des 72, 80 et 84, rue Jean Proulx, afin de permettre dans cette nouvelle zone, spécifiquement l'usage « Service de police municipale et activités connexes (6725) », certains usages des catégories d'usages commerciaux CFI, CMI, la catégorie d'usage commerciale CGSM et la catégorie d'usage industrielle I2.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**10. PPCMOI – Régulariser l’installation de quatre enseignes commerciales – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Les deux enseignes temporaires ne sont pas comptabilisées dans la demande.

**R-CCU-2024-08-19/133**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à régulariser l’installation de quatre enseignes commerciales rattachées à plat, installées sans l’obtention d’un certificat d’autorisation au préalable, a été formulée pour la propriété située au 585, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans la zone commerciale Co-13-039 assujettie à des dispositions d’affichage restrictives limitant le nombre maximal d’enseignes rattachées à deux par établissement;

**CONSIDÉRANT QU’**en raison de sa non-conformité au nombre maximal d’enseignes rattachées, le projet requiert l’approbation d’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

**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** l’ajout des deux enseignes supplémentaires aux deux enseignes principales du commerce permettra d’informer les usagers de la présence d’un espace santé à même le bâtiment commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** l’installation des deux types d’enseignes sur les deux façades du bâtiment, sur la façade principale donnant sur l’espace de stationnement et sur la façade latérale donnant sur le chemin Vanier, facilitera l’orientation des automobilistes et des personnes piétonnes;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 585, chemin Vanier, afin de régulariser l’installation de quatre enseignes commerciales, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Photos du bâtiment et des enseignes – Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – 11 juin 2024 – 585, chemin Vanier;
- Concept d’affichage proposé – International Néon – 2 février 2024 – 585, chemin Vanier.

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**

**PIIA – Régulariser l’installation de quatre enseignes commerciales – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

**R-CCU-2024-08-19/134**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à régulariser l’installation de quatre enseignes commerciales rattachées à plat, installées sans l’obtention d’un certificat d’autorisation au préalable, a été formulée pour la propriété située au 585, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans la zone commerciale Co-13-039 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes rattachées à deux par établissement;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de sa non-conformité au nombre maximal d'enseignes rattachées, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**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** l'ajout des deux enseignes supplémentaires aux deux enseignes principales du commerce permet d'informer les usagers de la présence d'un espace santé à même le bâtiment commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation des deux types d'enseignes sur les deux façades du bâtiment, sur la façade principale donnant sur l'espace de stationnement et sur la façade latérale donnant sur le chemin Vanier, facilite l'orientation des automobilistes et des personnes piétonnes;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept des enseignes 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;

**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, un projet au 585, chemin Vanier, afin de régulariser l'installation de quatre enseignes commerciales, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Photos du bâtiment et des enseignes – Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 11 juin 2024 – 585, chemin Vanier;
- Concept d'affichage proposé – International Néon – 2 février 2024 – 585, chemin Vanier.

Il est entendu que l'approbation, d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, par le conseil, est également requise.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **11. PPCMOI – Modifier un projet résidentiel intégré – 95 à 115, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- On demande de vérifier la typologie des logements offerts;
- On aime l'ajout d'arbres aux aires champêtres, mais on préférerait des arbres à grand déploiement;
- On constate que les numéros d'immeuble sont de très grandes tailles. On demande un suivi concernant la réglementation des numéros d'immeuble;
- On propose de construire des bâtiments de différentes couleurs pour mieux les différencier.

#### **R-CCU-2024-08-19/135**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'approbation de la modification d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour les propriétés situées aux adresses 95 à 115, rue Nancy-Elliott, actuellement en construction;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré visé est situé dans la phase 1 du projet « Domaine des Frênes » approuvé en 2021 par la résolution CM-2021-355;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet résidentiel intégré a été initialement approuvé pour construire trois bâtiments de quatre étages comportant 32 logements chacun;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux bâtiments de 32 logements chacun situés, respectivement, aux adresses 115 et 105, rue Nancy-Elliott, sont déjà construits, tandis que le bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, n'est pas encore construit;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de modification vise à augmenter le nombre de logements du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, de 32 à 40 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré est situé, à la fois, dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, qu'il est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre de logements du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, dépasse le maximum autorisé à la grille de zonage, et que pour déroger au nombre maximal de logements par bâtiment, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**CONSIDÉRANT QUE** l'ouverture future de la rue bordant le projet à l'ouest (actuelle rue sans nom) rendra les balcons, situés à l'angle sud-ouest du bâtiment proposé, non conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020 en ce qui concerne leur empiètement dans la marge latérale sur rue et que cette non-conformité sera intégrée au PPCMOI;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception du nombre de logements et l'empiètement des balcons dans la marge latérale sur rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet répond 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 numéro 507-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, une modification du projet résidentiel intégré situé aux 95 à 115, rue Nancy-Elliott, dans la phase 1 du projet « Domaine des Frênes », afin de construire un bâtiment ayant les caractéristiques suivantes :

- Comporte un maximum de 40 logements;
- Comporte des balcons qui empiètent dans la marge latérale sur rue sur une distance de 2,2 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Modification du plan d'implantation du projet résidentiel intégré proposé et identification des éléments non conformes intégrés au PPCMOI - Par Rossman Architecture – reçu le 22 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott - Annoté par SUDD;
- Façades principale et arrière du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott – Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Façades latérales du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott – Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Perspectives du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott - Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott.

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.

Il est entendu que l'approbation du permis de construction est assujéti à l'approbation par le Service de sécurité incendie du plan de protection incendie du bâtiment proposé.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré – 95 à 115, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

**R-CCU-2024-08-19/136**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant un projet résidentiel intégré a été formulée aux adresses 95 à 115, rue Nancy-Elliott, actuellement en construction;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré visé est situé dans la phase 1 du projet « Domaine des Frênes » approuvée en 2021 par la résolution CM-2021-355;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet résidentiel intégré a été initialement approuvé pour construire trois bâtiments de quatre étages ayant 32 logements chacun;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux bâtiments de 32 logements chacun situés, respectivement, aux adresses 115 et 105, rue Nancy-Elliott, sont déjà construits, tandis que le bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, n'est pas encore construit;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de modification vise à augmenter le nombre de logements du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, de 32 à 40 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau plan d'implantation propose aussi de modifier l'aménagement extérieur du projet approuvé afin d'augmenter le nombre d'arbres à planter, de remplacer une partie des allées piétonnes proposées par des allées piétonnes recouvertes de pavé perméable, de connecter le chemin piétonnier menant au bâtiment proposé à la rue Nancy-Elliott et d'agrandir la largeur d'une bande gazonnée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré est situé, à la fois, dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, qu'il est assujéti à l'autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre de logements du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott, dépasse le maximum autorisé à la grille de zonage, et que pour déroger au nombre maximal de logements par bâtiment, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**CONSIDÉRANT QUE** l'ouverture future de la rue bordant le projet à l'ouest (actuelle rue sans nom) rendra les balcons, situés à l'angle sud-ouest du bâtiment proposé, non conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020 en ce qui concerne leur empiétement dans la marge latérale sur rue, et que cette non-conformité sera intégrée au PPCMOI;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une modification du projet résidentiel intégré situé aux 95 à 115, rue Nancy-Elliott, dans le projet « Domaine des Frênes, phase 1 », comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Modification du plan d'implantation du projet résidentiel intégré proposé et identification des éléments non conformes intégrés au PPCMOI - Par Rossman Architecture – reçu le 22 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott - Annoté par SUDD;
- Façades principale et arrière du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott – Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott;

- Façades latérales du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott – Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott;
- Perspectives du bâtiment proposé au 95, rue Nancy-Elliott - Par Rossman Architecture – reçu le 16 juillet 2024 - 95 à 115, rue Nancy-Elliott.

Il est entendu que l'approbation de la modification au PIIA est assujettie 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.

### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

#### 12. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 5 étages comportant 33 logements – 404, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- L'approbation du projet par le conseil est conditionnelle au dépôt de la personne requérante d'un plan de desserte à faire approuver par le Service des infrastructures et des projets;
- On s'interroge sur les hauteurs autorisées à la zone, puisque des bâtiments de plus de quatre étages s'élèvent à proximité;
- Le voisinage n'adhère pas au projet, mais on croit qu'il s'agit tout de même d'un endroit propice à la densification;
- Le projet et le bâtiment voisin sont très proches de la limite de terrain;
- Le projet propose une entrée et une sortie du projet à sens unique;
- On croit que le projet s'intègre bien au quartier;
- On croit que l'implantation au sol du projet et le nombre de logements sont encore trop grands pour la superficie du lot;
- On estime que le projet compte encore trop d'éléments dérogatoires;
- La fenestration de la façade qui se situe à 1,5 m de la ligne latérale et à proximité du bâtiment commercial pourrait ne pas recevoir beaucoup de lumière naturelle;
- L'entrée et la sortie à sens unique sont étroites et à proximité de bâtiments voisins;
- On croit qu'il serait pertinent de revoir les voies de circulation sur la propriété;
- On propose de reculer la façade pour s'aligner aux bâtiments voisins;
- L'espace de stationnement du bâtiment commercial voisin n'est pas utilisé de façon optimale;
- On croyait que la nouvelle mouture du projet proposait une résidence étudiante;
- On souhaite une meilleure acceptation du projet par le voisinage;
- On propose l'ajout d'un toit-terrasse au dernier étage.

#### R-CCU-2024-08-19/137

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de cinq étages comportant 33 logements a été formulée pour la propriété située au 404, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 404, boulevard Alexandre-Taché, et que la demande de démolition du bâtiment existant, bien qu'approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) à sa séance du 25 avril 2023, nécessitera une nouvelle approbation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) puisque le programme préliminaire de réutilisation de sol dégagé a été modifié;

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

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

**CONSIDÉRANT QUE** le Plan d'urbanisme numéro 530-2020 limite la hauteur des bâtiments à six étages dans ce secteur, mais prévoit qu'une augmentation de hauteur jusqu'à 10 étages peut être autorisée 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 montre peu d'impact sur l'entourage immédiat, plus précisément sur les propriétés situées à l'ouest du projet, et ce, en raison de la réduction de la hauteur avec l'aménagement de la terrasse sur le toit du 4<sup>e</sup> étage et du recul de l'implantation du bâtiment par rapport à la marge minimalement requise à la grille des spécifications de zonage;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude de l'effet d'accélération des vents a été déposée et celle-ci montre qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en déplacement autour du bâtiment et sur celui des résidents utilisant leurs balcons et la terrasse collective proposée au 4<sup>e</sup> étage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé se situe dans un périmètre de 152 m de l'immeuble patrimonial classé localisé au 432, boulevard Alexandre-Taché, identifié comme la Maison Riverview et qu'il intègre certains rappels en ce qui concerne le ton de couleur et la forme du toit, et le rythme de fenestration d'une section du bâtiment classé;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée par ce projet est localisée dans le village urbain du Parc et que le projet cadre avec l'orientation 1.1 d'aménagement, prévue au Plan d'urbanisme, favorisant une densification résidentielle graduelle dans les cœurs de villages urbains et dans leur proximité immédiate, notamment aux abords des axes à haut niveau de service et près des stations du système structurant de transport en commun;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée par ce projet est localisée devant un axe de transport à haut niveau de service et à moins de 300 m d'accès au réseau de transport en commun et que la carte des hauteurs maximales fixées au Plan d'urbanisme permet ainsi un dépassement en hauteur, dans le cadre d'un projet de densification soumis à l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité estime que l'emprise au sol de l'habitation multifamiliale est trop importante pour la superficie du terrain, que les accès et sortie de l'espace de stationnement sont problématiques et que le projet comporte plusieurs éléments dérogatoires;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote est demandé, et qu'un membre vote pour le projet, et que sept membres votent contre;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 404, boulevard Alexandre-Taché, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial comportant les caractéristiques suivantes :

- 33 logements répartis sur 5 étages;
- Une marge avant minimale de 3,10 m;
- Une marge latérale droite minimale de 1,5 m;
- Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50;
- Un nombre minimal de 19 cases de stationnement;
- Une allée d'accès située à 0 m du mur du bâtiment et d'une ligne de terrain, non délimitée par une bordure de béton de 0,15 m de haut;
- Une aire d'agrément minimale d'environ 420 m<sup>2</sup>.

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

- Plan d'implantation proposé – Rossmann Architecture – 404, boulevard Alexandre-Taché – 11 juin 2024 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Élévations proposées – Rossmann Architecture – 404, boulevard Alexandre-Taché – 11 juin 2024.

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

- Au dépôt de la personne requérante d'un plan de desserte à faire approuver par le Service des infrastructures et des projets;
- À l'installation de panneaux d'interdiction de stationnement de part et d'autre de l'accès au terrain depuis la rue Saint-François, exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau, et de s'assurer du déneigement et de l'entretien de cette allée d'urgence tout au long de l'année pour permettre les interventions d'urgence;
- À une nouvelle autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) visant la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par ce projet.

#### **NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

#### **13. PPCMOI – Régulariser l'ajout d'un deuxième logement – 140, rue Bisson – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On demande de vérifier auprès du Service d'évaluation pour s'assurer que les taxes perçues sont bien pour deux logements.

#### **R-CCU-2024-08-19/138**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'ajout d'un deuxième logement, aménagé sans l'obtention au préalable d'un permis de construire, a été formulée pour la propriété située au 140, rue Bisson;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des grilles de spécifications de zonage qui se sont succédé à cette zone, incluant la grille des spécifications de zonage Ha-09-001 actuellement en vigueur, n'ont jamais autorisé plus qu'un logement à la zone visée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, en raison de sa non-conformité au nombre maximal de logements requis à la zone, requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) 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 la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 140, rue Bisson, afin de régulariser l'aménagement du deuxième logement, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation – Profil Architecture – 140 rue Bisson – juin 2024 et annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement :

- Au retrait de la terrasse et de l'aire de stationnement empiétant dans l'emprise de rue;
- À la plantation de deux arbres (un en cour avant et le deuxième en cour latérale sur rue);
- À la délivrance d'un permis de construire pour régulariser le deuxième logement.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **14. PPCMOI – Étendre l'usage dérogatoire d'une propriété sur un terrain adjacent – 540, 556 et 562, boulevard Saint-René Est – District électoral du Lac-Bauchamp – Denis Girouard**

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

- Concernant le terrain cédé à la Société de transport de l'Outaouais (STO) pour l'aménagement du Rapibus, on demande de vérifier si une revégétalisation et un écran visuel seront aménagés en bordure du corridor pour l'agrément des voyageurs.

**R-CCU-2024-08-19/139**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'extension d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis a été formulée pour les propriétés situées aux adresses 556 et 562, boulevard Saint-René Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à remembrer le terrain situé au 540, boulevard Saint-René Est, avec les terrains des adresses 556 et 562, boulevard Saint-René Est, afin d'y pratiquer les activités de l'usage « Garage d'autobus et équipement d'entretien 4214 »;

**CONSIDÉRANT QU'**une partie du terrain où a pris naissance le droit acquis a déjà été cédée à la Société de transport de l'Outaouais (STO) dans le cadre du projet du Rapibus;

**CONSIDÉRANT QUE** l'extension et le remembrement des terrains souhaités entraîneront une réduction de la superficie de terrain pour les activités de l'entreprise en comparaison avec la superficie originale de terrain où a pris naissance le droit acquis;

**CONSIDÉRANT QUE** suivant l'analyse de la demande de la personne requérante, de la revue du contexte dans laquelle elle s'inscrit et de l'historique de l'entreprise implantée à cet endroit depuis plus de 20 ans, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) propose plutôt de permettre de plein droit l'usage « Garage d'autobus et équipement d'entretien (4214) » sur l'ensemble des propriétés visées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose des modifications à l'implantation visant la conformité de la propriété à la réglementation en vigueur quant aux exigences minimales de paysagement, à la plantation d'arbres sur le terrain et au nombre minimal de cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à régulariser le nombre d'accès de deux à trois ainsi que la largeur maximale de deux accès de 10 m à 21 m et 13 m;

**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, l'usage « Garage d'autobus et équipement d'entretien (4214) » sur l'ensemble des propriétés visées par cette demande, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet et spécifiquement au document :

- Plan d'implantation proposé – HKR consultation – 30 juillet 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)- 540, 556 et 562, boulevard Saint-René Est.

