

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

351^e séance / lundi 16 décembre 2024 à 17 h 31

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

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Mathieu Locas – Citoyen

Séance publique

17 h 31

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 16 à l'ordre du jour.

3. Période de questions du public

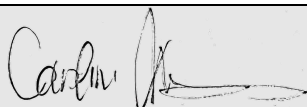
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Josée Bisson, concernant le projet au 845, chemin de Masson.

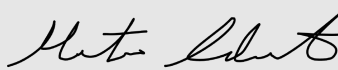
Mme Bisson est propriétaire du Resto Bar O Max. Son commerce a été choisi par Loto-Québec pour l'ajout de loteries vidéos. Cet ajout serait très important pour son commerce familial. Au départ, en 2017, elle louait le local commercial, et elle a finalement fait l'acquisition du bâtiment en décembre

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

2021. Le commerce compte 17 employés. Les profits générés par l'ajout de loteries vidéos génèreraient des profits nécessaires pour l'entreprise. La demande a été envoyée à la Régie des alcools, des courses et des jeux (RACJ). Un nouveau permis d'affaires devra aussi être obtenu.

Sylvain Poirier, concernant le projet au 845, chemin de Masson.

M. Poirier précise que les clients qui viennent jouer aux loteries vidéos n'attendent pas qu'elles se libèrent lorsqu'il n'y en a pas de libre, et vont dans des commerces concurrents. Cela occasionne des pertes de revenus pour le commerce. Les revenus générés par les loteries vidéos aident à payer l'hypothèque et les taxes foncières. Il demande donc une recommandation favorable de la part du Comité. Le commerce compte pour le moment cinq loteries vidéos, et l'ajout de quatre appareils supplémentaires ferait une grande différence. De plus, le bâtiment sera agrandi.

Daniel Sévigny, concernant le projet au 25, rue Frontenac.

M. Sévigny est directeur général du groupe Cargo, dont fait partie Fondation Cargo, un organisme à but non lucratif (OBNL). Le projet initial a été approuvé par le conseil municipal en juin 2023. Il revient au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour une demande de dérogation mineure pour le seuil de porte et pour des modifications à l'architecture du bâtiment. Le projet initial comptait 65 logements, et il en compte maintenant 76. M. Sévigny travaille depuis 2021 pour que ce projet communautaire soit offert à un OBNL, pour offrir du logement abordable. En juin 2023, il était prévu que le projet soit une coopérative d'habitation, mais le coût par unité était trop élevé, donc le projet n'a pas fonctionné. C'est pour cette raison que le nombre de logements a augmenté, pour réduire le coût par unité, et pour entrer dans les critères de financements disponibles de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et des Fonds de solidarité FTQ pour les fonds fiscalisés. L'objectif est de vendre le terrain à la Fondation Cargo, dont la mission est d'acquérir des logements pour les sortir du marché spéculatif. Le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'incorporer un basilaire au bâtiment, mais il a été décidé de ne pas répondre favorablement à cette demande, puisque ça aura un impact sur le nombre de logements et la viabilité du projet. Le sol du terrain est contaminé et il est dispendieux de le décontaminer. De plus, le projet sera à haute efficacité énergétique avec certification LEED, et la construction du multilogement en bois massif sera une première en Outaouais. Le projet était initialement une coopérative de propriétaires, mais est désormais une coopérative de locataires.

Charles Benoit, concernant le projet au 25, rue Frontenac.

