

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

349<sup>e</sup> séance / lundi 28 octobre 2024 à 17 h 56

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)  
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)  
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)  
François Faubert – Professionnel  
Mathieu Locas – Citoyen  
Zohra Soufiani – Citoyenne  
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne  
Patrick Lemieux – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

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

#### Ressources externes

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

### ABSENCES :

#### Membres

Christine Prigent – Citoyenne  
Garanké Bah – Citoyen

---

**Séance huis clos**

**17 h 56**

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

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 56.

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

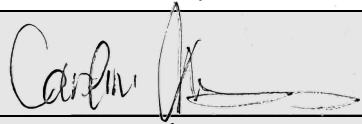
L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Période de questions du public

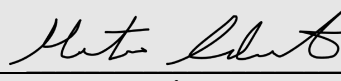
Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

**4. Approbation du procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024**

On demande s'il y a une façon de valider l'information lorsqu'une personne se présente à la période de questions du public et affirme représenter une association. On répond que l'information est inscrite au procès-verbal et qu'il est de la responsabilité de l'association elle-même de faire le suivi.

On demande une modification au procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024. Concernant le point 11 (435, chemin Vanier), on demande de préciser dans les questions et commentaires qu'un membre a mentionné que ce projet et plusieurs autres projets de multilogements dans le secteur misent sur le potentiel du tramway au nord des Allumettières et sur l'élargissement du chemin Vanier, et qu'il craint les conséquences sur la mobilité du secteur si le tramway ne voit jamais le jour et si le chemin Vanier n'est jamais élargi.

Le procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024 est approuvé par les membres, avec la modification précédemment citée.

**5. Signature du procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024**

Le procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024 sera signé par la présidente.

**6. Suivi du procès-verbal de la 348<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2024**

435, chemin Vanier

Les commentaires des membres ont été transmis au requérant. Si le projet est approuvé par le conseil, autorisé par ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), et validé auprès du ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), sa livraison est prévue pour 2028-2029. Le requérant a confirmé qu'il se compromettra par le biais d'un protocole d'entente pour assurer une vigie avec le Service de la mobilité, concernant la problématique générée par la sortie unique de la rue des Attikameks.

Le projet était inscrit à la séance du conseil du 22 octobre dernier, et a finalement été reporté à une séance ultérieure à la demande du requérant pour permettre la tenue d'une consultation citoyenne.

0, rue Joe-Gorman

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation défavorable au projet. Le requérant représentera une version modifiée du projet.

**7. Date de la prochaine séance**

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

**8. PPCMOI – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 7 à 16 étages – 150, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 7 à 16 étages – 150, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment comportant un maximum de 298 logements – 150, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Dérogations mineures – Autoriser un remembrement cadastral et la conservation d’une partie d’un bâtiment existant – 119, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**9. 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**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**10. PPCMOI – Installer une enseigne de type babillard électronique – 101, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- On craint que le babillard électronique crée des enjeux de sécurité;
- La rue Saint-Jean-Bosco n’est pas très fréquentée;
- Le babillard électronique ajoutera de la pollution lumineuse orientée vers les habitations à proximité;
- On demande de vérifier si le panneau sera fermé la nuit, et de faire un comparable avec le panneau de l’Université du Québec en Outaouais (UQO) sur le boulevard Alexandre-Taché au niveau de sa luminosité;
- La rue Saint-Jean-Bosco est identifiée comme étant une artère collectrice;
- Les messages diffusés sur le panneau pourraient être importants pour les étudiants;
- Il y a moyen d’ajuster la luminosité d’un panneau électronique;
- Le panneau aidera à la professionnalisation de l’UQO;
- On souhaite que le panneau ne crée pas de nuisances au voisinage;
- Cette demande de PPCMOI est susceptible d’approbation référendaire;
- Le panneau ne pourra pas diffuser de messages clignotants, déroulants, en mouvement ou de type vidéo.