Et comportant les caractéristiques suivantes :

- Le terrain remembré comportera 3 accès au terrain;
- Un des accès au terrain aura une largeur de 21 m et un autre une largeur de 13 m.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**15. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 13, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

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

- On trouve le projet un peu imposant pour le secteur;
- On aime l'insertion simulée du bâtiment à l'annexe 11 de l'analyse de projet;
- L'aménagement d'un stationnement souterrain nuirait à la rentabilité du projet. On croit qu'un stationnement souterrain n'est pas nécessaire pour ce genre de projet. L'abri d'auto répond en partie aux objectifs du PIIA;
- On aimerait qu'il soit possible de construire au-dessus d'un espace de stationnement situé dans les marges de recul;
- On souligne l'effort au niveau architectural pour s'intégrer au quartier;

- On demande de suggérer l'ajout de plantes grimpantes, ou autres aménagements pour dissimuler et minimiser l'impact visuel de l'espace de stationnement à partir de la rue Tibérius;
- Le nombre maximal d'étages à la zone est de trois, et il n'y a pas de nombre maximal de logements;
- Les recommandations de l'Association du patrimoine d'Aylmer n'ont pas été considérées. On demande de vérifier si le voisinage appuie le projet.

**R-CCU-2024-08-19/140**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comprenant huit logements a été formulée au 13, rue Symmes;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment 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 terrain visé par l'intervention est actuellement vacant et qu'il servait d'assiette à un bâtiment ayant eu un intérêt patrimonial qui a été démoli en 2023 suivant un incendie majeur;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment projeté s'inspire principalement de l'architecture des bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le secteur d'insertion villageoise;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment projeté reprend également des composantes architecturales représentatives du milieu d'insertion dont certaines du bâtiment original qui a été démoli;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 13, rue Symmes, visant à construire une habitation multifamiliale comprenant huit logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Par A4 Architecture + design – le 11 juillet 2024 - 13, rue Symmes;
- Élévations avant et latérale ouest proposées – Par A4 Architecture + design – le 11 juillet 2024 - 13, rue Symmes;
- Élévations arrière et latérale droite proposées – Par A4 Architecture + design – le 11 juillet 2024 - 13, rue Symmes;
- Perspectives du bâtiment proposé - Par A4 Architecture + design – le 11 juillet 2024 - 13, rue Symmes;

Il est entendu que l'accord, par le conseil, des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 532-2020 et l'approbation du plan de drainage et terrassement, par le Service des infrastructures et des projets, est requise pour la mise en œuvre de ce projet.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 13, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

**R-CCU-2024-08-19/141**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale à structure isolée comprenant huit logements a été formulée au 13, rue Symmes;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs où les travaux de construction d'un nouveau bâtiment sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, le tout, afin de permettre l'aménagement d'un espace de stationnement couvert offrant six cases de stationnement, situé à l'arrière du bâtiment;

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

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 13, rue Symmes, visant à :

- Exempter le projet de l'obligation d'avoir un espace de stationnement en structure ou souterrain;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment de 6 m à 3,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par A4 Architecture + design – le 02 juillet 2024 - 13, rue Symmes - annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil, du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet;
- L'installation d'un revêtement de toiture plus « écologique », sur l'abri d'auto projeté (comme habituellement prévu à l'article 386 du Règlement de zonage numéro 532-2020 pour les bâtiments principaux), soit un toit végétalisé, un toit recouvert d'un matériau de couleur blanche ou d'un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, le tout, afin d'atténuer les effets des îlots de chaleur.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **16. PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 36, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On aime la forme du projet qui respecte les caractéristiques des maisons allumettes;
- On demande des précisions sur les critères du PIIA concernant les matériaux recyclés et récupérés, et on demande si les requérants sont accompagnés à ce sujet;
- La récupération des matériaux des bâtiments construits à cette époque est délicate. L'amiante et le plomb étaient fréquemment utilisés. Les professionnels se mettent à risque dans ces conditions;
- L'élévation à l'annexe 5 donne l'impression que la partie arrière est beaucoup massive que la partie avant. On répond qu'on ne verra jamais le point de vue illustré à l'annexe 5. L'annexe 6 présente une meilleure simulation de ce qui sera perçu de la rue;
- La qualité de la façade latérale est assez pauvre;
- Le volume du projet est massif et écrase les maisons voisines;
- Les murs latéraux et arrière seront recouverts par du déclin de bois;
- On souligne que la façade latérale pourrait devoir être munie d'un mur coupe-feu et utiliser des matériaux incombustibles.

**R-CCU-2024-08-19/142**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de quatre logements a été formulée au 36, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé cette démolition conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de préservation du centre-ville, spécifiquement dans l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'empiètement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement sur la façade avant et la largeur minimale de bande végétalisée entourant l'espace de stationnement doivent être accordées par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose un bâtiment de trois étages avec implantation et volumétrie reprenant certaines caractéristiques architecturales de la typologie « maison allumette » comme, un toit avec pignon frontal, un accès plein pied en façade principale, une fenestration respectant la proportion 2x1 simulant les lignes des fenêtres guillottes, des revêtements en briques rouges et un déclin imitant le bois;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé apporte un style architectural plus contemporain tout en reprenant plusieurs caractéristiques des bâtiments de type « maison allumette »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation et à l'unité de paysage Quartier des maisons allumettes;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de construction d'une habitation multifamiliale comprenant quatre logements au 36, rue Garneau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – M. Architecture Inc. – 30 juillet 2024 – 36, rue Garneau;
- Élévations proposées – M. Architecture Inc.– 30 juillet 2024 – 36, rue Garneau;
- Matériaux de revêtement – M. Architecture Inc. – 30 juillet 2024 – 36, rue Garneau;
- Perspectives – M. Architecture Inc. – 30 juillet 2024 – 36, rue Garneau.

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

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée – 36, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

#### **R-CCU-2024-08-19/143**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée comprenant quatre logements a été formulée au 36, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé cette démolition conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Quartier des maisons allumettes;

**CONSIDÉRANT QUE** les dimensions du terrain ne sont pas suffisantes pour réaliser un projet conforme en vue de construire une habitation multifamiliale de quatre logements, ce qui se traduit par ces demandes de dérogations mineures relatives à l'aménagement de l'espace de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale comportant quatre logements au 36, rue Garneau et visant à :

- Permettre l'empiétement de l'allée d'accès sur l'élévation principale de 0 % à 36 %;
- Permettre l'empiétement de l'espace de stationnement sur la façade principale de 0 à 21%;
- Réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée bordant un espace de stationnement de 1 m à 0,5 m.

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

- Dérogations mineures proposées – M. Architecture Inc. – 30 juillet 2024 – 36, rue Garneau.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **17. PIIA – Construire une habitation multifamiliale comprenant quatre logements – 55, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On demande de s'assurer que des gouttières soient aménagées sur la toiture au-dessus des balcons;
- On trouve astucieux de soulever le bâtiment pour y loger des cases de stationnement;
- On aime les rappels du projet aux proportions des maisons allumettes;
- Le projet marquera bien le coin de rue.

#### **R-CCU-2024-08-19/144**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 55, rue de Carillon;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 29 août 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville, plus précisément dans l'unité de paysage du « Quartier des maisons allumettes » où les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020 relatives à l'empiétement de l'allée d'accès sur la façade avant, à l'empiétement de l'espace de stationnement sur la façade avant, à la largeur minimale de l'allée de circulation et de la bande végétalisée entourant un espace de stationnement ainsi qu'à la distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture desservant un espace habitable situé au rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QUE**, à l'exception des dérogations demandées, le projet proposé est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé, malgré sa facture contemporaine, par ses couleurs et matériaux de revêtements extérieurs, reprend certaines caractéristiques de la typologie « maison allumette », le tout, dans un souci d'intégration au voisinage d'insertion;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 55, rue de Carillon, afin de construire une habitation multifamiliale comprenant quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Jorge Magalhaes, architecte – 19 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 55, rue de Carillon;
- Élévations proposées – Jorge Magalhaes, architecte – 19 juin 2024 – 55, rue de Carillon;
- Matériaux de revêtement proposés – Jorge Magalhaes, architecte – 19 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 55, rue de Carillon.