M. Benoit mentionne que la demande de dérogation mineure pour le seuil de porte s'explique par la position du bâtiment sur un coin de rue, par la rue en pente et par la présence d'une autre sortie qui donne sur la rue Saint-Rédempteur. Il croit que les comparatifs de seuils sont donc faussés. Il précise que la localisation des bacs de matières résiduelles a été modifiée, ce qui a permis l'aménagement d'un petit parc avec arbres. Les entrées des commerces sur la rue Eddy ont aussi été modifiées. Enfin, le projet offrira toujours des studios et des logements d'une chambre, de deux chambres et de trois chambres, mais le ratio a changé pour accommoder la viabilité du projet avec les programmes de subvention.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 350^e séance tenue le 25 novembre 2024

On demande quelques modifications au procès-verbal :

- Dans les commentaires du point 11, on demande de changer la formulation pour mentionner qu'il a été expliqué grossièrement la façon dont sont déterminées les zones de surverses, et non de façon précise;
- Dans les commentaires du point 18, on demande de préciser que le Comité souhaite que toutes les structures en bois traité soient peintes en blanc, pas seulement les structures de l'avant-toit.

Le procès-verbal de la 350^e séance tenue le 25 novembre 2024 est approuvé par les membres, avec les modifications demandées.

5. Signature du procès-verbal de la 350^e séance tenue le 25 novembre 2024

Le procès-verbal de la 350^e séance tenue le 25 novembre 2024 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 350^e séance tenue le 25 novembre 2024

0, rue Joe-Gorman

Les commentaires des membres ont été transmis au promoteur, notamment concernant la création d'une connexion entre le stationnement incitatif de la Société de transport de l'Outaouais (STO) et les espaces commerciaux.

125, boulevard de l'Amérique-Française et 297, rue Alice

Les plans de déplacements scolaires seront considérés dans les prochaines analyses concernant les demandes d'agrandissement d'écoles.

150, rue Wellington

Le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est en discussion avec le promoteur pour retravailler le projet en tenant compte des commentaires des membres du Comité.

1503, rue Atmec

Le requérant est d'accord avec la recommandation du Comité d'ajouter une condition à l'approbation de la demande de dérogation mineure, soit que la portion de l'espace de stationnement qui empiète sur la façade de l'habitation soit revégétalisée.

2, rue Saint-Étienne

Le requérant est d'accord pour peindre en blanc la structure de bois traité.

210, rue Papineau

Le projet a été retiré de la séance du conseil. Le promoteur reviendra éventuellement avec une nouvelle proposition.

45, rue de l'Équateur

Il avait été mentionné au Comité que le requérant avait fait une demande de réclamation et qu'elle était en cours. On a appris après la séance que la demande de réclamation avait déjà été complétée et refusée. De plus, le conseil a refusé la demande de dérogation mineure.

On ajoute que l'appel fait au 311 par le requérant a été fait après avoir réalisé les travaux, et qu'on ne lui a pas répondu que les travaux qu'il a effectués étaient conformes, mais que c'était à vérifier.

55 à 79, rue Nancy-Elliott

Les commentaires des membres concernant la plantation d'arbres ont été transmis au requérant, et ce dernier est d'accord avec les demandes du Comité.

Zone Ha-16-059

On informe les membres que deux versions de l'analyse de projet ont été envoyées aux membres en amont de la séance. Les annexes de ces versions ne sont pas exactement les mêmes. La bonne version de l'analyse de projet est celle du premier envoi, et c'est à partir de cet envoi que le projet de règlement sera préparé. La bonne version de l'analyse de projet sera également déposée sur le site de la Ville.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 27 janvier 2025.

8. PPCMOI – Autoriser des usages commerciaux et des appareils de loterie vidéo – 845, chemin de Masson – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Le projet se situe dans une zone résidentielle, mais en plein cœur d'un secteur commercial;
- Le commerce est le seul restaurateur à offrir des loteries vidéos dans le district de Masson-Angers;
- Si l'usage est autorisé par le conseil, une modification au permis d'affaires sera requise;
- Les travaux de réaménagement intérieur du bâtiment n'ont pas débuté;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable justifie sa recommandation défavorable par la localisation du projet dans un milieu résidentiel, et en raison de l'usage demandé qui n'est pas autorisé à la zone.

