

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

350^e séance / lundi 25 novembre 2024 à 17 h 34

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
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen
Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne

Séance publique

17 h 34

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 34.

2. Adoption de l'ordre du jour

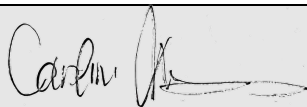
L'ordre du jour est adopté.

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.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

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

Mme Lavigne habite sur la rue Saint-François. Elle était présente à la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 19 août dernier, lors de la présentation de la mouture précédente du projet. Elle a appris aujourd'hui même que le projet revenait à la présente séance du CCU. Elle n'a pas eu le temps de prendre connaissance de l'analyse de projet en profondeur, mais elle remarque qu'il semble y avoir peu de changements à part l'ajout de logements abordables. La sortie véhiculaire sur la rue Saint-François l'inquiète toujours tout autant. Elle est en désaccord avec le projet tel que présenté.

Maxime Tremblay, concernant le projet au 210, rue Papineau.

M. Tremblay représente le promoteur du projet, Brigil. Il considère qu'il est important que le projet obtienne la dérogation mineure demandée pour réduire le nombre de cases de stationnement. Il mentionne des projets à Ottawa qui tentent d'éliminer le plus possible la voiture. Le projet favorise l'autopartage et le transport en commun. Il rappelle que la Ville a fait des modifications à sa réglementation l'année dernière pour tendre vers l'élimination du nombre minimal exigé de cases de stationnement. Le projet prévoit un espace de stationnement intérieur pour contrer la création d'îlots de chaleur. Les modifications au projet proposent l'ajout de 40 logements et l'offre de 14 logements abordables. Le projet offre une solution aux personnes qui souhaitent vivre et travailler au centre-ville sans voiture.

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

M. Lepoutre est le promoteur du projet. Il mentionne avoir travaillé très fort avec le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) depuis 4 ans. Le projet composé de 33 logements abordables sera parrainé par l'organisme Inter-Section. Il estime que l'impact de l'espace de stationnement et de la circulation véhiculaire est amoindri au maximum. Le nombre de cases de stationnement a été réduit et l'offre en autopartage a été majorée. La clientèle d'Inter-Section utilise principalement le transport en commun, et celui-ci est très efficace sur le boulevard Alexandre-Taché. Concernant la rue Saint-François, il habite le secteur et remarque que cette rue est déjà assez achalandée, puisque plusieurs personnes y utilisent des permis de stationnement, en plus de la présence de deux garderies. Il y aura un arrêt obligatoire à la sortie véhiculaire du projet à sens unique vers la rue Saint-François, et plus de la moitié des résidents du projet n'auront pas de véhicules. Il mentionne que l'Association des résidents des Jardins Taché (ARJT) est en faveur de la réalisation du projet.

Maxime Roy, concernant le projet aux 55 à 79, rue Nancy-Elliott.

Le terrain comporte plusieurs éléments qui rendent son développement complexe. Un ruisseau scinde le terrain en deux, ce qui rend difficile d'y amener les services municipaux d'aqueduc et d'égout. Après des discussions tenues avec le SUDD, il a été entendu de raccorder ce projet à celui du projet intégré du Domaine des frênes. De plus, en joignant le projet intégré, cela permet d'avoir un accès direct sur la rue Nancy-Elliott et de gérer le débit véhiculaire par l'avenue de l'Hippodrome. Le projet est 100 % conforme à la réglementation d'urbanisme. Le style architectural des bâtiments est identique à celui des bâtiments du Domaine des frênes.

Nassim Merabti, concernant le projet au 45, rue de l'Équateur.

M. Merabti fait un historique de ses démarches. Il affirme s'être présenté au Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), mais il n'y avait personne à ce moment. Il fait donc une demande écrite et un appel téléphonique. On lui a répondu qu'il pouvait aller de l'avant avec son projet. Concernant la demande de dérogation mineure, il est inscrit dans l'analyse de projet que l'installation du gazon synthétique peut causer des îlots de chaleur et des problèmes de drainage. Il démontre dans un vidéo envoyé au secrétaire du Comité qu'il n'y a pas de problème de drainage. À l'époque, une membrane de caoutchouc très épaisse était installée sous le gazon synthétique. Le gazon synthétique qui a été installé est certifié et contient une membrane d'un millimètre trouée à intervalle régulier qui permet une ventilation et le drainage de l'eau. Aucune membrane en caoutchouc n'a été installée. Le gazon synthétique a été installé sur une couche de roche. Il estime avoir agi de bonne foi. Il affirme que le voisinage est prêt à témoigner que le gazon synthétique ne le dérange pas. Au lieu d'un dédommagement par la Ville, il propose de conserver le gazon synthétique

pour la période couverte par la garantie, soit dix ans. Il aura ensuite les moyens de refaire les travaux pour se conformer à la réglementation.

Julie Girard, concernant le projet au 595, chemin Vanier.

Mme Girard habite le Parc Champlain. Elle est récemment allée à une séance d'information concernant le projet du 435, chemin Vanier. Ce projet n'est pas à l'ordre du jour de la présente séance, mais elle estime que d'autres projets sur le chemin Vanier présentent des impacts similaires. Elle soulève de sérieux problèmes de circulation à l'intersection du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières. Les infrastructures ne sont pas prêtes à recevoir de tels projets. Le secteur n'est pas desservi par le Rapibus ou autres services d'autobus express. Elle croit qu'expliquer ce que les résidents vivent au quotidien dans ce secteur favorisera la prise de bonnes décisions. Elle demande d'arrêter de délivrer des permis de construire sur des chemins qui ne peuvent pas les supporter.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 349^e séance tenue le 28 octobre 2024

Le procès-verbal de la 349^e séance tenue le 28 octobre 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 349^e séance tenue le 28 octobre 2024

Le procès-verbal de la 349^e séance tenue le 28 octobre 2024 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 349^e séance tenue le 28 octobre 2024

23, rue de la Tire

Le requérant a confirmé que l'emplacement de l'arbre près de la remise était erroné, et a corrigé le plan. Cet arbre est situé loin de la frontière avec les travaux. Il justifie le dégagement minimal de 6 pieds aux abords de la piscine pour permettre une meilleure surveillance des lieux, une meilleure circulation et un éclairage naturel sur la piscine optimisé pendant la journée.

259 et 279, boulevard Alexandre-Taché

L'architecte du projet a fait parvenir au SUDD la palette des matériaux de revêtement extérieur qui sera utilisée, et cette palette est montrée aux membres. Le PIIA ne prévoit pas que soit considéré le collège militaire en face du projet. Malgré tout, l'architecte mentionne que le projet y fait référence par le choix des couleurs et tonalités du projet, comme pour les panneaux d'acier aux accents de brun. On confirme que le verre du mur rideau aura un traitement anticollision. Enfin, le nombre de cases de vélos projeté est presque le triple de ce qui est exigé par la réglementation.

Lot 4 073 635 – Rue Knotty

Certaines validations ont été entamées, concernant l'historique des transactions foncières, la recevabilité même de la demande de PPCMOI et son impact sur les îlots déstructurés. L'analyse est toujours en cours et plus d'informations seront transmises aux membres à la prochaine séance.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 16 décembre 2024.

8. Calendrier des séances 2025

On demande d'évaluer la possibilité de repousser la séance du 11 août au 18 août. On répond qu'on évaluera cette possibilité, mais que le déplacement de la séance du CCU à une semaine de la séance du conseil met de la pression sur les équipes du SUDD, notamment pour la préparation des

résolutions à envoyer au conseil. Cependant, on précise que cela a déjà été fait par le passé et qu'il est possible de le faire.