Il est entendu que les dérogations mineures soulevées doivent être accordées par le conseil pour la mise en œuvre de ce projet.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comprenant quatre logements – 55, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

#### **R-CCU-2024-08-19/145**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 55, rue de Carillon;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 29 août 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 535-2020 relatives à l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade avant, à l'empiètement de l'espace de stationnement sur la façade avant, à la largeur minimale de l'allée de circulation et de la bande végétalisée entourant un espace de stationnement ainsi qu'à la distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture desservant un espace habitable situé au rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville, plus précisément dans l'unité de paysage du « Quartier des maisons allumettes » où les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations demandées concernent seulement l'espace de stationnement;

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

**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, pour un projet au 55, rue de Carillon, afin de construire une habitation multifamiliale comprenant quatre logements et visant à :

- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 0 % à 21 %;
- Autoriser l'empiètement de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 0% à 37%;
- Réduire la largeur minimale de la bande végétalisée entourant un espace de stationnement de 1 m à 0 m;

- Réduire la distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture desservant une pièce habitable située au rez-de-chaussée de 2 m à 1,5 m.

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

- Dérogations mineures proposées – Jorge Magalhaes, architecte – 19 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 55, rue de Carillon.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale de ce projet par le conseil.

#### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

#### 18. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 68, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande de s'assurer de prévoir un écran entre les aires d'agrément et les matières résiduelles, qui sont contiguës, sinon ce ne sera pas très intéressant pour les utilisateurs des aires d'agrément, ou de revoir cette configuration.

#### R-CCU-2024-08-19/146

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 68, rue Charlevoix;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 mai 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 68 et 70, rue Charlevoix, afin de permettre la construction de deux habitations multifamiliales de quatre logements chacune;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert également l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de bonifier l'intégration du projet dans le secteur immédiat;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 68, rue Charlevoix, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix;
- Élévations avant et arrière – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – 68, rue Charlevoix;
- Élévations latérales et matériaux de revêtement extérieur – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – 68, rue Charlevoix;
- Perspectives – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix.

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 70, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/147**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 70, rue Charlevoix;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 68 et 70, rue Charlevoix, afin de permettre la construction de deux habitations multifamiliales de quatre logements chacune;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert également l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du SUDD afin de bonifier l'intégration du projet dans le secteur immédiat;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 70, rue Charlevoix, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix;
- Élévations avant et arrière – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – 68, rue Charlevoix;
- Élévations latérales et matériaux de revêtement extérieur – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – 68, rue Charlevoix;
- Perspectives – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix.

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

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 68, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/148**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 68, rue Charlevoix;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge latérale minimale, la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment et le nombre minimal de cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est présentement occupé par un bâtiment vacant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 mai 2023;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 68 et 70, rue Charlevoix, afin de permettre la construction de deux habitations multifamiliales de quatre logements chacune;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de réduire le nombre de dérogations mineures requises;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 68, rue Charlevoix, et visant à :

- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 1,2 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,75 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 3 à 2.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix.

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 L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 70, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

#### **R-CCU-2024-08-19/149**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 70, rue Charlevoix;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge latérale minimale, la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment et le nombre minimal de cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est présentement occupé par un bâtiment vacant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 68 et 70, rue Charlevoix, afin de permettre la construction de deux habitations multifamiliales de quatre logements chacun;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de réduire le nombre de dérogations mineures requises;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 70, rue Charlevoix, et visant à :

- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 1,2 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,75 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 3 à 2.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Jorge Magalhaes, architecte – 10 juin 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 68, rue Charlevoix.

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 L'UNANIMITÉ**

#### **19. PIIA – Agrandir et transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale – 73, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On doute que le gazon puisse pousser entre les deux bâtiments, où l'asphalte sera retiré. On propose la plantation de végétaux à préciser par un paysagiste, ou du muguet, ou simplement l'aménagement d'une aire gravillonnée perméable.

#### **R-CCU-2024-08-19/150**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir et transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale isolée de 13 logements a été formulée pour la propriété située au 73, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** des travaux de réaménagement extérieur sont proposés et que ces derniers apportent une plus-value notable au site d'intervention et à son milieu;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage 4.6 des Abords du parc Fontaine;

**CONSIDÉRANT QUE** le réaménagement de l'espace de stationnement existant nécessitera l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé 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 restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage 4.6 Abords du parc Fontaine;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte le Règlement de zonage numéro 532-2020 mis à part la dérogation mineure demandée;

**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 73, rue Laval, afin de transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale comportant 13 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Landry Architecte – 10 juillet 2024 – 73, rue Laval – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Élévations proposées – Landry Architecte – 10 juillet 2024 – 73, rue Laval – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);

- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Landry Architecte – 18 juillet 2024 – 73, rue Laval – annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Plan d’aménagement proposé – Denis Massie, architecte Paysagiste Inc – 10 juillet 2024 – 73, rue Laval – annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

Il est entendu que l’approbation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée pour ce projet est requise pour sa mise en œuvre.

**RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ**

**Dérogation mineure – Agrandir et transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale – 73, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/151**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à agrandir et transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale isolée de 13 logements a été formulée pour la propriété située au 73, rue Laval.

**CONSIDÉRANT QUE** des travaux de réaménagement extérieur sont proposés impliquant le réaménagement de l’espace de stationnement existant et que ces derniers apportent une plus-value notable au site d’intervention et à son milieu;

**CONSIDÉRANT QUE** le réaménagement de l’espace de stationnement existant nécessitera l’octroi par le conseil municipal d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être également approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage 4.6 des Abords du parc Fontaine;

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

**CONSIDÉRANT QU’**à l’exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du règlement de zonage en vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 73, rue Laval, afin de transformer un bâtiment mixte en une habitation multifamiliale comportant 13 logements et visant à :

- Réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement hors rue et le mur d’un bâtiment comportant six logements et plus, de 6 m à 2,6 m.

Comme illustrée dans l’analyse de projet au document :

- Plan d’implantation proposé – Landry Architecte – 10 juillet 2024 – 73, rue Laval; Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

Et ce, conditionnellement à l’approbation par le conseil municipal du Plan d’implantation et d’intégration architecturale visant le projet.

**RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ**

20. **PIIA – Construire trois habitations bifamiliales – 5, rue Saint-Charles – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé**

**R-CCU-2024-08-19/152**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction de trois habitations bifamiliales a été formulée pour la propriété située au 5, rue Saint-Charles;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de sa séance du 27 février 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite la subdivision du terrain en trois terrains distincts afin de permettre la construction d'une habitation bifamiliale à structure isolée et deux habitations bifamiliales à structure jumelée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert également l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) afin de bonifier l'insertion du projet dans le secteur immédiat;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant des projets d'intervention dans un secteur d'insertion villageoise;

**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 5, rue Saint-Charles, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Archetype Conception Construction – 11 avril 2024 – 5, rue Saint-Charles;
- Plan projet d'implantation et de lotissement et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 15 mai 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 5, rue Saint-Charles;
- Élévations de l'habitation bifamiliale à structure isolée – Archetype Conception Construction – 11 avril 2024 – 5, rue Saint-Charles;
- Élévations des habitations bifamiliales à structure jumelée – Archetype Conception Construction – 11 avril 2024 – 5, rue Saint-Charles;
- Perspectives – Archetype Conception Construction – 11 avril 2024 – 5, rue Saint-Charles.