**R-CCU-2024-10-28/213**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à installer un babillard électronique et rénover une enseigne détachée existante dérogatoire, et protégée par droit acquis, a été formulée pour la propriété située au 101, rue Saint-Jean-Bosco;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone résidentielle Ha-09-029 assujettie à des dispositions d’affichage restrictives limitant le nombre maximal d’enseignes détachées à une seule par site, à une superficie totale d’affichage maximale de 2 m<sup>2</sup> et à un type d’éclairage par réflexion uniquement;

**CONSIDÉRANT QUE** l’installation d’une enseigne de type babillard électronique requiert l’adoption d’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI), puisque la grille des spécifications de la zone visée (Ha-09-029) ne permet pas spécifiquement ce type d’affichage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de nouvel affichage respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, à l’exception des non-conformités soulevées et faisant l’objet de la procédure d’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI);

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet visant l’installation d’une enseigne de type babillard électronique au 101, rue Saint-Jean-Bosco, selon les paramètres suivants :

- Autoriser l'installation d'une enseigne détachée de type babillard électronique selon les conditions particulières inscrites à l'article 734 du Règlement de zonage numéro 532-2020, incluant deux babillards électroniques présents sur chaque côté de l'enseigne;
- Augmenter la superficie maximale d'affichage de l'enseigne détachée visée par l'intervention de 2 m<sup>2</sup> à 5,7 m<sup>2</sup>;
- Autoriser un mode d'éclairage par translucidité.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans et élévations architecturales (enseigne détachée) – Enseignes - Signs Multi Graphique, 2021 – Pavillon Lucien-Brault, 101, rue Saint-Jean-Bosco.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale comprenant 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale comprenant 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comprenant 140 logements – 210, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 12 étages – 595, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant un maximum de 289 logements – 595, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan (5) – Anik Des Marais**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**13. PIIA – Installer trois enseignes rattachées, une porte et un nouveau fascia en aluminium – 375, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Dérogation mineure – Installer trois enseignes rattachées – 375, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**14. PIIA – Construire une résidence d'étudiants – 259, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- Le projet n'empiètera pas sur le tracé de l'ancien chemin de fer;

- On aurait aimé que l'articulation de la façade soit mieux illustrée dans l'analyse de projet;
- On estime que le projet est très blanc;
- On aime l'insertion du bâtiment puisqu'il n'est pas trop visible, et qu'il propose un relief intéressant, une touche de couleur, un escalier ouvert et un espace pour une murale;
- On croit qu'il serait intéressant que le projet offre plus de cases de stationnement pour vélos. On précise la norme pour les cases de stationnement pour vélos. Le projet en offrira plus que ce qui est exigé à la réglementation;
- On aurait aimé que l'analyse de projet fasse mention du Manège militaire Salaberry qui fera face au projet de l'autre côté du boulevard Alexandre-Taché, et qu'il y ait un effort pour arrimer le projet à ce contexte. On estime que la façade nord du projet est faible, et c'est cette façade qui fera face au manège militaire;
- On précise les couleurs des matériaux de revêtement extérieur. On rétorque que les rendus dans l'analyse de projet sont trompeurs et n'illustrent pas les réelles couleurs du projet.

**R-CCU-2024-10-28/214**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence d'étudiants de six étages comprenant 152 chambres a été formulée pour la propriété située au 259, boulevard Alexandre-Taché;

**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 un boisé de protection intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** les résultats de la caractérisation du boisé n'indiquent pas la présence d'une aussi grande superficie boisée et que le boisé résiduel n'est pas de grande valeur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'abattage des arbres proposé respecte les exigences d'abattage édictées par l'article 363.2 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant la réduction de la marge arrière minimalement requise ainsi que la soustraction du projet de l'obligation d'aménagement des cases de stationnement pour vélos à l'intérieur du bâtiment principal doivent être accordées par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement autorisé sur la propriété du 279, boulevard Alexandre-Taché, doit être accordée par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des 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, le projet de construction d'une résidence d'étudiants située au 259, boulevard Alexandre-Taché, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché;
- Plan d'aménagement paysager et plantations proposées – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché;
- Élévations proposées – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché;
- Matériaux de revêtement proposés et inspirations volumétriques – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures requises au 259, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;
- L'approbation par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au 279, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;