Les autres dates inscrites au calendrier sont approuvées par les membres.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 18 h 08, 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)
François Faubert – Professionnel
Mathieu Locas – Citoyen
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen
Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 46.

9. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Ha-16-059 et autoriser une nouvelle zone résidentielle – Zone Ha-16-059 – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Dans les zones qui offrent du transport en commun, pour assurer un développement organique, on souhaite avoir la discussion au conseil pour monter le minimum à deux logements par bâtiment;
- On est d’accord avec l’objectif de densification douce dans le secteur;
- Cette zone n’est pas privilégiée par rapport à une autre, on ne fait que répondre à la demande déposée par le requérant.

R-CCU-2024-11-25/225

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à modifier les limites de la zone résidentielle Ha-16-059 et créer une nouvelle zone résidentielle permettant des bâtiments d’un maximum d’un logement par bâtiment, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle Ha-16-059 provient d’un regroupement de zones qui autorisaient un maximum d’un logement par bâtiment au Règlement de zonage numéro 502-2005 abrogé à la suite de l’exercice de concordance réalisée en 2020;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle Ha-16-059 est localisée dans une zone de la structure urbaine axée sur le transport en commun (ZATC);

CONSIDÉRANT QUE le Plan d’urbanisme 530-2020 et le Schéma d’aménagement et de développement 2050-2016 visent la croissance au sein des pôles de la structure urbaine en vertu de la priorité 1 d’aménagement;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle Ha-16-059 est localisée en secteur de priorité 1 d'aménagement visant la structure urbaine composée entre autres des zones axées sur le transport en commun (ZATC);

CONSIDÉRANT QUE les anciennes zones regroupées furent modifiées, lors de l'exercice de concordance, en vue de permettre d'augmenter le nombre de logements par bâtiment, dans le but d'atteindre les cibles de densité souhaitées dans une zone axée sur le transport en commun (ZATC) comme prévu au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et dans le Schéma d'aménagement et de développement 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE lors de la création de la zone Ha-16-059, le nombre d'étages et le nombre de logements ont été augmentés pour favoriser la densification du quartier, le tout, en appui des visions de densification dans les zones axées sur le transport en commun (ZATC);

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée par la personne requérante au règlement de zonage est conforme à l'affectation résidentielle du secteur, mais qu'elle ne permet pas d'atteindre une moyenne densité d'occupation du territoire comme prévu au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et au Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande de la personne requérante n'est pas conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) juge opportun de proposer une modification réglementaire qui est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 répondant tout de même aux principales préoccupations du voisinage des zones touchées par ces modifications;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, tel que déposé par la personne requérante, visant à :

- Modifier les limites de la zone Ha-16-059 en y insérant une nouvelle zone résidentielle;
- Autoriser dans cette nouvelle zone résidentielle des bâtiments d'une hauteur maximale de deux étages comportant un maximum d'un logement par bâtiment.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande plutôt au conseil d'approuver, une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Modifier les limites de la zone Ha-16-059 en y insérant une nouvelle zone résidentielle;
- Autoriser dans cette nouvelle zone résidentielle des bâtiments d'une hauteur maximale de trois étages comportant un maximum de trois logements par bâtiment, le tout, quel que présenté dans cette analyse de projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. Règlement de zonage – Modifier les limites et la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-14-038 et supprimer la zone commerciale Co-14-039 – 0, rue Joe-Gorman – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Il y a obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments en façade du chemin d'Aylmer;
- L'inclusion de la zone commerciale Co-14-039 dans la zone résidentielle Ha-14-038 offrira des gains sur la hauteur des bâtiments dans les limites de cette zone commerciale;
- L'écoquartier Connaught ne s'est pas développé à la hauteur des attentes initiales;
- Une continuité commerciale sur la rue Joe-Gorman sera maintenant obligatoire pour tous les locaux au rez-de-chaussée;
- La porte d'entrée d'un local commercial doit être distincte d'une porte d'entrée d'une habitation;

- Tous les usages commerciaux qui étaient permis à la zone commerciale Co-14-039 sont repris dans la nouvelle zone;
- On espère l'ouverture d'une petite épicerie dans les locaux commerciaux du projet;
- On encourage la création d'une connexion entre le stationnement incitatif de la Société de transport de l'Outaouais (STO) et les espaces commerciaux, et l'utilisation du stationnement incitatif pour la clientèle en dehors des heures de bureau;
- Si le promoteur voit un avantage à offrir des locaux commerciaux en façade du stationnement incitatif de la STO, on croit qu'il le fera naturellement.

R-CCU-2024-11-25/226

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage visant la zone résidentielle Ha-14-038 et commerciale Co-14-039, localisée à proximité du chemin d'Aylmer et de la rue Joe-Gorman, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE cette demande fait suite et répond aux divers commentaires des membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) recueillis lors d'une séance tenue le 7 octobre 2024;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à modifier les limites de la zone résidentielle Ha-14-038 afin d'y intégrer la totalité de la zone commerciale Co-14-039;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à modifier la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-14-038 afin d'y autoriser l'ensemble des usages commerciaux actuellement permis dans la zone commerciale Co-14-039 qui sera supprimée;

CONSIDÉRANT QUE la demande permettra d'offrir davantage de souplesse au niveau du développement des dernières phases du projet Connaught, car l'obligation de la continuité commerciale au rez-de-chaussée, actuellement en vigueur à la zone commerciale Co-14-039, ne sera pas reconduite dans l'ensemble de la zone résidentielle Ha-14-038;

CONSIDÉRANT QU'une note sera ajoutée à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-14-038 afin de maintenir l'obligation de la continuité commerciale au rez-de-chaussée uniquement pour un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal et donnant sur la rue Joe-Gorman;

CONSIDÉRANT QUE cette demande est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de l'affectation du sol résidentielle et de la mixité des usages souhaitée à proximité du chemin d'Aylmer, un axe à haut niveau de service;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de :

- Modifier les limites de la zone résidentielle Ha-14-038 à même les limites de la zone commerciale Co-14-039;
- Modifier la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-14-038 afin d'y ajouter l'ensemble des usages commerciaux présentement autorisés dans la zone commerciale Co-14-039 en y ajoutant une disposition particulière visant l'obligation commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment ayant une façade sur la rue Joe-Gorman.

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

- Plan des zones visées par la demande de modification du règlement de zonage – Par le SUDD – Zones Ha-Ha-14-038 et Co-14-039;
- Plan de zonage actuel et proposé – Par le SUDD – Zones Ha-14-038 et Co-14-039;
- Grille des spécifications proposée de la zone Ha-14-038 – Par le SUDD – Zones Ha-14-038 et Co-14-039.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. **Règlement de zonage – Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de deux à trois logements – Zone résidentielle Ha-06-017 – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

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

- Plusieurs logements ont été perdus dans ce secteur en raison des inondations. On aime la densification douce proposée;
- Le quartier n'est pas touché par la zone inondable;
- On compare le nombre d'étages maximal de certains tronçons du boulevard Gréber à d'autres du secteur Aylmer, qui est plus élevé malgré l'absence de transport structurant;
- On explique grossièrement la façon dont sont déterminées les zones de surverses.