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

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**Dérogations mineures – Construire trois habitations bifamiliales – 5, rue Saint-Charles – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé**

#### **R-CCU-2024-08-19/153**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction de trois habitations bifamiliales a été formulée pour la propriété située au 5, rue Saint-Charles;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'obtention de deux dérogations mineures visant le rapport « Espace bâti/terrain » maximal et la longueur minimale d'une allée de circulation extérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est présentement occupé par un bâtiment vacant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permettra une densification du site dans le respect de la densité d'occupation prescrite à la zone Ha-02-081;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du SUDD afin de réduire le nombre de dérogations mineures requises;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne portent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet proposé au 5, rue Saint-Charles, et visant à :

- Augmenter le rapport « Espace bâti / terrain » maximal de 0,3 à 0,32 pour l'habitation bifamiliale à structure isolée;
- Réduire la longueur minimale d'une allée de circulation extérieure de 7 m à 6 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Archetype Conception Construction – 11 avril 2024 – 5, rue Saint-Charles;
- Plan projet d'implantation et de lotissement et identification des dérogations mineures – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 15 mai 2024 – Annoté par le SUDD – 5, rue Saint-Charles.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet de construction par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **21. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 128 à 188, rue Jean-Lesage, Projet « Carré Jean-Lesage » – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Le promoteur a remis une étude de caractérisation des boisés à son initiative, puisque la présente demande ne se situe pas dans un boisé de protection et d'intégration. Cette étude n'était donc pas exigée;
- On estime que le nombre de déplacements projetés par jour est plutôt bas et qu'il semble irréaliste. On répond que les déplacements projetés ont été estimés par des experts en la matière;
- On demande de suggérer une autre couleur que le noir pour la toiture des duplex jumelés avec un toit en pente, pour éviter la création d'îlots de chaleur;
- On demande de suggérer une plus grande plantation d'arbres et de fournir un plan paysager plus détaillé. On considère comme insuffisante la plantation de 105 arbres, considérant l'abattage de 425 arbres;
- On doute de la pertinence des cabanons, et surtout de leur emplacement qui sera obstrué l'hiver, puisque la neige sera poussée devant;
- On demande de suggérer des ajustements sur les liaisons piétonnes nord-sud en bordure des espaces de stationnement, puisque les trottoirs ne se connectent pas, il n'y a pas de liaison;
- Des professionnels de l'administration valident les études déposées par les promoteurs;
- Les balcons sont considérés comme des aires d'agrément;
- Il n'y a pas d'aires de jeux pour enfants dans le projet, ni à proximité du projet. On répond qu'il y a une école primaire pas très loin;
- On propose de jumeler les triplex pour récupérer l'espace entre ceux-ci, ce qui permettrait de récupérer 21 m et de créer des cours intérieures. On répond que les triplex jumelés ne sont pas autorisés à la zone;
- On demande d'évaluer des façons de récupérer les 3 m sans usage entre les triplex, puisque ces espaces ne servent à rien.

**R-CCU-2024-08-19/154**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet résidentiel intégré a été formulée pour les propriétés situées aux adresses 128 à 188, rue Jean-Lesage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à construire 14 habitations bifamiliales et 16 habitations trifamiliales totalisant 76 logements, assujetti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les projets résidentiels et mixtes intégrés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit la démolition du bâtiment principal existant situé au 388, chemin Klock, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé la démolition de ce bâtiment principal le 28 mai 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite une opération cadastrale afin de remembrer trois terrains portant les numéros de lots 5 241 926, 3 970 294 et 3 970 295 du cadastre du Québec en un seul terrain distinct;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant s'est engagé à construire le tronçon de la piste cyclable située en bordure du chemin Klock, entre la rue de la Clématite et la rue Maurice-Duplessis, et qu'une partie du terrain située en bordure du chemin Klock, ayant une superficie de ± 575 m<sup>2</sup>, sera cédée à la Ville de Gatineau pour aménager cette piste cyclable;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit également l'aménagement d'un sentier multifonctionnel au sud du terrain reliant la piste cyclable proposée sur le chemin Klock à la rue Jean-Lesage et que ce sentier sera aussi cédé à la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés;

**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 aux 128 à 188, rue Jean-Lesage, afin de construire un projet résidentiel intégré comportant 76 logements répartis dans 14 habitations bifamiliales jumelées et 16 habitations trifamiliales isolées, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Par Jean-François Touchet, urbaniste, Planeo – 15 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Plan d'implantation proposé agrandi - Par Jean-François Touchet, urbaniste, Planeo – 15 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation bifamiliale : Concept architectural proposé – Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation bifamiliale : perspectives proposées – Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation bifamiliale : Façades Principale et latérale droite proposées - Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation bifamiliale : Façades arrière et latérale gauche proposées - Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation trifamiliale : Concept architectural proposé – Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation trifamiliale : perspectives proposées – Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation trifamiliale : Façades principale et latérale droite proposées - Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage;
- Habitation trifamiliale : Façades arrière et latérale gauche proposées - Par Lemay Michaud, architecte – 10 mai 2024 - 128 à 188, rue Jean-Lesage.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

22. **PIIA – Construire un bâtiment commercial – 500, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- L'allée d'accès à partir du chemin Vanier a été retirée du projet. Ce changement permettra de préserver des arbres, réduire l'empiètement dans un milieu humide, en plus de diminuer les coûts pour le promoteur.

**R-CCU-2024-08-19/155**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment à usage commercial et un réaménagement de site a été formulée pour la propriété située au 500, chemin McConnell;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le projet est partiellement localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un bâtiment commercial de deux étages ainsi que la modification des aménagements du terrain au niveau des espaces de stationnement, de l'aire d'étalage des véhicules et de la création d'un bassin de biorétention;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose une aire de non-déboisement d'une superficie de 5 272 m<sup>2</sup>, soit environ 60 % de la superficie du boisé de protection et d'intégration existant sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été modifié selon les recommandations du conseil municipal afin d'éviter la création d'un nouvel accès au terrain sur le chemin Vanier, ce qui permet d'ajouter une superficie de 2000 m<sup>2</sup> à l'aire de non-déboisement proposée et de conserver 34 arbres existants supplémentaires;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la plantation de 80 nouveaux arbres et l'ajout de plusieurs îlots de verdure dans l'espace de stationnement et dans l'aire d'étalage des véhicules;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a été bonifié selon les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) émises dans le cadre de la présentation du projet à la séance du 17 juin 2024 afin de doubler le nombre d'arbres à planter sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** plusieurs arbres matures seront conservés dans la section est du terrain afin de conserver un écran végétal à proximité de l'habitation résidentielle adjacente au projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet partiellement localisé dans un milieu humide et qu'une autorisation visant les travaux projetés dans le milieu humide a été obtenue de la part du ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les exigences du ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), notamment au niveau de la création d'un bassin de biorétention dans la section sud-ouest du terrain afin de permettre la gestion des eaux de pluie sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant dont les travaux de démolition ont été autorisés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 23 avril 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 étant donné qu'à la suite de la démolition du bâtiment existant, le droit acquis protégeant les usages actuellement exercés sur la propriété sera éteint;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal a approuvé le premier projet de résolution pour la demande de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) dans le cadre de la séance du 9 juillet 2024;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement déposé 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 visant les 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, un projet de construction d'un bâtiment commercial au 500, chemin McConnell, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – A4 Architecture – 17 juillet 2024 – Annoté par le SUDD – 500, chemin McConnell;
- Plan projet d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 18 juillet 2024 – 500, Chemin McConnell;
- Perspective, élévation avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – A4 Architecture – 18 mars 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 500, Chemin McConnell;
- Plan d'abattage et de conservation des arbres et plan de l'inventaire des arbres – CIMA + – 24 mai 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 500, Chemin McConnell.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de la demande de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) requise pour ce projet.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **23. PIIA – Régulariser l'installation de quatre enseignes commerciales – 35, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

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

- Des locaux commerciaux se trouvent au rez-de-chaussée, et des espaces de bureau au deuxième étage. Les enseignes proposées au deuxième étage sont en lien avec les espaces commerciaux;
- Le siège social de la compagnie dont l'enseigne est affichée au sommet de l'immeuble se situe dans cet immeuble;
- On demande si des informations sont disponibles concernant les prochaines phases du projet.