- L'approbation par le conseil municipal d'une entente pour les travaux municipaux visant le prolongement des réseaux d'égout et d'aqueduc requis pour le projet ainsi qu'une entente visant l'entretien et le déneigement de la parcelle exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**PIIA – Aménager une esplanade – 279, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2024-10-28/215**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence pour étudiants de six étages comportant 152 chambres a été formulée pour la propriété située au 259, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** dans le cadre de la réalisation de ce projet, une esplanade sera aménagée sur la propriété du 279, boulevard Alexandre-Taché, entraînant l'abattage de deux arbres localisés dans le boisé de protection intégration;

**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 un boisé de protection intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** les résultats de la caractérisation du boisé n'indiquent pas la présence d'une aussi grande superficie boisée que les données cartographiques et indiquent que le boisé résiduel n'est pas de grande valeur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'abattage des deux arbres proposés respecte les exigences d'abattage édictées par l'article 363.2 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant la réduction de la marge arrière minimalement requise ainsi que la soustraction du projet de l'obligation d'aménagement de cases de stationnement pour vélos à l'intérieur du bâtiment principal doivent être accordées par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QU'**une de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement autorisé par la réglementation en vigueur sur la propriété du 279, boulevard Alexandre-Taché, doit être accordée par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des 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, le projet d'aménagement de l'esplanade au 279, boulevard Alexandre-Taché, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché;
- Plan d'aménagement paysager et plantations proposées – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché.

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.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures requises au 259, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;

- L'approbation par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au 279, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;
- L'approbation par le conseil municipal d'une entente pour les travaux municipaux visant le prolongement des réseaux d'égout et d'aqueduc requis pour le projet ainsi qu'une entente visant l'entretien et le déneigement de la parcelle exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

#### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

**Dérogations mineures – Construire une résidence pour étudiants – 259, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

#### R-CCU-2024-10-28/216

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence d'étudiants de six étages comprenant 152 chambres a été formulée pour la propriété située au 259, boulevard Alexandre-Taché;

**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 un boisé de protection intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant la réduction de la marge arrière minimalement requise ainsi que la soustraction du projet de l'obligation d'aménagement des cases de stationnement pour vélos à l'intérieur du bâtiment principal doivent être accordées par le conseil pour la réalisation du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la majorité des dérogations mineures demandées proviennent de l'exigence de la Société d'habitation du Québec (SHQ) de subdiviser le terrain de l'université pour implanter la résidence sur un lot distinct;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**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 résidence d'étudiants situés au 259, boulevard Alexandre-Taché, et visant à :

- Réduire la marge arrière minimalement requise de 5 m à 1,9 m;
- Soustraire le projet de l'obligation d'aménagement d'unités de stationnement pour vélo à l'intérieur du bâtiment principal.

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

- Dérogations mineures demandées – ADHOC X L'Atelier architectes – septembre 2024 – 259, boulevard Alexandre-Taché.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures requises au 259, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;
- L'approbation par le conseil municipal d'une entente pour les travaux municipaux visant le prolongement des réseaux d'égout et d'aqueduc requis pour le projet ainsi qu'une entente visant l'entretien et le déneigement de la parcelle exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

#### RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

**Dérogation mineure – Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue autorisé – 279, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2024-10-28/217**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue a été formulée pour la propriété située au 279, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est reliée directement au projet de réalisation de la résidence d'étudiants proposé au 259, boulevard Alexandre-Taché;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre maximal de cases de stationnement hors rue sur la propriété du 279, boulevard Alexandre-Taché sera réduit de 481 à 448 et qu'il n'y aura pas ajout de nouvelles cases par le projet de résidence;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la propriété située au 259, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet de construction;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le stationnement hors rue située au 279, boulevard Alexandre-Taché, et ce afin de permettre de:

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue de 180 à 448 cases (réduire le nombre de cases existant de 481 à 448 cases).

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

- Dérogation mineure demandée – la personne requérante – septembre 2024 – 279, boulevard Alexandre-Taché.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures requises au 259, boulevard Alexandre-Taché, pour la réalisation du projet proposé;
- L'approbation par le conseil municipal d'une entente pour travaux municipaux visant le prolongement du réseau d'égout et d'aqueduc requis pour le projet ainsi que d'une entente visant l'entretien et le déneigement de la parcelle exigée par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

**15. PIIA – Installer un nouveau guichet à l'auto – 213, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

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

- Les travaux sont assujettis au PIIA, aussi mineurs qu'ils puissent paraître.