R-CCU-2024-11-25/227

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter le nombre maximal de deux logements par bâtiment à trois logements dans la zone résidentielle Ha-06-017, a été formulée auprès de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 et le Plan d'urbanisme numéro 530-2020 préconisent dans les « aires de consolidation », où se trouve la zone résidentielle Ha-06-017, le redéveloppement des secteurs urbanisés et la consolidation des milieux de vie;

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée au règlement de zonage par la personne requérante est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020, du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 et à l'affectation résidentielle du secteur prévue dans ces outils de planification;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) juge opportun de proposer une modification réglementaire qui est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et de 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 visant à:

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de deux à trois logements dans la zone résidentielle Ha-06-017.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PPCMOI – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial d'une hauteur variant de 7 à 17 étages – 150, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aurait aimé voir dans l'analyse de projet des perspectives du projet vu de la promenade du Portage;
- La ruelle entre les bâtiments existants sur la promenade du Portage et le nouveau bâtiment ne semble pas sécuritaire;
- On souhaite ajouter à l'approbation du projet une condition qui exigera l'ajout d'une plaque commémorative pour l'ancienne imprimerie Gauvin sur la rue Leduc, et d'une œuvre d'art sur la rue Wellington (le sentier culturel passe sur Wellington);
- On souhaite que le bâtiment du 119, promenade du Portage soit intégré au projet. On craint qu'après avoir réalisé la construction le propriétaire ne l'entretienne pas ou s'en départisse;
- On craint que l'intérieur du 119, promenade du Portage soit endommagé par des fuites dans le toit. On souhaite que ce bâtiment soit rénové;
- On demande de valider les essences des végétaux du plan de plantation qu'on ne considère pas toutes indigènes comme stipulé dans l'analyse de projet;
- Un basilaire de 7 étages n'est plus un basilaire, cinq étages auraient été mieux;
- On préfère cette version du projet aux versions antérieures, même si on aurait préféré que le projet se limite à 15 étages.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial d’une hauteur variant de 7 à 17 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.

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

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

- On estime que l’ensemble des demandes pour améliorer le projet ont été prises en considération par le promoteur dans cette nouvelle mouture.

R-CCU-2024-11-25/228

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 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 prescrit 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^e 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^e 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 concernant 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, prévu 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 QU'un organisme à but non lucratif a déposé une lettre d'intérêt pour acquérir le terrain et le bâtiment une fois construit et qu'il doit déposer une demande auprès de la Société d'habitation du Québec pour obtenir le financement du projet dans le cadre du Programme d'habitation abordable du Québec;

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 404, boulevard Alexandre-Taché, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial comportant les caractéristiques suivantes :

- 33 logements abordables répartis sur cinq 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 m².

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.

Et aux documents additionnels déposés à l'appui de la demande :

- Lettre-réponse à la rencontre citoyenne du 12 septembre 2024 – Charles Lepoutre – 404, boulevard Alexandre-Taché – 18 septembre 2024;
- Élévations et perspective modifiées – Rossmann Architecture et Charles Lepoutre – 404, boulevard Alexandre-Taché – 18 septembre 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;
- Au dépôt à l'étape du permis de construire, d'une entente officielle entre l'organisme bénéficiaire, le promoteur et le propriétaire du terrain concernant la cession du terrain et du bâtiment aux fins de la construction de ce projet de logements abordables;
- À la confirmation du financement de la SHQ et de la contribution de la Ville de Gatineau à ce projet, en vertu des paramètres du Programme habitation abordable du Québec (PHAQ), ou en vertu de tout autre programme provincial de financement de logements abordables.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

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

- Certains membres estiment qu'il est justifié de réduire le nombre minimal de cases de stationnement, d'autres non;
- On est en désaccord avec l'ajout de 40 logements, principalement en raison des changements apportés à la typologie des logements de l'ensemble du projet;
- La typologie des logements proposés ne favorisera pas l'attrait de jeunes familles au centre-ville.

R-CCU-2024-11-25/229

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à augmenter le nombre approuvé de logements d'une habitation multifamiliale de 110 à 140 logements, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet a pour effet d'augmenter le nombre de logements de 110 à 140 logements sans augmenter le gabarit du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet propose également de modifier le volume de la construction hors toit, les revêtements extérieurs, la fenestration, les balcons et les accès au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ces modifications impliquent des dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 concernant la distance minimale entre une rampe extérieure et une ligne de terrain, le nombre de cases de stationnement, l'empiètement d'une allée d'accès en façade d'un bâtiment multifamilial et la proportion autorisée d'un revêtement extérieur de classe 4 sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la modification apportée au nombre de logements implique également une modification de l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification respecte la majorité des critères applicables du PIIA de Restructuration 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 modifiant le projet de construction au 210, rue Papineau visant à augmenter le nombre de logements approuvé par le conseil de 110 logements à 140 logements, et impliquant des modifications extérieures au projet comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans d'implantation approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Plans des étages approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Plans des élévations approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;

- Matériaux de revêtement approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Vues sur rue du projet approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024.

Il est entendu que l’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et à l’octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 523-2020 sont requis pour la mise en œuvre du projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

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

R-CCU-2024-11-25/230

CONSIDÉRANT QU’une demande, visant à augmenter le nombre approuvé de logements d’une habitation multifamiliale de 110 à 140 logements, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout de logements n’implique pas une modification du nombre d’étages du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT QUE l’impact sur l’ensoleillement des bâtiments environnants et celui sur l’accélération des vents seront réduits, étant donné que la hauteur nominale du volume principal sera réduite de trois mètres;

CONSIDÉRANT QUE l’impact sur la circulation reste inchangé, puisque le nombre de cases de stationnement sera limité à 52 cases;

CONSIDÉRANT QUE la modification apportée au nombre de logements implique également une modification de l’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le Comité estime que le projet ne respecte pas le critère d’évaluation 1° de l’article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, notamment au niveau de l’orientation 3 du Plan d’urbanisme de l’objectif 2.1 de la Politique d’habitation;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que quatre membres votent pour, que cinq membres votent contre et qu’un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, une modification à l’usage conditionnel afin de permettre la construction d’une habitation multifamiliale contenant un maximum de 140 logements au 210, rue Papineau, comme illustrée dans l’analyse de projet aux documents :

- Plans d’implantation approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Plans des étages approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Plans des élévations approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Matériaux de revêtement approuvés et modifiés – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024;
- Vues sur rue du projet approuvé et modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024.

Toutefois, si le conseil autorise l'usage conditionnel, il est entendu que celui-ci est conditionnel à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et à l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage 523-2020.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

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

R-CCU-2024-11-25/231

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à modifier un projet approuvé pour augmenter le nombre de logements de 110 à 140, a été formulée pour la propriété située au 210, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la distance minimale entre une rampe menant au sous-sol et les lignes de terrain, à l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment, au nombre minimal de cases de stationnement et au pourcentage maximal d'un revêtement de classe 4 sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent pas de préjudice au voisinage et permettent de densifier l'occupation du terrain visée par lesdites modifications;

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

CONSIDÉRANT qu'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme au Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le Comité estime que le ratio proposé de cases de stationnement par logement est trop peu élevé;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé concernant la demande de dérogation mineure pour réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 80 à 52, et que deux membres votent pour, que sept membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 210, rue Papineau, afin de :

- Réduire la distance minimale entre une rampe destinée aux personnes à mobilité réduite et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Autoriser l'empiètement d'un accès au terrain en façade principale d'un bâtiment multifamilial de 0% à 25%;
- Augmenter la proportion maximale de matériaux de revêtement extérieur de classe 4 de 25% à 66%.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 210, rue Papineau, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 80 à 52.