#### **R-CCU-2024-08-19/156**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation de quatre enseignes commerciales rattachées à plat a été formulée au 35, allée de Hambourg;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes déjà installées s'intègrent au concept d'affichage déjà approuvé en améliorant la visibilité d'entreprises déjà présentes dans le bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage commercial réalisé est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu des règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 applicables dans le secteur et doit satisfaire aux objectifs et critères de ces règlements;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu des règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et 505.1-2011, un projet au 35, allée de Hambourg, afin de régulariser l'installation de quatre enseignes commerciales rattachées à plat au bâtiment existant, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Détails et emplacement des enseignes installées - Préparé par Véronique Massie et Julien S. Chicoine - 35, allée de Hambourg.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **24. PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne commerciale – 13, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

#### **R-CCU-2024-08-19/157**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 13, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** l'affichage commercial dans la zone 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;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans le secteur de consolidation du centre-ville;

**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 13, boulevard Saint-Joseph, afin de régulariser l'installation d'une enseigne commerciale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Détails et emplacement des enseignes installées – préparé par M. Karakouzian – Septembre 2023 - 13, boulevard Saint-Joseph

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **25. PIIA – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée – 105, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Le bâtiment a une valeur patrimoniale potentielle. On demande s'il existe des photos historiques qui montrent l'état original de la corniche. On n'aime pas l'utilisation du bardeau de cèdre sur le parapet.

#### **R-CCU-2024-08-19/158**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'agrandissement et la rénovation d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée à la propriété située au 105, rue Saint-Jacques;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment construit en 1905 est identifié à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d'intérêt patrimonial potentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement vise l'ajout d'un troisième étage et la rénovation de certaines composantes du bâtiment principal;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement proposé est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, notamment la superficie autorisée d'agrandissement de l'usage dérogatoire protégé par droit acquis (habitation unifamiliale), qui atteint ainsi une proportion de 25 % d'agrandissement en tout, incluant un premier agrandissement autorisé par le conseil en 2020 (CM-2020-167);

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 105, rue Saint-Jacques, afin d'agrandir et de rénover une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations et matériaux proposés du bâtiment agrandi et rénové – A4 architecture – 10 juin 2024; annoté par le SUDD;
- Vues perspectives de l'agrandissement proposé – A4 architecture – 10 juin 2024.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

26. **PIIA – Établir un concept d'affichage – 71-79, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/159**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser un concept d'affichage commercial a été formulée pour le bâtiment situé aux adresses 71-79, rue Wellington;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage proposé encadre les emplacements et les caractéristiques des enseignes à installer sur le bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux nécessitent une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie, l'emplacement et la typologie des enseignes proposées respectent les dispositions du Règlement de zonage 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, applicables au secteur de restructuration du centre-ville et de l'unité de paysage du centre administratif et d'affaires;

**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 concept d'affichage aux 71-79, rue Wellington, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Emplacements des boîtiers d'affichage proposés - Rebel lettrage et design - 25 janvier 2024 - 71-79, rue Wellington;
- Boîtiers d'affichage proposés - Rebel lettrage et design - 25 janvier 2024 - 71-79, rue Wellington;
- Typologie d'affichage mural proposé – Rebel lettrage et design – 25 janvier 2024 – 71-79, rue Wellington.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

27. **PIIA – Construire un abri d'auto et un balcon – 47, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/160**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à réaliser et régulariser divers travaux extérieurs sur l'habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 47, rue Millar;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise l'ajout d'un abri d'auto, sur le côté latéral gauche de l'habitation, ainsi que d'un balcon, recouvert d'une nouvelle toiture, sur le mur arrière du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise également la régularisation du remplacement des revêtements extérieurs des façades latérales et arrière du bâtiment, le tout installé sans l'obtention au préalable d'un permis de construire;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau revêtement de vinyle de couleur taupe, installé sur les façades latérales et arrière du bâtiment, s'harmonise avec le revêtement de pierre existant sur sa façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans un secteur de préservation, dans l'unité de paysage du quartier Millar-Haldey et que le projet doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont conformes à la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi qu'au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 47, rue Millar, afin d'ajouter un abri d'auto, un balcon et de régulariser le revêtement extérieur, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Benoit Beaulieu, technologue – 2023-07-08 – 47, rue Millar;
- Plan d'architecture – Benoit Beaulieu, technologue – 2023-07-08 – 47, rue Millar.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**28. PIIA – Installer une deuxième enseigne commerciale – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau**

#### **R-CCU-2024-08-19/161**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'installation d'une enseigne rattachée à plat a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph;

**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 numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le commerce dispose actuellement d'une enseigne rattachée à plat installée sur la façade principale du bâtiment, donnant sur le boulevard Saint-Joseph, et que l'installation d'une deuxième enseigne sur la façade latérale donnant sur le boulevard Saint-Raymond permettra d'assurer une meilleure visibilité et de faciliter l'orientation des usagers vers le commerce;

**CONSIDÉRANT QUE** la forme ainsi que les composantes et le type d'éclairage de l'enseigne proposée sont similaires à ceux des autres enseignes existantes installées sur les façades du bâtiment commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept de l'enseigne proposée respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne proposée est conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer une deuxième enseigne commerciale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Concept d'affichage – Enseignes Montréal Néon – 6 décembre 2023 – 425, boulevard Saint-Joseph.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**29. PIIA – Rénover les façades avant et arrière et installer une enseigne rattachée – 920, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

**R-CCU-2024-08-19/162**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la réfection extérieure d'un bâtiment de propriété commerciale a été formulée au 920, boulevard Maloney Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à créer une nouvelle « arche » d'entrée, déplacer une ouverture existante sur la façade avant, créer deux nouvelles ouvertures au niveau de la façade arrière et installer une enseigne rattachée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés contribueront à remodeler le centre commercial sous-utilisé « Les Galeries de Gatineau » et à consolider le grand ensemble régional des Promenades;

**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 critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 visant les projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

**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, un projet au 920, boulevard Maloney Ouest, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations avant et arrière projetées – Nicholas K. Caragianis, architecte – 8 juillet 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 920, boulevard Maloney Ouest;
- Matériaux de revêtement extérieur – Nicholas K. Caragianis, architecte – 8 juillet 2024 – 920, boulevard Maloney Ouest;
- Plans de l'enseigne projetée – Lundon calling – 7 février 2024 – 920, boulevard Maloney Ouest.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**30. PIIA – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale – 937, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

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

- On demande de vérifier si le bâtiment sera inclus dans le prochain inventaire du patrimoine bâti;
- On a de la difficulté à voir le caractère champêtre du projet sans que les couleurs soient illustrées dans les plans déposés.

**R-CCU-2024-08-19/163**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'agrandissement et de rénovation d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 937, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il est situé dans un secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé reprend la typologie et le gabarit de l'habitation actuelle, tout en la rénovant, assure la pérennité d'un bâtiment ancien et certaines caractéristiques d'implantation et d'architecture du quartier d'insertion;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant les secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'agrandissement et la rénovation de la propriété située au 937, rue Notre-Dame, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation du projet – CUBIQ Architecture + Design – 21 juin 2023 (mis à jour le 15 juillet 2024) – 937, rue Notre-Dame, Gatineau;
- Dossier Plans et élévations architecturales — CUBIQ Architecture + Design – 21 juin 2023 (mis à jour le 11 juillet 2024) – 937, rue Notre-Dame, Gatineau.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

### **31. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré comprenant 78 logements – 189, rue Hupé – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

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

- Le projet ne propose pas un trottoir privé du côté nord de la rue Hupé, mais il y en a un existant du côté sud qui se connecte à la rue Main. Le Service de mobilité ne recommande pas l'ajout d'un trottoir du côté nord;
- On demande de valider l'information selon que le promoteur a proposé l'aménagement d'un trottoir jusqu'au Rapibus, mais que l'administration a refusé, puisque l'aménagement d'un corridor sécurisé pour traverser la voie du Rapibus sera exigé;
- Le nombre de cases de stationnement proposé est conforme à la réglementation en vigueur;
- On demande de suggérer une plus grande variété de vivaces et de s'inspirer de plantes indigènes.

