

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

354^e séance / lundi 24 mars 2025 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
Patrick Lemieux – Citoyen
Mathieu Locas – 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)
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD
Manon Bélanger – Responsable de projets, projets immobiliers, SUDD
Valérie Thibert – Responsable de projets, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Zohra Soufiani – Citoyenne

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

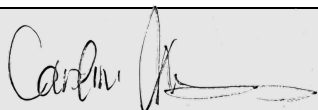
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

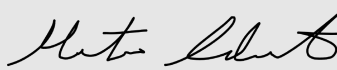
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Mathieu Bazinet concernant le projet au 111-113, boulevard Montclair.

M. Bazinet représente l'organisme Accueil-Parrainage Outaouais (APO). Il souhaite offrir quelques informations complémentaires aux membres du Comité. Il est d'accord avec la demande du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) de déplacer le bâtiment d'un mètre vers la rue Richelieu, ce qui permettra une plantation d'arbres entre la propriété du 109, boulevard Montclair et le projet. Cependant, pour la suggestion du SUDD de n'offrir qu'une seule case de stationnement au lieu de quatre, il explique que l'endroit accueillera une vingtaine d'employés et comprendra 19 logements sociaux. De plus, l'APO offre une diversité de services, dont le transport pour les résidents pour lequel trois véhicules sont dédiés. Il souhaite donc le maintien de trois cases de stationnement supplémentaires, pour un total de quatre.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 353^e séance tenue le 24 février 2025

Le procès-verbal de la 353^e séance tenue le 24 février 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 353^e séance tenue le 24 février 2025

Le procès-verbal de la 353^e séance tenue le 24 février 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 353^e séance tenue le 24 février 2025

158, rue Isabelle

Le Service de la mobilité évalue la faisabilité d'aménager un passage piéton pour traverser la rue Isabelle vers la rue Wilfrid-Latour. Un nouveau comptage sera réalisé. La demande a été retirée de l'ordre du jour de la dernière séance du conseil.

688, chemin Saint-Thomas

Des validations sont en cours pour évaluer si la demande de dérogation mineure est recevable.

705, rue Davidson Ouest

La demande a été retirée de l'ordre du jour de la dernière séance du conseil. Elle devra être réétudiée par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Des modifications sont souhaitées pour l'enseigne sur la rue Davidson, et des éléments réglementaires doivent être validés pour l'enseigne en bordure de l'autoroute 50.

561, boulevard Maloney Est

Le requérant acquiesce à la demande du CCU pour planter plus de végétation en cour avant.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 28 avril 2025.

On souligne que des élections fédérales sont prévues le 28 avril 2025. On demande donc de déplacer la séance à un autre moment.

Les membres seront informés de la nouvelle date de la séance par courriel.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 39 et reprendra à 18 h 30.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 18 h 28. Tous les membres présents au début de la séance sont toujours présents.

8. Bâtiment 1 – ZIBI (coin sud-est Laurier et Eddy) – Information

Rencontre informelle à huis clos.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 20 h 04 et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 20 h 28. Tous les membres présents au début de la séance sont toujours présents, à part Garanké Bah qui a dû quitter la séance.

9. Règlement de zonage – Agrandir la zone Ha-16-003 à même une partie de la zone Ha-16-024 – Zone résidentielle Ha-16-003 – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2025-03-24/21

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à augmenter le nombre maximal de logements d'un à trois pour trois terrains vacants situés en bordure du chemin Antoine-Boucher a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la modification vise à permettre le développement de la phase 7F2 du développement résidentiel du Village de la Ferme Ferris dans l'aire de consolidation urbaine;

CONSIDÉRANT QUE la zone Ha-16-003 est constituée de phases déjà réalisées du projet du Village de la Ferme Ferris et qu'elle comporte des bâtiments de gabarits similaires à ce qui est projeté dans la phase à développer;

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée au règlement de zonage par la personne requérante est conforme aux orientations et aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016, du Plan d'urbanisme numéro 530-2020, 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 Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 et du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 ;

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

- Agrandir la zone Ha-16-003 à même une partie de la zone Ha-16-024.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. 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 aime que le promoteur ait pris en considération les commentaires des membres du Conseil local du patrimoine, ce qui a mené à des modifications souhaitées au projet;
- On aurait aimé que le bâtiment du 119, promenade du Portage soit intégré au projet, ou que l'intérieur soit restauré en attendant de trouver un occupant. On répond que la Ville n'a pas les outils pour obliger le promoteur à lier deux bâtiments à un même projet;
- On aime le travail sur les vues avant et après des modifications apportées remises par le promoteur.