**R-CCU-2024-10-28/218**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer un nouveau guichet à l'auto pour un service au volant existant, sur la façade latérale ouest du bâtiment, a été formulée au 213, chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau guichet à l'auto sera similaire aux guichets à l'auto existants, qu'il sera composé d'une fenêtre en aluminium coulissante installée dans une nouvelle baie parée d'un revêtement en aluminium;

**CONSIDÉRANT QUE** la marquise existante à l'angle sud-ouest du bâtiment sera prolongée jusqu'au-dessus du nouveau guichet à l'auto;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est construit en 1999 et ne figure pas dans l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 213, chemin d'Aylmer, visant à installer un nouveau guichet à l'auto, comme illustré aux documents :

- Photomontage du bâtiment existant et proposé - Par MRA architecture + design, le 29 février 2024 - 213, chemin d'Aylmer – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et accepté par le requérant;
- Façade latérale gauche (ouest) existante et proposée - Par MRA architecture + design, le 29 février 2024 - 213, chemin d'Aylmer - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et accepté par le requérant;
- Descriptif des matériaux proposés et détail de la fenêtre du service au volant - Par MRA architecture + design, reçu le 01 août 2024 - 213, chemin d'Aylmer - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et accepté par le requérant.

#### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **16. PIIA – Créer un lot de terrain pour une cession par emphytéose – 125, rue de Carillon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- La personne à qui le lot de terrain sera cédé par emphytéose n'a aucun droit de cession pour ce lot;
- Le droit d'exiger la fin de l'utilisation du lot fera l'objet d'une décision du conseil et pourrait être inscrit dans l'emphytéose;
- L'opérateur est un organisme à but non lucratif (OBNL) et l'usage du lot sera communautaire;
- Le lot sera clôturé et la gestion interne sera régie par l'OBNL;
- La vision pour le terrain de l'aréna Robert-Guertin est toujours en développement. Des consultations publiques à ce sujet sont prévues.

#### **R-CCU-2024-10-28/219**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à occuper une partie du site Robert-Guertin par des constructions et des usages temporaires a été formulée pour la propriété située au 125, rue de Carillon;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à créer un village de transition où des usages assimilés à l'usage principal communautaire « 6534 - Centre d'entraide et de ressources communautaires (incluant les ressources d'hébergement, de meuble et d'alimentation) », faisant partie de la sous-catégorie d'usages P2d « Établissements culturels et sportifs ou reliés aux affaires publiques et aux services communautaires » autorisée à la zone Pu -08 -042 où se situe le projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le Village Transition sera implanté au sud du terrain, sur le bord du boulevard des Allumettières, où il sera possible d'y accéder directement via un accès au terrain existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert une entente à autoriser par le conseil municipal pour céder une partie du lot par emphytéose, ce qui requiert la création de ce lot cadastral;

**CONSIDÉRANT QUE** l'opération cadastrale requiert une approbation préalable par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**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 lot à créer est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et satisfait 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 125, rue de Carillon, afin de créer un lot de terrain à céder par emphytéose, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de bornage du lot à créer – Doris Lapointe, arpenteur géomètre – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 125, rue de Carillon – 6 septembre 2024.

Et ce, conditionnellement :

- À l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) requis pour le projet d'occupation temporaire;
- À l'autorisation par le conseil municipal d'une cession du lot par emphytéose dans le cadre d'une entente avec l'organisme bénéficiaire qui précisera les modalités d'occupation, sa durée, ainsi que le mécanisme de démantèlement, éventuellement, lorsque le besoin aura été résorbé au terme de l'entente.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **17. PIIA – Installer une piscine creusée – 23, rue de la Tire – District électoral de Limbour – Louis Sabourin**

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

- Plusieurs habitations sont dans une situation semblable dans le quartier. On craint de créer un précédent. On répond que la coupe d'arbres n'est pas interdite, mais nécessite l'autorisation du conseil;
- On souhaite que la machinerie ne coupe pas d'arbres pour accéder à la cour arrière;
- On observe une servitude de non-déboisement de 15 m à l'arrière du terrain;
- On estime que la zone minéralisée qui entoure la piscine aurait pu être moins grande;
- On demande de s'assurer que l'arbre à la limite de la servitude de non-déboisement à proximité du cabanon ne soit pas endommagé. On craint que son système racinaire soit touché durant les travaux. On demande de revoir l'emplacement du cabanon.