#### **R-CCU-2024-08-19/164**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un projet résidentiel intégré de 78 logements a été formulée pour la propriété située au 189, rue Hupé;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet nécessite l'approbation, par le conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il constitue un projet résidentiel intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant les projets résidentiels intégrés et mixtes intégrés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré prévu consolidera l'urbanisation à l'intérieur d'une zone « Priorité 1 – Structure urbaine », comme le vise le Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévu inclut la plantation de 17 arbres, ce qui est supérieur aux exigences requises par le règlement de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit que 30 % de l'aménagement des espaces libres du terrain visé seront composés d'arbustes, de plantes indigènes et de couvre-sols;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la réalisation d'un projet résidentiel intégré de 78 logements sur la propriété située au 189, rue Hupé, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du projet résidentiel intégré – WDL Consultants, 3 juin 2021 (mis à jour le 15 juillet 2024) – 189, Rue Hupé;
- Plan d'aménagement paysager, WDL Consultants, 2 juillet 2024 (mis à jour le 15 juillet 2024) – 189, Rue Hupé;

- Plans, élévations architecturales et matériaux – Habitation multifamiliale comprenant 48 logements — Dominique Valiquette architecte et Plan et Gestion Plus (Patrick Fillion T.P.), 2024 – 189, rue Hupé;
- Plans, élévations architecturales et matériaux – Habitation multifamiliale comprenant 15 logements – Dominique Valiquette architecte et Plan et Gestion Plus (Patrick Fillion T.P.), 2024 – 189, rue Hupé.

Il est entendu que l’approbation des composantes techniques du projet par le Service des infrastructures et des projets (SIP) et l’acceptation de toutes leurs exigences par la personne requérante (consigné dans un protocole d’entente relatif aux travaux municipaux) doivent être confirmées afin de permettre la mise en œuvre du projet.

#### RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

### 32. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 603, rue Foran – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le projet augmente la superficie imperméabilisée du sol;
- L’espace de stationnement est suffisamment large pour accueillir deux voitures côte à côte;
- Il n’y a pas de garantie que l’habitation demeurera une habitation multigénérationnelle au fil du temps.

#### R-CCU-2024-08-19/165

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale, à structure isolée, a été formulée pour la propriété située au 603, rue Foran;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d’agrandissement vise l’ajout d’un deuxième logement d’un étage à l’arrière du bâtiment, dans l’objectif de transformer la demeure en une habitation multigénérationnelle;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l’octroi, par le conseil municipal, d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réduire la hauteur minimale d’un bâtiment, prescrite à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-16-059, de 2 à 1 étage;

**CONSIDÉRANT QUE** l’habitation unifamiliale d’un étage existante est une construction dérogatoire protégée par droits acquis, qu’elle était conforme aux dispositions de l’ancien Règlement de zonage numéro 377 de l’ex-Ville d’Aylmer, et que la hauteur minimale d’un bâtiment prescrite était d’un étage;

**CONSIDÉRANT QUE** l’ajout d’un deuxième logement au bâtiment, tel que proposé par le projet, implique l’extinction des droits acquis, et rend la hauteur du bâtiment d’un étage non conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** l’application du règlement obligerait la réalisation de l’agrandissement en hauteur par l’ajout d’un deuxième étage et changerait l’architecture du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est assez grand pour accueillir l’agrandissement proposé, que le deuxième logement sera occupé par des proches âgés, et qu’une hauteur d’un étage serait plus appropriée pour leur assurer un accès facile et plus sécuritaire, tout en permettant de conserver le style architectural du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le secteur d’insertion se compose majoritairement d’habitations unifamiliales présentant une hauteur d’un seul étage similairement à la propriété visée;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**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 603, rue Foran, afin d'agrandir une habitation unifamiliale, et visant à réduire la hauteur minimale d'un bâtiment de 2 étages à 1 étage, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Cubiq Architecture + Design – 26 juin 2024;
- Élévations du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Cubiq Architecture + Design – 26 juin 2024;
- Perspectives du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Cubiq Architecture + Design – 26 juin 2024.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

### **33. Dérogation mineure – Installation d'un abri auto détaché en cour avant – 79, rue de Brouage – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Aucun arbre ne sera abattu pour permettre la réalisation du projet;
- On demande si l'eau s'écoulera au-delà de la limite de propriété;
- On demande si une haie de cèdres pourrait être installée pour créer une coupure visuelle entre l'abri d'auto et le terrain voisin;
- On demande la couleur de l'abri d'auto;
- On craint que l'approbation de cette demande inspire d'autres habitations du quartier à faire la même chose;
- On estime que l'esthétique de l'abri d'auto est plus industrielle que résidentielle;
- Un abri hivernal temporaire en cour avant est autorisé du 15 octobre au 1<sup>er</sup> mai.

#### **R-CCU-2024-08-19/166**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer un abri d'auto détaché en cour avant a été formulée au 79, rue de Brouage;

**CONSIDÉRANT QUE** bien qu'un projet d'installation d'un abri d'auto respectant toutes les dispositions réglementaires applicables soit possible, les préjudices d'abattage d'arbres matures ou d'ajout d'une deuxième allée d'accès en cour avant sont des contraintes démontrées par la personne requérante;

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation de l'abri d'auto dans le côté latéral côté nord de la propriété impliquerait la coupe d'arbres matures et son installation du côté latéral sud impliquerait l'ajout d'une nouvelle allée d'accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation proposée ne risque pas de causer préjudice aux propriétés voisines;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant un projet d'installation d'un abri d'auto détaché en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du certificat de localisation et dérogation mineure proposée (annoté par le requérant et le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)) — André Durocher, arpenteur-géomètre — avril 2013.

Et ce, conditionnellement à l'ajout par la personne requérante d'une haie de cèdres visant à masquer complètement l'abri d'auto de la rue de Brouage.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**34. Dérogations mineures – Construire un bâtiment accessoire détaché – 41, rue de Lorimier – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- Une haie de cèdres et un arbre seront plantés devant la remise;
- La superficie de la remise sera de 2,74 m sur 5,48 m;
- La superficie au sol de la remise est conforme à la réglementation en vigueur;
- On note que la remise est munie de trois portes;
- On demande s'il aurait été préférable d'aménager la remise de l'autre côté de la façade du bâtiment principal;
- Les besoins du requérant qui justifient l'utilisation d'une telle remise n'ont pas été validés. Ces besoins peuvent varier d'un ménage à l'autre.

**R-CCU-2024-08-19/167**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'un bâtiment accessoire détaché (une remise) en cour avant a été formulée pour la propriété située au 41, rue de Lorimier;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose le remplacement d'une remise existante dérogatoire qui était protégée par droit acquis avant qu'elle ne soit démantelée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise également à améliorer et rendre conformes l'espace de stationnement et divers aménagements extérieurs de la propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé implique trois dérogations mineures, aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'emplacement du bâtiment accessoire détaché en cour avant, d'augmenter l'empiètement maximal de l'allée d'accès et ainsi que de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale de l'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** les cours latérales et arrière aux dimensions très restreintes de la propriété ne permettent pas une installation adéquate d'un bâtiment accessoire;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet tente de ne pas créer de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins en proposant une bonification de l'aménagement de la cour avant de la propriété visée par la demande;

**CONSIDÉRANT QUE** la bonification des aménagements proposée notamment pour réduire l'étalement de l'espace de stationnement existant fait en sorte que le droit acquis sur l'empiètement de l'espace de stationnement sur l'entièreté de la façade principale soit perdu, ce qui requiert l'octroi des deux dérogations mineures relatives à cet empiètement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 41, rue de Lorimier, visant à :

- Autoriser l'emplacement d'un bâtiment accessoire détaché (une remise) dans la cour avant;
- Autoriser l'augmentation de l'empiètement maximal autorisé de l'allée d'accès au terrain sur la largeur de la façade principale de l'habitation de 30% à 65%;
- Autoriser l'augmentation de l'empiètement maximal autorisé de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale de l'habitation de 30% à 65%.