R-CCU-2024-12-16/254

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des usages commerciaux dépendants et additionnels menant à l'utilisation d'appareils de loterie vidéo a été formulée pour la propriété située au 845, chemin de Masson;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation d'usages commerciaux non conformes dans la zone commerciale Co-02-088 requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), puisque la grille des spécifications de la zone visée ne permet pas spécifiquement ces usages commerciaux dont certains sont en droits acquis et qu'on désire modifier;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation d'appareils de loterie vidéo est normalement permise dans des zones commerciales plus « ludiques » où les commerces et services distinctifs (bar) sont mieux « contrôlés » et autorisés de plein droit;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant l'autorisation d'usages commerciaux dépendants et additionnels dépassant les superficies et ratios prescrits au règlement de zonage numéro 532-2020 ou en droits acquis, ainsi que l'utilisation de huit appareils de loterie vidéo, au 845, chemin de Masson, selon les paramètres suivants :

- Permettre un usage additionnel de « Loterie et de jeu de hasard » (les appareils de loterie vidéo) dans un usage dépendant « Établissement où l'on sert à boire et activités diverses » (c5b) à un restaurant;
- Augmenter de 15% à 15,5% le ratio entre la superficie de plancher d'un usage dépendant « Établissement où l'on sert à boire » et la superficie totale de plancher de l'usage principal;
- Augmenter de 48 m² à 51,8 m² la superficie de plancher d'un usage dépendant « Établissement où l'on sert à boire »;
- Augmenter de 5% à 19,3% le ratio entre la superficie de l'usage additionnel « Loterie et jeux de hasard » et la superficie de plancher de l'usage dépendant « Établissement où l'on sert à boire » (augmenter du nombre d'appareils de loterie vidéo).

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plans et calculs de la capacité selon le ratio d'occupation – Pierre Tabet, architecte, 9 juin 2023 – 845, chemin de Masson.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PPCMOI – Régulariser la construction d’une habitation unifamiliale jumelée – 278, rue Alexandre-Rodrigue – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On aurait souhaité que soit évoquée au requérant la possibilité de revégétaliser la portion non conforme de l’espace de stationnement qui empiète sur la largeur de la façade. On rappelle que la Ville a investi de façon importante dans une stratégie de transition écologique. On souhaite une plus grande collaboration entre les services municipaux.

R-CCU-2024-12-16/255

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser la construction d’une habitation unifamiliale à structure jumelée, construite sans l’obtention d’un permis de construire au préalable, a été formulée pour la propriété située au 278, rue Alexandre-Rodrigue;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment ne respecte pas les dispositions concernant la marge arrière minimale, et l’empiètement maximal d’un accès au terrain et d’un espace de stationnement sur la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le rapport espace bâti/terrain ainsi que la superficie des aires d’agrément demeurent conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020, malgré l’empiète du bâtiment dans la marge arrière;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du revêtement en asphalte, engendrée par l’empiètement excédentaire de l’espace de stationnement sur la façade principale du bâtiment, a peu d’impact sur l’augmentation des îlots de chaleur (la largeur de l’accès au terrain demeure conforme);

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 278, rue Alexandre-Rodrigue, afin de régulariser la construction d’une habitation unifamiliale jumelée, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plan d’implantation identifiant les non-conformités faisant l’objet du PPCMOI – Simon Dufour Handfield, arpenteur géomètre – 17 juin 2024 – 278, rue Alexandre-Rodrigue;
- Comparaison entre le plan original du bâtiment et celui du bâtiment construit – SUDD – 5 novembre 2024 – Dessins Drummond – 5 mars 2020 – 278, rue Alexandre-Rodrigue;
- Comparaison entre les élévations du plan original du bâtiment et celles du bâtiment construit – SUDD – 5 novembre 2024 – Dessins Drummond – 5 mars 2020 – 278, rue Alexandre-Rodrigue.