#### **R-CCU-2024-10-28/220**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'installation d'une piscine creusée a été formulée pour la propriété située au 23 rue de la Tire;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé implique l'abattage de 11 arbres de plus de 10 cm de diamètre à hauteur de poitrine selon le rapport de caractérisation de boisé ainsi que la plantation de cinq nouveaux arbres;

**CONSIDÉRANT QUE** des mesures de protection de base requises par la réglementation seront déployées pour assurer la protection et la préservation du boisé d'intérêt à préserver et qui est situé à proximité;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 23, rue de la Tire, visant à installer une piscine creusée impliquant la coupe d'arbres dans le boisé, comme illustré aux documents :

- Plan préliminaire d'aménagement et de travaux proposés – par FB concept – 2 février 2024 - 23, rue de la Tire;
- Plans d'excavation et de construction proposés - Julien Querry, technologue en architecture – 16 septembre 2024 - 23, rue de la Tire.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

18. **PIIA – Installer une enseigne rattachée – 15, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

**R-CCU-2024-10-28/221**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 15, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone commerciale Co-06-098 permet les usages de la catégorie d'usage CFI (commerces de vente au détail et services de faible impact);

**CONSIDÉRANT QU'UN** permis d'affaires a été octroyé pour un commerce avec l'usage 6112-service relié à l'activité bancaire, de la catégorie d'usage CFI (commerces de vente au détail et services de faible impact);

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au 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 d'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 15, boulevard Gréber, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation - préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, – 20 mai 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 15, boulevard Gréber.

**RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

19. **PIIA – Rénover un bâtiment mixte – 324-326, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

**R-CCU-2024-10-28/222**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à rénover un bâtiment mixte isolé comportant un logement et un local commercial a été formulée pour la propriété située aux adresses 324-326, rue Main;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation permettront de modifier le revêtement extérieur du bâtiment pour lui donner un aspect plus moderne;

**CONSIDÉRANT QUE** les matériaux et les couleurs proposés s'agencent au milieu et témoignent des matériaux présents dans le secteur;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au 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 de rénovation sur la propriété située aux adresses 324-326, rue Main, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Michel Fortin, arpenteur-géomètre, – 29 novembre 2022 – 324-326, rue Main.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **20. Dérogations mineures – Agrandir une habitation bifamiliale et la transformer en habitation trifamiliale – 21, rue Duquesne – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

##### **R-CCU-2024-10-28/223**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir une habitation trifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 21, rue Duquesne;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement vise l'ajout d'un troisième logement sur deux étages à l'arrière du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi, par le conseil municipal, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire le rapport espace bâti/terrain minimum et la distance minimale requise entre une allée d'accès extérieure et le mur du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation bifamiliale existante est une construction dérogatoire protégée par droits acquis, car au moment de sa construction en 1959, elle était conforme aux dispositions de l'ancien Règlement de zonage numéro 578 de l'ex-Ville de Hull, puisqu'aucun minimum n'était prescrit pour le rapport espace bâti/terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement du bâtiment principal par l'ajout d'un troisième logement, comme proposé dans le projet, implique l'extinction des droits acquis, et rend le rapport espace bâti/terrain non conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation d'un agrandissement supérieur à celui proposé, afin d'augmenter le rapport espace bâti/terrain au ratio de 0,35 minimalement exigé, impliquerait la réduction de la superficie des aires d'agrément, ainsi que sa non-conformité aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** la forme étroite du terrain et la présence du bâtiment déjà construit ne permettent pas de placer l'allée d'accès à une distance de 1,5 m du mur du bâtiment sans que cela implique d'autres non-conformités au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** la majorité des bâtiments avoisinants ont un rapport espace bâti/terrain similaire, que les dérogations mineures ne visent pas à rapprocher le bâtiment des propriétés voisines, et que les marges d'implantation minimales de l'agrandissement sont respectées dans le projet proposé;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 21, rue Duquesne, et ce, afin d'agrandir une habitation bifamiliale pour la transformer en habitation trifamiliale, et visant à réduire :