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

- Plan d'implantation, travaux proposés et identification des dérogations mineures - Michel Fortin, arpenteur-géomètre, 19 mars 2008 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) avec l'accord de la personne requérante - 41, rue de Lorimier;

Et ce, conditionnellement à la mise en œuvre de tous les aménagements extérieurs proposés par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et approuvés par la personne requérante.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**35. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment pour installer un ascenseur intérieur – 123, rue Nicolet – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2024-08-19/168**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir le bâtiment mixte existant a été formulée au 123, rue Nicolet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'un ascenseur menant au logement à l'étage est requis pour les occupants à mobilité réduite de ce logement;

**CONSIDÉRANT QUE** les personnes requérantes sont en discussion avec la Ville de Gatineau aux fins d'une subvention dans le cadre de ce projet (programme d'adaptation de domicile [PAD]);

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de l'implantation existante du bâtiment principal, du bâtiment accessoire et des dispositions réglementaires applicables à la zone résidentielle Ha-09-002, le projet ne peut être conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations concernant les marges avant minimale, marge latérale minimale, marge latérale sur rue minimale et marge arrière minimale résultent de situations existantes, mais modifiées par la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures ne créent pas de préjudice au voisinage, puisque la majorité des non-conformités relevées sont liées à des situations existantes, mais dont l'évaluation est différente en raison de la réalisation du projet d'agrandissement;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 123, rue Nicolet, afin d'agrandir le bâtiment mixte et visant à :

- Réduire la marge arrière minimale de 7 m à 2,5 m;
- Réduire la marge latérale sur rue minimale de 3 m à 0,35 m;
- Réduire la marge latérale de 1,5 m à 0,3 m;
- Augmenter le rapport espace bâti / terrain maximal de 0,3 à 0,68;
- Réduire la distance minimale d'un auvent à une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Cubiq architecture inc. – 3 août 2023 - Annoté par le SUDD – 123, rue Nicolet.

Et ce, conditionnellement au gazonnement de la cour avant et à la plantation d'un arbre dans cette cour.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**36. Dérogations mineures – Lotir un terrain – 881, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

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

- Le garage est déjà branché au réseau d'aqueduc et d'égout;
- On privilégie la prudence et la précaution en raison des circonstances récentes;

- Le régime transitoire vise à protéger les biens et les personnes. Il empêchera la construction de nouveaux bâtiments résidentiels dans la zone de grand courant 0-20 ans. Cependant, rien ne vient régir la conversion d'un bâtiment accessoire en bâtiment principal;
- Plusieurs logements à proximité du projet ont dû être détruits;
- On est sensible aux impacts des changements climatiques;
- On demande la position de l'administration concernant les unités d'habitation accessoires;
- La demande de dérogation mineure de 2019, avant le régime transitoire, ne crée pas un droit. Ce n'est qu'à la délivrance d'un permis que des droits sont créés;
- Une adresse du projet sur la ruelle du Como a été évaluée, et dans ce cas des dérogations mineures auraient également été requises.

**R-CCU-2024-08-19/169**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à lotir un terrain a été déposée pour la propriété située au 883, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** ce lotissement vise à détacher de sa propriété d'origine un bâtiment accessoire détaché existant (un garage), construit en 2009, afin d'en faire un bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction visée par la demande est déjà existante, qu'elle a reçu des autorisations pour son érection à titre de bâtiment accessoire et que les dérogations soulevées ne modifient ni son emplacement ni son apparence;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet ne nécessite aucune modification physique sur les propriétés visées sauf des travaux de construction pour apprêter le bâtiment accessoire à la fonction de bâtiment principal résidentiel, mais qu'il n'assure pas la protection des personnes, des biens et qu'il n'améliore pas la résilience des communautés, conformément au Plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QU'**accorder les dérogations mineures demandées aggraverait les risques en matière de sécurité ou de santé publiques;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite également une approbation du conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 881, rue Jacques-Cartier et visant à :

- Augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 45,5 m;
- Réduire :
  - La marge arrière minimale de 7 m à 1,35 m;
  - La marge latérale minimale de 1,5 m à 1,4 m;
  - La largeur minimale du mur avant de 7 m à 6,67 m;
  - Le rapport plancher/terrain de 0,3 à 0,25.

Le tout afin de permettre de détacher, de sa propriété d'origine, un bâtiment accessoire existant afin d'en faire un bâtiment principal, et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du conseil visant des travaux sur une propriété située dans le site du patrimoine Jacques-Cartier;
- L'obtention d'un permis de construire par le requérant afin d'aménager un logement conforme dans le bâtiment visé, si le conseil accorde les dérogations mineures soulevées.

Le tout comme démontré dans l'analyse de projet sur le document suivant :

- Extrait du certificat de localisation à jour et identification des dérogations mineures - GéoPrécision - novembre 2016 – 881 et 883, rue Jacques-Cartier - Annoté par le SUDD.

**NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**37. Dérogation mineure – Construire un accès au terrain – 775, boulevard Gréber – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-Saint-Louis**

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

- On comprend que l'ajout d'un accès augmentera la sécurité des usagers sur le terrain. On demande si la sécurité des usagers du boulevard a été prise en considération. On répond qu'une étude sommaire de l'impact de la circulation a été déposée par le requérant, le tout à la satisfaction du Service de mobilité;
- Le projet se situe à proximité d'une zone résidentielle. Le type d'usage du projet n'aura pas d'impact sur celle-ci.

**R-CCU-2024-08-19/170**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un troisième accès au terrain en cours de développement a été formulée pour la propriété située au 775, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QU'**un permis a été délivré pour la construction d'un bâtiment principal et l'aménagement extérieur comportant deux accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone industrielle In-05-054, permettant la classe d'usage 5112 - vente en gros de pièces et d'accessoires neufs pour véhicules automobiles, de la catégorie d'usage CGSM (commerces de gros, spécialisés et manufacturiers);

**CONSIDÉRANT QU'**une étude de mobilité sommaire confirme que l'ajout d'un troisième accès ne causerait pas un impact significatif sur les conditions du réseau existant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi de la dérogation mineure ne causera pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**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, visant le projet d'aménagement d'un troisième accès au terrain pour la propriété située au 775, boulevard Gréber, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Extrait du plan projet d'implantation soumis pour le permis - Par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 27 septembre 2022– 775, boulevard Gréber;
- Concept d'implantation et dérogation mineure soulevée - Par P Tabet architecte inc. – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 4 septembre 2022 – 775, boulevard Gréber.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**38. Dérogation mineure – Construire un bâtiment industriel – 1685, rue Atmec – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**R-CCU-2024-08-19/171**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment industriel isolé a été formulée pour la propriété située au 1685, rue Atmec;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone industrielle In-03-079, et ne comporte aucune habitation à proximité;

**CONSIDÉRANT QUE** le futur bâtiment s'insère dans un milieu bâti comportant des bâtiments implantés avec des marges de recul différentes les unes des autres;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de la personne requérante permettra de consolider un milieu bâti;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction respecte la marge avant minimale de 9 m prescrite à la grille des spécifications de la zone résidentielle In-03-079, sans respecter la marge d'insertion minimale;

**CONSIDÉRANT QUE** la résolution numéro CM-2022-504 pour un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été octroyée par le conseil municipal, laquelle visait à construire un bâtiment industriel en structure isolée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'application de la marge d'insertion n'a pas été prise en compte lors de l'analyse réglementaire

**CONSIDÉRANT QUE** une dérogation mineure aurait dû être déposée en même que l'approbation du PIIA résolution numéro CM-2022-504 pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil municipal, laquelle visait la construction d'un bâtiment industriel en structure isolée;

**CONSIDÉRANT QUE** la résolution approuvée pour une période de cinq ans, s'étalant de 2022 à 2027, est toujours valide;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de la personne requérante respecte le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) approuvé;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi de la dérogation mineure ne causera pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

**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 de construction d'un bâtiment industriel au 1685, rue Atmec, afin de :

- Réduire la marge d'insertion minimale de 20,78 m à 15 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Extrait du plan projet d'implantation - Par Marie Ève R Tremblay, arpenteuse-géomètre – 1er novembre 2023 – 1685, rue Atmec;
- Concept d'implantation et dérogations mineures soulevées - Par Atnasious architecte – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juillet 2024 – 1685, rue Atmec.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**39. Point d'information – Modifications mineures au revêtement extérieur, aux éléments architecturaux du balcon et à certaines ouvertures – 923, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

Aucun commentaire n'est formulé.

**40. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**41. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 25.