Et ce, conditionnellement :

- Au dépôt à l’étape de la demande du permis de construire, des plans et des élévations du bâtiment tel que construit, conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;
- À la plantation d’un arbre dans la cour arrière du bâtiment;
- À la délivrance d’un permis de construire pour régulariser la construction du bâtiment.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

10. PIIA – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- On estime que l’ensemble de l’allure extérieure du bâtiment modifié pourrait être plus harmonisée;

- On demande de mentionner au requérant qu'il serait intéressant de créer une placette en façade du cinéma, et de créer un lien actif entre le boulevard du Plateau et le cinéma et l'épicerie pour rendre les déplacements à vélos ou à pied plus sécuritaires;
- On souhaite profiter de l'occasion pour exiger que le requérant verdisse davantage l'espace de stationnement de ce grand ensemble commercial, puisque c'est une orientation du Plan d'urbanisme. On répond que l'intervention du requérant se limite au bâtiment et à son pourtour, et qu'aucune modification n'est prévue à l'espace de stationnement. On ne peut donc pas exiger des modifications à l'espace de stationnement;
- Le nombre de cases de stationnement pour vélos du projet est conforme à la réglementation en vigueur;
- Une membre inscrit sa dissidence au projet, même si elle appuie le projet, principalement en raison des dérogations mineures pour le nombre de cases de stationnement, qui viendront rendre conforme de plein droit le nombre de cases de stationnement.

R-CCU-2024-12-16/256

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement du bâtiment principal qui sera réalisé au niveau des façades avant, latérale droite et arrière;

CONSIDÉRANT QU'une section de l'espace de stationnement existant sera modifiée dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la modification d'une enseigne rattachée existante et l'installation de trois nouvelles enseignes rattachées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

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

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 115, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation actuel et projeté – Marcus Scoller, architecte – mai et novembre 2024 – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Perspectives – Marcus Scoller, architecte – mai 2024 – 115, boulevard du Plateau.

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

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Convertir une section du bâtiment en épicerie – 115, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-12-16/257

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à convertir une section du bâtiment commercial existant en épicerie a été formulée pour la propriété située au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement du bâtiment principal et un réaménagement d'une section de l'espace de stationnement existant;

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

CONSIDÉRANT QUE le rapport actuel « Espace bâti/terrain » de la propriété est également dérogoire, mais protégé par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE puisque le projet déposé modifie le nombre de cases de stationnement sur le site ainsi que le rapport « Espace bâti/terrain », les droits acquis associés à ces deux éléments s'éteindront dans le cadre du projet;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases de stationnement sur le site, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement de 199 cases à 870 cases;

CONSIDÉRANT QUE malgré l'augmentation du rapport « Espace bâti/terrain » de la propriété, le projet proposé requiert l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du rapport « Espace bâti/terrain » minimal de 0,3 à 0,17;

CONSIDÉRANT QUE deux autres dérogations mineures sont demandées afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées et de réduire la largeur minimale d'une bande de verdure localisée dans la cour arrière pour la mise en œuvre de ce projet;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet propose l'ajout de plusieurs bandes paysagères et d'îlot de verdure qui excèdent la superficie minimale prescrite par la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé 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 que le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables;

CONSIDÉRANT QU'une membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 115, boulevard du Plateau, afin de :

- Réduire le rapport « Espace bâti / terrain » minimal de 0,3 à 0,17;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 199 à 870;
- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 2 à 3;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure requise à proximité de la façade arrière de 1 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau;
- Plans des enseignes projetées – Marcus Scoller, architecte – novembre 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 115, boulevard du Plateau.

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.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

11. PIIA – Construire un bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial – 25, rue Frontenac– District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Une membre quitte la salle et ne participe pas aux délibérations ni au vote, en raison d'un possible conflit d'intérêts.