- Le rapport espace bâti/terrain minimum de 0,35 à 0,30;
- La distance minimale entre une allée d'accès extérieure et le mur d'un bâtiment abritant une habitation trifamiliale de 1,5 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures demandées – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 17 septembre 2024 – 21, rue Duquesne – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Plan d'implantation du bâtiment avec l'agrandissement projeté – Beaulieu Construction – 28 août 2024 – 21, rue Duquesne.

### **RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ**

#### **21. Dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale – 1503, rue Atmec – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

#### **22. PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale en structure isolée – Lot 4 073 635 (Rue privée Knotty) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

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

- On estime qu'il s'agit d'étalement urbain en dehors du périmètre urbain;
- On s'interroge sur l'évaluation de la valeur foncière du terrain qui est très modeste;
- Le lot profite de droits acquis pour utiliser ce lot à des fins autres qu'agricoles;
- Plusieurs lots sont dans la même situation;
- L'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour utiliser le lot à des fins autres qu'agricoles date de 1990, et elle ne comporte pas de date de péremption. On demande s'il est possible de faire revalider ces droits acquis, et d'évaluer si cette autorisation correspondait aux orientations de la CPTAQ de l'époque. On ne souhaite pas construire d'habitations dans cette zone. On répond que cette autorisation n'a jamais été déclarée nulle par la CPTAQ;
- On souhaite se doter d'une vision globale pour les ilots déstructurés;
- Il n'est pas possible de construire une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain;
- L'installation septique et l'installation de prélèvement d'eau souterraine de l'habitation devront répondre aux exigences de la réglementation provinciale;
- Une allée d'accès au terrain a été aménagée. Cet aménagement est autorisé et n'a pas de lien direct avec la construction d'une habitation;
- Un droit de passage sur la rue privée a été accordé au lot 4 073 635;
- On souhaite que les chemins privés sur le territoire de la Ville de Gatineau soient mieux identifiés. On répond qu'une requête est ouverte en ce sens;
- On demande de vérifier si tous les lots voisins sont dans la même situation et s'ils pourraient construire une habitation sur leur lot;
- On demande de décortiquer les deux transactions foncières du lot 4 073 635 datant du 11 avril 2024 et 2 août 2024.

### **R-CCU-2024-10-28/224**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au lot numéro 4 073 635 donnant sur la rue privée Knotty;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété, située dans la zone agricole Ag-19-039, bénéficie d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole (CPTAQ) datant du 2 décembre 1988 pour la construction d'une résidence et de ses dépendances;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction future de ce lot n'aura aucun impact sur les distances séparatrices à une potentielle installation d'élevage dans les terres agricoles avoisinantes, puisque la nouvelle résidence s'insèrera entre deux habitations existantes;

**CONSIDÉRANT QUE** le lot numéro 4 073 635 bénéficie d'un droit acquis pour le lotissement et sa localisation, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, permet que la nouvelle construction soit alimentée par un puits artésien et branchée à un système privé d'évacuation et de traitement des eaux usées;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est le seul outil réglementaire permettant de déroger aux dispositions de l'article 53 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005 exigeant que le terrain sur lequel doit être érigée une construction soit adjacent à une rue publique conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation unifamiliale projetée respectera les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception de la non-conformité soulevée au Règlement d'administration numéro 501-2005 et faisant l'objet de ce PPCMOI;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote est demandé, et que quatre membres votent pour le projet, que trois membres votent contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

**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, la construction d'une habitation unifamiliale en structure isolée au lot numéro 4 073 635 donnant sur la rue privée Knotty plutôt que sur une rue publique.

### **RECOMMANDÉ À MAJORITÉ**

#### **23. Varia**

##### **a) Date limite des envois aux membres**

On informe les membres qu'il a été entendu que la date limite pour l'envoi aux membres de l'ensemble de la documentation sera le mercredi midi précédant une séance. Tout dossier non complété à ce moment sera reporté à la prochaine séance, sauf exception.

#### **24. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 39.