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

- Dérogation mineure approuvée et dérogations mineures proposées au projet modifié – Rossmann Architecture et Neuf Architectes – 6 octobre 2021 et 18 septembre 2024 – 210, rue Papineau.

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 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ PARTIELLEMENT À MAJORITÉ

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

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

- S'il est approuvé par le conseil, il est prévu que le projet soit complété en juin 2027;
- Pour les rendus dans l'analyse de projet, on demande d'illustrer le projet dans son contexte actuel;
- On rappelle que ce projet était inclus dans l'étude de mobilité de 2019 pour l'ensemble du projet Destination Vanier, mais que le nombre de logements a été bonifié depuis;
- Certaines mesures correctives inscrites dans cette étude de mobilité ont été réalisées;
- On demande si le projet permettra aux résidents du quartier d'utiliser les infrastructures extérieures du projet, puisque le quartier en compte peu (parc canin, terrain multifonctionnel, mobilier de détente, etc.);
- Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme, et est situé à proximité de commerces;
- Le projet n'obtient pas une grande acceptabilité sociale en raison des enjeux de mobilité dans le secteur;
- On doute qu'offrir un grand nombre de cases de stationnement pour vélo entraîne un transfert modal;
- On s'inquiète pour la mobilité à d'autres endroits dans le district du Plateau;
- L'installation de climatiseur sur les balcons en façade est autorisée, mais ils doivent être dissimulés par un écran;
- On compte sur le tramway pour améliorer la mobilité du secteur. En attendant, des mesures transitoires doivent être mises en place;
- On craint que le nombre de cases de stationnement du projet fasse en sorte que des résidents doivent se stationner dans les rues avoisinantes, ce qui pourrait créer des problématiques l'hiver.

R-CCU-2024-11-25/232

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages et comptant 289 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 349 908 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment principal doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet de 100 logements et plus est assujéti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 506-2006 relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE le projet est la dernière phase du projet Destination Vanier, dont le plan d'ensemble a été approuvé le 22 octobre 2019 (CM-2019-668);

CONSIDÉRANT QUE le projet entièrement résidentiel propose une architecture contemporaine et sobre;

CONSIDÉRANT QUE la conception volumétrique du bâtiment est découpée de manière à alléger le front bâti en bordure du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit un basilaire dont le traitement architectural lui permet de s'intégrer, à la fois, au caractère commercial du chemin Vanier et au contexte résidentiel du boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements extérieurs et les plantations prévus contribueront à rehausser la qualité du paysage et de l'interface entre le projet et le boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et à la grille des spécifications de la zone Co-13-039;

CONSIDÉRANT QU'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

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, la construction au 595, chemin Vanier d'une habitation multifamiliale de 12 étages dans un secteur commercial assujetti, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, version du 18 juin 2024 révisée le 30 septembre 2024;
- Cahier de présentation du projet SQUARE SETO II au Comité consultatif d'Urbanisme – par blanchette archi.design et TLA Architectes, version du 2 octobre 2024;
- Plan projet d'implantation – par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, version du 18 juin 2024 révisée le 30 septembre 2024;
- Présentation au Comité Consultatif d'urbanisme – par blanchette archi.design et TLA Architectes, version du 17 octobre 2024.

Il est entendu que cette approbation est sujette à l'approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour la construction d'un bâtiment de plus de 100 logements.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

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

R-CCU-2024-11-25/233

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 12 étages et comptant 289 logements a été formulée pour le terrain visé par le lot 6 349 908 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE le projet est la dernière phase du projet Destination Vanier, dont le plan d'ensemble a été approuvé le 22 octobre 2019 (CM-2019-668);

CONSIDÉRANT QUE le projet s'implantera dans un secteur où les conditions de mobilité sont difficiles;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de mobilité (les Services EXP Inc, septembre 2024) dans le cadre d'un projet immobilier préparée par les personnes requérantes, réalisée conformément au Guide sur les études de mobilité dans les projets immobiliers de la Ville de Gatineau, conclut que « l'impact du projet sur les conditions de circulation est minime »;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose des aménagements encourageant l'utilisation de modes de déplacements alternatifs au voiturage en solo et des aménagements favorisant la connectivité au réseau de déplacement actif existant;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet est qualifié, au Plan d'urbanisme, comme un secteur à développer, soit un secteur voué à recevoir des projets de développement qui visent la création de nouveaux milieux de vie;

CONSIDÉRANT QUE le projet augmente la densité résidentielle au sein du Pôle mixte des Allumettières et à proximité d'une future station de transport commun structurant projetée (tramway);

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel s'implantera aux abords d'un axe commercial structurant et participera à améliorer le caractère mixte du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture sobre et contemporaine proposée contribuera à rehausser la qualité du cadre bâti du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et à la grille des spécifications de la zone Co-13-039;

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

CONSIDÉRANT QU'une membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, la construction au 595, chemin Vanier d'une habitation multifamiliale de 12 étages comprenant un maximum de 289 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, version du 18 juin 2024 révisée le 30 septembre 2024;
- Cahier de présentation du projet SQUARE SETO II au Comité consultatif d'Urbanisme – par blanchette archi.design et TLA Architectes, version du 2 octobre 2024;
- Présentation au Comité Consultatif d'urbanisme – par blanchette archi.design et TLA Architectes, version du 17 octobre 2024.

Il est entendu que cette approbation est conditionnelle à :

- L'approbation du projet, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;
- Ce que le projet offre un ratio de stationnement par logement équivalent ou inférieur à 0,77 case par logement;
- L'aménagement d'un minimum de 384 unités de stationnement pour vélos, dont 20 unités dédiées à un service de vélopartage (libre-service);
- L'affectation d'un minimum de deux cases de stationnement dédiées à la mise en place d'un système d'autopartage à même l'espace de stationnement intérieur.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

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

R-CCU-2024-11-25/234

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées, une porte et un nouveau fascia en aluminium a été formulée pour la propriété située au 375, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les deux enseignes proposées seront installées sur le fascia du bâtiment, une sur la façade principale et l'autre sur la façade ouest;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau fascia d'aluminium gris et vert sera installé sur les trois façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la porte proposée sera une porte vitrée avec imposte de couleur brune, installée sur le mur de la façade latérale ouest;

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 la réalisation de ce projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure, 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 375, chemin d'Aylmer, visant à installer deux enseignes rattachées, une porte et un nouveau fascia, comme illustré aux documents:

- Façade latérale Ouest - détails de l'enseigne rattachée et de la porte proposées - Par Posimage, le 4 septembre 2024 - 375, chemin d'Aylmer - Modifié par SUDD et accepté par le requérant;
- Façade principale partielle - détail de l'enseigne rattachée proposée - Par Posimage, le 4 septembre 2024 - 375, chemin d'Aylmer;
- Détail du revêtement en aluminium du fascia proposé - Par Transworld, reçu le 19 août 2024 - 375, chemin d'Aylmer - Annoté par SUDD;
- Photomontages proposés - Par Posimage, le 16 novembre 2023 - 375, chemin d'Aylmer.