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

- Le PIIA initial approuvé par le conseil en juin 2023 est valable pour une durée de cinq ans;
- On aurait souhaité que les informations concernant le financement du projet soulevées par le requérant lors de la période de questions du public, qui ont un impact sur la typologie de logement, soient inscrites à l'analyse de projet;
- Le Règlement visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Gatineau autorise la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la démolition d'un immeuble sans qu'un permis de construire soit délivré simultanément lorsque des travaux de décontamination sont prévus par le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
- Les terrains contaminés sont inscrits dans un registre provincial, et doivent être décontaminés avant qu'une construction soit autorisée, selon les normes établies en fonction de l'usage projeté du bâtiment;
- Un refus à la modification du PIIA pourrait mettre en péril le projet;
- On trouve dommage que les modifications apportées au projet aient un impact sur la typologie des logements, puisque moins de familles pourront y être logées;
- On salue l'effort pour se plier aux exigences de la SCHL;
- On aurait souhaité que le projet intègre un basilaire et qu'il participe à la revitalisation de la rue Eddy.

R-CCU-2024-12-16/258

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé pour la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 25, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE le projet approuvé par le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) consistait à construire un bâtiment de six étages abritant soixante-cinq logements accessibles par la rue Frontenac et trois locaux commerciaux accessibles par la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent à augmenter le nombre de logements du type studio et à réduire le nombre de logements d'une chambre, deux chambres et trois chambres;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées impliquent des modifications mineures sur les élévations du bâtiment à construire sans modifier la satisfaction des critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable.

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées impliquent l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures supplémentaires au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de préservation et de l'unité du quartier rue Eddy, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au projet ne permettent pas de respecter la majorité des critères applicables du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de préservation de l'unité du quartier rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que quatre membres votent pour le projet, quatre membres votent contre, un membre est absent, et une membre se retire du vote en raison d'un possible conflit d'intérêts;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les modifications au projet approuvé au 25, rue Frontenac, afin de construire un bâtiment mixte à usage résidentiel et commercial, comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Modifications proposées au plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 1^{er} novembre 2024 – 25, rue Frontenac;
- Modifications proposées au plan de verdissement - ADHOC Architectes – 21 décembre 2023 - 25, rue Frontenac;
- Élévations proposées - ADHOC Architectes – 10 mai 2023 et 1^{er} novembre 2024 - 25, rue Frontenac.

Il est entendu que le projet est lié à l'approbation des dérogations mineures requises pour sa mise en œuvre.

NON RECOMMANDÉ SUR ÉGALITÉ DES VOIX

Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial – 25, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-12-16/259

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé pour la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 25, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent à augmenter le nombre de logements du type studio et à réduire le nombre de logements d'une chambre, deux chambres et trois chambres;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées impliquent l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure supplémentaire au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à augmenter la hauteur du seuil de porte;

CONSIDÉRANT QUE, à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que quatre membres votent pour le projet, quatre membres votent contre, un membre est absent, et une membre se retire du vote en raison d'un possible conflit d'intérêts;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 25, rue Frontenac, visant la construction d'un bâtiment mixte à usage résidentiel et commercial nécessitant :

- D'augmenter le niveau du seuil de sa porte d'entrée principale de 59,8 m à 61,3 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure supplémentaire proposée – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 1^{er} novembre 2024 - 25, rue Frontenac.

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

NON RECOMMANDÉ SUR ÉGALITÉ DES VOIX

12. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale à structure isolée – 12, rue Broad – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- On estime que les travaux proposés sont exemplaires.

R-CCU-2024-12-16/260

CONSIDÉRANT QU'une demande visant des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 12, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à remplacer les bardeaux d'asphalte de la toiture par des bardeaux métalliques, remplacer deux portes latérales par de nouvelles portes, remplacer les garde-corps du balcon par un garde-corps semblable à celui d'origine, et ajouter des garde-corps sur la galerie avant et latérale droite;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié dans le document « Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais » réalisé en 2011 avec un bon état d'authenticité, et dans le document « Gatineau - Inventaire et classement du patrimoine bâti » réalisé en 2008 comme étant un bâtiment avec un potentiel d'intérêt patrimonial (annexe 6);

CONSIDÉRANT QUE la Maison John Murphy est un bâtiment d'intérêt patrimonial se situant dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT 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 et que ces travaux respectent les objectifs et les critères d'évaluation applicables;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et selon le Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, un projet au 12, rue Broad, afin de remplacer la toiture en bardeaux d'asphalte par de nouveaux bardeaux métalliques, ajouter des grilles de ventilation sur les pignons, remplacer deux portes par de nouvelles portes, remplacer le garde-corps du balcon par un nouveau garde-corps semblable à celui d'origine et ajouter des garde-corps autour de la galerie avant et latérale gauche, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés - Remplacement de la toiture – Roof Scope - 2024 – 12, rue Broad;
- Travaux proposés – Ajout de grilles de ventilation dans l'entresol – Élaboré par la personne requérante – 12, rue Broad;
- Travaux proposés - Remplacement de deux portes secondaires – Solii Artisanal Windows & Doors – 15 septembre 2023 – 12, rue Broad;
- Travaux proposés – Remplacement et ajout de garde-corps – SUDD – 5 novembre 2024 – 12, rue Broad.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Installer une enseigne rattachée – 51, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-12-16/261

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 51, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale Co-08-237 permet les usages de la catégorie d'usage CFI (commerces de vente au détail et services de faible impact);

CONSIDÉRANT QU'UN permis d'affaires a été octroyé pour un commerce avec l'usage 5811-restaurant avec service complet, de la catégorie d'usage CFI (commerces de vente au détail et services de faible impact);

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 51, rue Saint-Jacques, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, – 12 mars 2024 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 51, rue Saint-Jacques.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Installer et régulariser des enseignes – 256, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-12-16/262

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne rattachée et régulariser l'installation d'une enseigne rattachée existante a été formulée pour la propriété située au 256, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Unité de paysage 6.1 boulevard Saint-Joseph Nord » où les travaux d'installation de l'affichage commercial sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée sera installée en façade principale à l'emplacement de l'enseigne existante « Papilles Gourmandes » et que cette dernière sera retirée;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne existante qui fait l'objet d'une régularisation a été installée sur la façade latérale donnant sur la rue Brodeur sans avoir fait l'objet d'une approbation préalable du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne rattachée proposée et l'enseigne rattachée existante sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'elles respectent les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation et à l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux au 256, boulevard Saint-Joseph, visant à installer une enseigne rattachée sur le mur de la façade principale et à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée sur le mur de la façade latérale donnant sur la rue Brodeur, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Détail de l'enseigne proposée en façade principale - Par requérant, reçu le 28 octobre 2024 - 256, boulevard Saint-Joseph - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Enseigne installée en façade latérale sur la rue Brodeur à régulariser - Par SUDD, le 12 novembre 2024 - 256, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogations mineures – Agrandir une habitation unifamiliale – 58, promenade Oval – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-12-16/263

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale et à construire un garage attaché a été formulée pour la propriété située au 58, promenade Oval;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de cinq dérogations mineures visant la réduction de la marge avant minimale et de la marge latérale minimale ainsi que l'augmentation de l'empiètement maximal dans une marge adjacente à une rue de la galerie avant, de l'escalier extérieur et de l'avant-toit;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été conçu afin d'éviter l'abattage d'arbres existants et que l'agrandissement projeté s'intègre harmonieusement au bâtiment principal existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins puisque les propriétaires des immeubles adjacents ont signifié leurs accords avec le projet déposé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, un projet au 58, promenade Oval, visant à :

- Réduire la marge d'insertion avant minimale de 8,94 m à 7,3 m;
- Réduire la marge latérale minimale de 6 m à 3,6 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'une galerie dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3,5 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur dans une marge adjacente à une rue de 3 m à 4,3 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un avant-toit dans une marge adjacente à une rue de 2,5 m à 3,8 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Ian Prud'homme, arpenteur-géomètre – 18 mars 2024 – Annoté par le SUDD – 58, promenade Oval.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 47, impasse Léonard-Pagé – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 51, impasse Léonard-Pagé – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 76, rue Joseph-Latour – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

17. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 46.