Il est entendu que la mise en œuvre de ces travaux nécessite l'approbation, par le conseil, de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Installer deux enseignes rattachées, une porte et un nouveau fascia en aluminium – 375, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2024-11-25/235

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées, une porte et un nouveau fascia en aluminium a été formulée pour la propriété située au 375, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les deux enseignes proposées seront installées sur le fascia du bâtiment, une sur la façade principale et l'autre sur la façade ouest;

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

CONSIDÉRANT QUE le nombre d'enseignes proposées est non conforme au maximum permis au Règlement de zonage numéro 532-2020 et que le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure afin d'augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées par établissement d'une enseigne à deux enseignes;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogation mineure;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 375, chemin d'Aylmer, visant à augmenter le nombre maximal des enseignes rattachées par établissement d'une enseigne à deux enseignes, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Photomontages proposés - Par Posimage, le 16 novembre 2023 - 375, chemin d'Aylmer.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, du PIIA visant le projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Installer cinq enseignes rattachées et modifier une enseigne détachée – 190, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-11-25/236

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de cinq enseignes rattachées et la modification d'une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 190, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE la modification des enseignes sur le site est requise afin de présenter la nouvelle image de marque de la station-service;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes seront installées aux mêmes emplacements que les enseignes existantes à retirer;

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, 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, un projet au 190, rue Saint-Rédempteur, visant l'installation de cinq enseignes rattachées et la modification d'une enseigne détachée.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Enseigne existante et projetée sur le bâtiment principal – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Enseignes projetées sur les marquises – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Enseigne détachée existante et projetée – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – 190, rue Saint-Rédempteur.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Installer cinq enseignes rattachées – 190, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-11-25/237

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de cinq enseignes rattachées et la modification d'une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 190, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est requise afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de deux à cinq, puisque la propriété est située dans un secteur d'affichage particulier qui réduit le nombre maximal d'enseignes rattachées autorisées;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet de réduire le nombre d'enseignes rattachées sur le site de sept à cinq, puisque deux enseignes rattachées existantes ne seront pas remplacées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la superficie d'affichage maximale applicable aux enseignes rattachées prescrite au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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 restructuration des boulevards des Allumettières et Maisonneuve;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 190, rue Saint-Rédempteur, afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de deux à cinq, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Enseigne existante et projetée sur le bâtiment principal – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Enseignes projetées sur les marquises – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Identification de la dérogation mineure – Pattison Sign Group – 3 septembre 2023 – Annoté par le SUDD – 190, rue Saint-Rédempteur.

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

18. PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 2, rue Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande que les structures en bois traité soient peintes en blanc.

R-CCU-2024-11-25/238

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 2, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à rénover le bâtiment principal et reconstruire les deux galeries permettant l'accès aux logements de la propriété et qui ont été démantelés par le propriétaire sans autorisation;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande est située dans le secteur de consolidation du centre-ville, et spécifiquement dans l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île, où tout projet de transformation extérieure modifiant l'apparence d'un bâtiment est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est implanté à 0 m de ligne avant et que la galerie existante donnant accès à l'entrée principale incluant son toit était dérogatoire et protégée par droit acquis, et que sa reconstruction nécessitera l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure quant à la distance minimale requise entre un avant-toit et la ligne avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicable du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, dans le secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 2, rue Saint-Étienne, afin de rénover l'habitation trifamiliale isolée, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Élévations proposées – Beaulieu Architecture – 04 mai 2024 – 2, rue Saint-Étienne – annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Il est entendu que l'approbation d'une dérogation mineure, par le conseil municipal, est requise pour la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Rénover une habitation trifamiliale – 2, Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-11-25/239

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 2, rue Saint-Étienne;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à rénover le bâtiment principal et reconstruire les deux galeries permettant l'accès aux logements de la propriété et qui ont été démantelés par le propriétaire sans autorisation;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est en implanté à 0 m de ligne avant et que la galerie existante donnant accès à l'entrée principale incluant son toit était dérogatoire et protégée par droit acquis, et que sa reconstruction nécessitera l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure quant à la distance minimale requise entre un avant-toit et la ligne avant;

CONSIDÉRANT QU'IL est impossible pour la personne requérante de respecter cette exigence, car la fondation du bâtiment principale se retrouve déjà à 0 m de la ligne avant et que le perron en bloc de béton est en empiètement dans l'emprise publique;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne cause pas de 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;

CONSIDÉRANT QUE le projet est aussi assujéti à une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le secteur de consolidation du centre-ville, et spécifiquement dans l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 2, rue Saint-Étienne, afin de réduire la distance d'un avant-toit à 0 m d'une ligne de terrain, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure demandée – Beaulieu Architecture – 04 mai 2024, révisé aout 2024 – 2, rue Saint-Étienne – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUUD).

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. PIIA – Construire une station d’essence libre-service et réaménager un espace de stationnement commercial – 1100, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Le projet a été conçu afin d’éviter les conflits de circulation sur le site et les rues bordant la propriété;
- Le site choisi dans l’espace de stationnement était peu utilisé;
- Ces stations-service génèrent énormément de circulation, mais sont généralement gérées de façon efficace;
- L’usage de station d’essence libre-service est déjà autorisé à la zone;
- On compare ce projet à un autre, où il était recommandé de ne pas ajouter d’entrée charretière;
- Le terminus d’autobus de la Société de transport de l’Outaouais (STO) n’est plus utilisé. On souhaite que cet espace soit entièrement revégétalisé.

R-CCU-2024-11-25/240

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une station libre-service avec bâtiment de contrôle a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte également le remplacement du terminus d’autobus de la Société de Transport de l’Outaouais par un espace de stationnement de 149 cases sur la propriété du centre commercial « Les Promenades - Gatineau »;

CONSIDÉRANT QUE le terminus de la Société de Transport de l’Outaouais a été mis hors service et qu’un certificat d’autorisation a été délivré pour la démolition du bâtiment accessoire de service situé à l’intérieur du quai d’embarquement des autobus en date du 22 décembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE l’espace de stationnement existant du centre commercial est présentement dérogatoire aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur relatif au nombre maximal de cases de stationnement extérieures, mais bénéficie d’un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réaménagement du terminus d’autobus de la Société de Transport de l’Outaouais prévoit l’aménagement de 149 nouvelles cases de stationnement et le projet de la station libre-service implique le retrait de 340 cases, abaissant ainsi le nombre total de cases extérieures de l’espace de stationnement existant de 3 115 à 2 924;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases de stationnement sur la propriété du centre commercial « Les Promenades - Gatineau », le projet proposé requiert l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure afin d’autoriser l’augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisé de 964 cases à 2 924 cases;

CONSIDÉRANT QUE d’autres dérogations mineures, visant l’implantation de la station libre-service, doivent également être octroyées par le conseil pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE l’espace de stationnement du centre commercial réaménagé, hormis le nombre de cases de stationnement dérogatoire, répond à toutes les autres dispositions d’aménagement requises pour un espace de stationnement de cette envergure, dont l’ajout d’îlots de verdure avec de nouveaux arbres, arbustes et pavé filtrants dans l’ancien stationnement de la Société de transport de l’Outaouais et tout autour de la station libre-service diminuant ainsi le pourcentage de surface imperméable de cet espace largement minéralisé;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle station libre-service et son bâtiment projeté tentent de s’harmoniser avec l’environnement commercial des Promenades dans lequel ils s’insèrent par leur composition architecturale (revêtements et couleurs);

CONSIDÉRANT QUE le Service de la mobilité de la Ville est favorable au projet de construction de la station libre-service et ce qui a trait aux déplacements et aux accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE les liaisons de déplacements actifs à partir des trottoirs publics vers les accès du centre commercial sont bonifiées dans le projet de réaménagement;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de marquage et l'installation des feux de circulation sont prévus à l'intersection de la rue Bellehumeur et l'accès aux Promenades situé au sud de la rue Lamarche, et qu'un protocole d'entente relative aux travaux municipaux devra être signé avec la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant les centres de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QUE, hormis les dérogations mineures demandées, 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 505.1-2011, et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de réaménagement de l'espace du terminus de la Société de Transport de l'Outaouais et la construction d'une station libre – service sur le site du centre commercial régional « Les Promenades - Gatineau », comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Campanella & associés architecture + design – 4 septembre 2024;
- Plan d'aménagement de la Station libre-service - Firme d'ingénierie QDI - 15 mai 2022.

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

- Obtenir du conseil les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour la mise en œuvre du projet;
- Recevoir l'acceptation de tous les travaux d'aménagement, de marquage, de lignage au sol, de géométrie d'accès et détails reliés à l'ajout de feux de circulation à l'intersection de la rue Bellehumeur et l'accès aux Promenades situé au sud de la rue Lamarche, le tout, menant à la signature d'un protocole d'entente avec le Service de la planification des actifs et des investissements de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une station d'essence libre-service et réaménager un espace de stationnement commercial – 1100, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-11-25/241

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire d'une station libre-service avec bâtiment de contrôle a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte également le remplacement du terminus d'autobus de la Société de Transport de l'Outaouais par un espace de stationnement de 149 cases sur la propriété du centre commercial « Les Promenades - Gatineau »;

CONSIDÉRANT QUE le terminus de la Société de Transport de l'Outaouais a été mis hors service et qu'un certificat d'autorisation a été émis pour la démolition du bâtiment accessoire de service situé à l'intérieur du quai d'embarquement des autobus en date du 22 décembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement existant du centre commercial est présentement dérogatoire aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur relatif au nombre maximal de cases de stationnement extérieures, mais bénéficie d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réaménagement du terminus d'autobus de la Société de Transport de l'Outaouais prévoit l'aménagement de 149 nouvelles cases de stationnement et le projet de la station libre-service implique le retrait de 340 cases, abaissant ainsi le nombre total de cases extérieures de l'espace de stationnement existant de 3 115 à 2 924;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases de stationnement sur la propriété du centre commercial « Les Promenades - Gatineau », le projet proposé requiert l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'augmentation du nombre maximum de cases extérieures autorisées de 964 cases à 2 924 cases;

CONSIDÉRANT QUE d'autres dérogations mineures, visant l'implantation de la station libre-service, doivent également être octroyées par le conseil pour la mise en œuvre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant les centres de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement du centre commercial réaménagé, hormis le nombre de cases de stationnement dérogatoire, respecte toutes les autres dispositions d'aménagements requises pour un espace de stationnement de cette envergure, dont l'ajout d'îlots de verdure avec de nouveaux arbres, arbustes et pavé filtrants dans l'ancien stationnement de la Société de transport de l'Outaouais et tout autour de la station libre-service diminuant ainsi le pourcentage de surface imperméable de cet espace largement minéralisé;

CONSIDÉRANT QUE les liaisons de déplacements actifs à partir des trottoirs publics vers les accès du centre commercial sont bonifiées dans le projet de réaménagement;

CONSIDÉRANT QUE le Service de la mobilité de la Ville est favorable au projet de construction de la station d'essence libre - service et ce qui a trait aux déplacements et aux accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de marquage et l'installation des feux de circulation sont prévus à l'intersection Bellehumeur et l'accès aux Promenades situé au sud de la rue Lamarche, un protocole d'entente relative aux travaux municipaux devra être signé avec la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil d'un total de sept dérogations mineures afin de pouvoir mettre en œuvre le projet proposé et que hormis ces dérogations mineures le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence à la demande de dérogation mineure qui vise à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue de surface autorisées de 964 cases à 2 924 cases sur l'ensemble de la propriété du centre commercial;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence à la demande de dérogation mineure qui vise à autoriser l'aménagement d'un troisième accès au terrain sur le chemin de la Savane et la rue Bellehumeur à des fins de l'opération de la station libre-service;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réaménager l'espace du terminus de la Société de Transport de l'Outaouais et la construction d'une station libre – service avec un bâtiment principal de contrôle sur le site du centre commercial régional « Les Promenades - Gatineau » et visant à :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement hors rue de surface autorisées de 964 cases à 2 924 cases sur l'ensemble de la propriété du centre commercial;
- Autoriser l'aménagement d'un troisième accès au terrain sur le chemin de la Savane et la rue Bellehumeur à des fins de l'opération de la station libre-service;
- Augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de station de libre-service de 6 m à 7,5 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 9 m à 7 m;
- Augmenter la marge latérale sur rue maximale de 6 m à 19,2 m;
- Réduire le nombre minimal d'étages actuellement exigé à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-05-093 de 3 à 1;
- Réduire la superficie minimale d'implantation d'un bâtiment abritant un usage de stations libre-service de 40 m² à 15,6 m².

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Campanella & associés architecture + design – 4 septembre 2024
- Plan d'aménagement de la Station libre-service - Firme d'ingénierie QDI - 15 mai 2022.

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 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

20. PIIA – Remplacer une porte – 88, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-11-25/242

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer une porte d'entrée principale a été formulée pour la propriété située au 88, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, et que les travaux projetés sont assujettis au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant un bâtiment patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE la porte de remplacement est adéquate et respecte les critères applicables des règlements visés par ces travaux;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 88, rue Principale, visant à remplacer une porte d'entrée principale de l'immeuble, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Vues et photo de la propriété et détail de la porte de remplacement – novembre 2024 - 88, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré – 55 à 79, rue Nancy-Elliott – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On demande de s'assurer de planter des feuillus matures le long du chemin d'Aylmer pour assurer une continuité et boucher les ouvertures, et de planter des conifères plus près des édifices. On demande aussi de s'assurer de ne pas planter d'arbres dans l'emprise du trajet du futur tramway.

R-CCU-2024-11-25/243

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 55 à 79, rue Nancy-Elliott;

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 le projet résidentiel intégré a été modifié en 2023 par la résolution CM-2023-728 et que lors de cette modification le nombre de bâtiments est passé de quatre bâtiments à trois bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet résidentiel intégré proposée consiste à construire un quatrième bâtiment comprenant 32 logements sur le terrain voisin situé au 674, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé portera l'adresse municipale 61, rue Nancy-Elliott, et qu'il sera identique aux trois autres bâtiments existants du projet résidentiel intégré existant;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagement du terrain consistent à aménager 22 cases de stationnement supplémentaires, prolonger l'allée d'accès existante jusqu'à l'espace de stationnement proposé, abattre 42 arbres, planter 50 arbres et aménager des allées piétonnes;

CONSIDÉRANT QUE la partie commune du terrain situé au 674, chemin d'Aylmer et ayant le numéro de lot 3 115 702 du cadastre du Québec sera remembrée avec le terrain ayant le numéro de lot 6 556 479 du cadastre du Québec qui constitue la partie commune du projet résidentiel intégré existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition du bâtiment existant au 674, chemin d'Aylmer dont les travaux de démolition ont été autorisés par le Comité sur les demandes de démolition lors de sa séance du 24 octobre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé faisant l'objet de la demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est situé dans un secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion champêtre et qu'il est donc assujéti aux objectifs et critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'insertion champêtre, et du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant les projets résidentiels et mixtes intégrés et requière l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un boisé de protection et d'intégration est présent sur 5,5 % de la superficie du terrain ayant le numéro de lot 3 115 702 et que le requérant prévoit abattre huit arbres morts et un arbre d'espèce exotique envahissante situés dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'abattage d'arbres situés dans un boisé de protection et d'intégration requièrent également 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 proposé est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, qu'il respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à l'implantation et l'aménagement extérieur et qu'il respecte partiellement les critères relatifs à l'intégration architecturale;

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 « Domaine des Frênes, phase 1 », situé aux adresses 55 à 79, rue Nancy-Elliott, visant à construire un quatrième bâtiment, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé - Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – 5 novembre 2024 – 61, rue Nancy-Elliott;
- Plan d'implantation du projet résidentiel intégré modifié incluant le bâtiment proposé - Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – 6 novembre 2024 - 55 à 79, rue Nancy-Elliott - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Plan de plantation proposé - Par Planeo conseil – 31 octobre 2024 - 61, rue Nancy-Elliott – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Façade principale et arrière proposées – Par Dominique Valiquette, Architecte – 18 janvier 2023 - 61, rue Nancy-Elliott - Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Façades latérales proposées - Par Dominique Valiquette, Architecte – 18 janvier 2023 - 61, rue Nancy-Elliott - Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. **PIIA – Construire un projet résidentiel intégré – 906, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

R-CCU-2024-11-25/244

CONSIDÉRANT QU'une demande, visant à construire six habitations multifamiliales comprenant six logements, d'apparence de structure jumelée et une habitation trifamiliale à structure isolée, sous la forme d'un projet résidentiel intégré de 39 logements, a été formulée pour la propriété située au 906, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans l'aire de consolidation urbaine et que le développement de ce terrain vacant en bordure du boulevard Maloney Est augmentera l'offre de logements dans le secteur;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré au 906, boulevard Maloney Est, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel intégré de 39 logements constitué de six habitations multifamiliales comprenant six logements, d'apparence de structure jumelée et d'une habitation trifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'ensemble - Nadeau, Fournier Arpenteurs - Géomètres – 22 janvier 2019 - 906, boulevard Maloney Est;
- Modèle de bâtiment : 6 logements à structure isolée, à toit plat - A4 Architecture + Design – 12 août 2024 - 906, boulevard Maloney Est;
- Modèle de bâtiment : 3 logements à structure isolée, à toit plat - A4 Architecture + Design – 12 août 2024 - 906, boulevard Maloney Est;
- Matériaux de revêtements proposés - A4 Architecture + Design – 12 août 2024 - 906, boulevard Maloney Est;
- Architecture de paysage - Projet Paysage Inc. – juin 2022 - 906, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 125, boulevard de l'Amérique-Française – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On aurait souhaité que l'analyse de projet tienne compte des plans de déplacement scolaire;
- On demande de s'assurer de ne pas planter des essences d'arbres allergènes (bouleau), ou qui pourraient créer des problèmes sanitaires (épinés).

R-CCU-2024-11-25/245

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une école primaire afin d'ajouter six nouvelles salles de classe a été formulée pour la propriété située au 125, boulevard de l'Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un agrandissement sur un étage attaché à la façade arrière du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE l'impact sur la circulation n'est pas significatif, puisque le nombre de cases de stationnement reste inchangé et que la capacité du débarcadère des autobus est suffisante pour le nombre d'autobus scolaires prévus;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant le nombre maximal de cases de stationnement pour la mise en œuvre de ce projet;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 125, boulevard de l'Amérique-Française, afin d'agrandir une école primaire, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposée – L'Atelier Architectes – 12 novembre 2024 – 125, boulevard de l'Amérique-Française;
- Plan de construction de l'agrandissement proposé – L'Atelier Architectes – 12 novembre 2024 – 125, boulevard de l'Amérique-Française;
- Élévations de l'agrandissement proposé – L'Atelier Architectes – 12 novembre 2024 – 125, boulevard de l'Amérique-Française;
- Revêtements proposés – L'Atelier Architectes – 12 novembre 2024 – 125, boulevard de l'Amérique-Française.

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Agrandir une école primaire – 125, boulevard de l'Amérique-Française – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-11-25/246

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une école primaire afin d'ajouter six nouvelles salles de classe a été formulée pour la propriété située au 125, boulevard de l'Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la reconfiguration d'une partie de l'espace de stationnement entraînant la perte des droits acquis relatifs à cet espace;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose de maintenir le même nombre de cases de stationnement existant tout en rendant l'espace de stationnement conforme aux normes d'aménagement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet rendra conforme le nombre d'arbres minimalement requis sur le terrain en proposant un nombre d'arbres supérieur à la norme minimale;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet d'agrandissement d'une école située au 125, boulevard de l'Amérique-Française, le tout, afin d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 20 cases à 48 cases, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure proposée – L'Atelier Architectes – 12 novembre 2024 – 125, boulevard de l'Amérique-Française;

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, de l'usage conditionnel nécessaire à la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 297, rue Alice – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On aurait souhaité que l'analyse de projet tienne compte des plans de déplacement scolaire.

R-CCU-2024-11-25/247

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement de l'École « Greater Gatineau – Campus Saint-Aloysius » a été formulée pour la propriété située au 297, rue Alice;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera également certains réaménagements dans la cour d'école (rampe, escalier, muret de béton) ainsi que la plantation de nouveaux arbustes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 297, rue Alice, visant l'agrandissement de l'école pour l'ajout de quatre nouvelles classes, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan-projet d'implantation de l'agrandissement – Figurr collectifs d'architectes en juin 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) - 297, rue Alice, Gatineau;
- Proposition d'agrandissement avec la démolition partiel requise – Figurr collectifs d'architectes en juin 2022- 297, rue Alice, Gatineau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

25. Dérogations mineures – Régulariser l'installation de gazon synthétique – 45, rue de l'Équateur – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- Les membres démontrent de l'empathie pour le requérant;
- Le requérant a réalisé les travaux de bonne foi;
- Il a été proposé au requérant de tenter de régulariser le tout par l'octroi d'une dérogation mineure. Si le conseil refuse cette demande de dérogation mineure, le requérant pourra faire une demande de réclamation à la Ville;
- On évoque la possibilité de recommander la régularisation du gazon synthétique dans la cour arrière seulement, en raison de l'usage de service de garderie.

R-CCU-2024-11-25/248

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux d'installation de gazon synthétique a été formulée pour la propriété située au 45, rue de l'Équateur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux réalisés comprennent le remplacement de toute la couverture végétale naturelle de la propriété visée par du gazon synthétique, tout en conservant les arbres existants et en ajoutant des cèdres et des arbustes;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation du gazon synthétique est spécifiquement prohibée sur l'ensemble du territoire de la municipalité, à l'exception des terrains sportifs;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que deux membres votent pour la régularisation des travaux, que cinq membres votent contre, que deux membres s'abstiennent et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour ce projet de régularisation concernant l'utilisation de gazon synthétique sur tous les espaces libres du terrain de la propriété situé au 45, rue de l'Équateur comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure soulevée - Roger Boussières, arpenteur-géomètre (annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 29 mai 2001.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

26. Dérogations mineures – Régulariser des travaux d'agrandissement d'une habitation unifamiliale – 6, rue de l'Éboulis – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Aucune plainte n'a été reçue concernant les travaux d'agrandissement.

R-CCU-2024-11-25/249

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la régularisation des travaux d'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 6, rue de l'Éboulis;

CONSIDÉRANT QUE le projet réalisé en 2022 visait l'agrandissement du bâtiment principal pour y construire un garage attaché et modifier l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré et que les travaux ont été réalisés suivant la délivrance du permis de construire en 2022;

CONSIDÉRANT QUE le permis de construire numéro 2021-41809 est erroné, puisque le projet réalisé n'est pas conforme au niveau de la marge d'insertion avant minimale, de la largeur maximale d'un accès au terrain et de l'empiètement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant la portion de la façade principale qui n'est pas occupée par un garage attaché;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée afin de régulariser la situation et que cette demande est recevable puisque le projet a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fait preuve de bonne foi en respectant les plans approuvés dans le cadre du permis de construire délivré en 2022;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées respectent la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisque, bien que la marge avant minimale n'ait pas été respectée dans le cadre du projet, le bâtiment principal conserve l'alignement avec les deux propriétés adjacentes en raison de l'emplacement de la propriété visée dans une courbe de la rue de l'Éboulis;

CONSIDÉRANT QUE des travaux correctifs pour régulariser la situation impliqueraient la démolition partielle du garage attaché et la reconfiguration de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement extérieur, ce qui causerait un préjudice à la personne requérante puisque les travaux ont été réalisés en conformité avec le permis de construire émit par la municipalité;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 6, rue de l'Éboulis, visant à :

- Réduire la marge d'insertion avant minimale de 6,69 m à 5 m;
- Autoriser l'empiètement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant une portion de la façade principale qui n'est pas occupée par un garage attaché;
- Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain de 6 m à 8,65 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Certificat de localisation et identification des dérogations mineures – Steve Tremblay, arpenteur géomètre – 3 décembre 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 6, rue de l'Éboulis.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

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

- On demande l'ajout d'une condition à l'approbation de la demande de dérogations mineures, soit que la portion de l'espace minéralisé qui empiète sur la façade de l'habitation soit revégétalisée.

R-CCU-2024-11-25/250

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une habitation unifamiliale à structure jumelée en habitation bifamiliale à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 1503, rue Atmec;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau logement projeté devra respecter toutes les dispositions réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement de l'espace de stationnement présent en cour avant de la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé rendra conforme le nombre minimal d'arbres requis sur le terrain et la distance minimale de l'espace de stationnement par rapport à la ligne avant du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé ne pose pas de préjudice au droit de jouissance de leurs propriétés aux propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1503, rue Atmec, afin de :

- Réduire la distance minimale d'un espace de stationnement par rapport à une ligne latérale de terrain de 0,5 m à 0,4 m;
- Autoriser l'aménagement de cases de stationnement l'une derrière l'autre pour une habitation bifamiliale.

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

- Plan d'implantation proposé et dérogations mineures soulevées – Marc Fournier, arpenteur-géomètre (annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 15 juillet 2014 - 1503, rue Atmec.

Et ce, conditionnellement à :

- Ce que la portion de l'espace minéralisé qui empiète sur la façade de l'habitation soit revégétalisée.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

28. Dérogation mineure – Installer une enseigne détachée – 100, rue de la Papetière – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

R-CCU-2024-11-25/251

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 100, rue de la Papetière;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne détachée projetée dépasse en superficie et en hauteur les dispositions applicables à une enseigne détachée sur socle dans la zone visée par l'intervention;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne détachée projetée est sobre, et qu'elle suit les standards établis pour l'ensemble des Maisons des Aînés au Québec;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant l'installation d'une enseigne détachée sur socle au 100, rue de la Papetière, le tout, afin d'augmenter la superficie maximale d'affichage de 2 m² à 4,6 m², comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Concept d'affichage proposé et identification des dérogations mineures – Belanger Design – 8 mars 2024 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 100, rue de la Papetière.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

29. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comprenant six logements – 110, rue Lefebvre – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2024-11-25/252

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée comprenant six logements a été formulée pour la propriété située au 110, rue Lefebvre;

CONSIDÉRANT QUE la présence d'une dalle de béton de Bell, sur un terrain distinct, réduit les possibilités d'aménagement conformes d'un projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE le terrain à développer est étroit et d'une configuration irrégulière;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a déjà octroyé cinq dérogations mineures en 2013 et reconduite en 2020 (CM-2020-647) pour un projet de redéveloppement similaire sur la propriété visée par cette demande;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des dérogations mineures ne causera pas de préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

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 de construction d'une habitation multifamiliale comprenant six logements au 110, rue Lefebvre, afin de réduire :

- La bande gazonnée et la distance d'un espace de stationnement à une ligne de terrain de 1 m à 0,8 m;
- La distance d'un espace de stationnement à une habitation multifamiliale de 6 m à 1 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement requis de 9 cases à 6 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Éléments dérogatoires soulevés - Alary St-Pierre Durocher, arpenteur-géomètre, 10 octobre 2021 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

30. Point d'information – Ajout de logements additionnels et modification à l'implantation – Projet de développement La Croisée, phase 1A et 1B – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure.

31. Point d'information – Modification d'un projet résidentiel intégré CM-2022-584 – Projet de développement Connaught, phase 9 (280 à 340, rue Nancy-Elliot) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Sujet reporté à une séance ultérieure.

32. Dérogation mineure – Autoriser une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique – 350, boulevard de la Gappe – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CCU-2024-11-25/253

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'un panneau-réclame à écran numérique a été formulée pour la propriété située au 350, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du projet projeté est situé dans la zone résidentielle Ha-05-005 au bord de deux axes structurants de la ville, soient le boulevard de la Gappe et le Corridor du Rapibus;

CONSIDÉRANT QUE ce projet fut favorablement recommandé par le conseil en juillet 2024 dans le cadre d'un PPCMOI et d'un PIIA visant les panneaux-réclame;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption finale du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été entérinée par le conseil le 24 septembre 2024 et que ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est maintenant en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'angle de 45° prévu entre les deux faces des panneaux numériques d'affichage exige réglementairement un calcul de chacune de ces faces dans la superficie totale d'affichage;

CONSIDÉRANT QU'une erreur administrative est survenue dans le cadre de l'analyse du projet déposé omettant de cumuler la superficie des deux panneaux en raison de l'angle supérieur à 30° entre les deux panneaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet approuvé par le conseil, mis à part la superficie d'affiche calculée de façon erronée par l'administration, est le même que celui déposé pour cette demande;

CONSIDÉRANT QUE tous les documents initialement déposés par la personne requérante en appui de son analyse sont exactement les mêmes que ceux déposés pour la demande de certificat d'autorisation visant la mise en œuvre de ce projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet visant l'installation d'une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique au 350, boulevard de la Gappe afin d'augmenter de 30° à 45° l'angle entre les deux faces d'une enseigne détachée, de type panneau-réclame à affichage par écran numérique, dans le but de pouvoir calculer la superficie d'une seule de ses faces, soit un maximum de 18 m² fixé par le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est en vigueur.

Le tout tel que démontré aux documents suivants :

- Localisation du panneau-réclame projeté et identification de la dérogation mineure - Mathieu Fournier - Arpenteur géomètre - 3 avril 2023 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) - 350, boulevard de la Gappe;
- Détails de l'enseigne panneau-réclame avec écrans numériques à deux faces proposé - Préparé par Kahil Habashy- 10 octobre 2023 – 350, boulevard de la Gappe.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

33. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

34. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h 10.