R-CCU-2025-03-24/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial, d'une hauteur variant de 7 à 17 étages, comprenant 298 logements, a été formulée pour la propriété située au 150, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant aux adresses 8-10, rue Leduc, et de la partie arrière du 119, promenade du Portage, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé leur démolition à la séance du 17 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain situé au 119, promenade du Portage, ainsi qu'une opération cadastrale de remembrement des quatre terrains existants (150, rue Wellington, 8-10, rue Leduc, et 119, promenade du Portage) en deux nouveaux lots;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet allie le langage contemporain aux traits architecturaux du cadre bâti d'origine;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment est mesurée à partir de la face supérieure du plancher du rez-de-chaussée (RDC) de la rue Wellington en s'alignant sur la définition du niveau moyen du sol appliquée au Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respecte pas la hauteur maximale de 12 étages prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-123;

CONSIDÉRANT QU'une partie du nouveau bâtiment ne respecte pas la marge arrière minimale de 3,5 m prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-123;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé cadre avec les orientations et objectifs du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les personnes piétonnes (Gradient Wind Engineers & Scientists, mai 2024) a été réalisée sur l'entièreté de l'îlot et que l'étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche répondent aux directives de confort et de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement (Geiger Huot Architectes, avril 2024) déposée en appui de la présente demande montre que l'ombrage est limité à l'extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, ainsi qu'au printemps et à l'automne;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur la mobilité (Intervia, septembre 2024) déposée en appui de la présente demande montre qu'entre 66 et 70 % des déplacements générés par ce projet seront pour les modes actifs et collectifs et qu'il est prévu que le développement générera un faible nombre de déplacements véhiculaires ayant peu d'impacts significatifs sur le réseau actuel;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur de préservation de l'unité de paysage 3.2 — Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe en partie dans le site du patrimoine du Portage et requiert une approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial comportant 298 logements, ce qui requiert l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation 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 150, rue Wellington, afin de construire un bâtiment mixte ayant les caractéristiques suivantes :

- Son rez-de-chaussée (RDC) est le niveau de plancher donnant sur la rue Wellington;
- Comporte 17 étages (incluant l'étage sous le rez-de-chaussée sur la rue Leduc);
- Présente une marge arrière minimale de 2 m.

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

- Plan du projet de lotissement et d'implantation – 150, rue Wellington – Source : Houle Arpenteur-Géomètre – 3 octobre 2024;
- Hauteur de face supérieure du plancher du rez-de-chaussée – 150, rue Wellington – Source : Document complémentaire projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Groupe Mach – 13 septembre 2024;
- Élévations proposées – Composition révisée des façades – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 25 février 2025;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024;
- Vues en perspective – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024 et février 2025;
- Affichage et éclairage pour les devantures commerciales – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 10 septembre 2024;
- Concept paysager révisé – 150, rue Wellington – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 150, rue Wellington – Source : Gradient Wind Engineers & scientists – 27 mai 2024;
- Étude d'ensoleillement – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 2 avril 2024;
- Apport au sentier culturel et patrimoine – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Sécurisation de la cour arrière – Source Nvira- 10 décembre 2024.

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;
- L'approbation du projet et des opérations cadastrales par le conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre un remembrement cadastral et autorisant une marge arrière minimale de 0 m et une superficie de plancher minimale de 100 m² au 119, promenade du Portage.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

R-CCU-2025-03-24/23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial d'une hauteur variant de 7 à 17 étages, comprenant 298 logements, a été formulée pour la propriété située au 150, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant aux adresses 8-10, rue Leduc et de la partie arrière du 119, promenade du Portage et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé leur démolition à la séance du 17 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain situé au 119, promenade du Portage ainsi qu'une opération cadastrale de remembrement des quatre terrains existants (150, rue Wellington, 8-10, rue Leduc, et 119, promenade du Portage) en deux nouveaux lots;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet allie le langage contemporain aux traits architecturaux du cadre bâti d'origine;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respecte pas la hauteur maximale de 12 étages prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-123;

CONSIDÉRANT QU'une partie du nouveau bâtiment ne respecte pas la marge arrière minimale de 3,5 m prescrite à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-123;

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 projet requiert une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur de préservation de l'unité de paysage 3.2 — Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe en partie dans le site du patrimoine du Portage et requiert une approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial comportant 298 logements, ce qui requiert l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation de l'unité de paysage 3.2 — Promenade du Portage;

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 opération cadastrale visant le remembrement de quatre lots en deux lots, la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial d'une hauteur variant de 7 à 17 étages comportant un maximum de 298 logements, ainsi qu'un concept d'affichage et d'aménagement paysager au 150, rue Wellington, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du projet de lotissement et d'implantation – 150, rue Wellington – Source : Houle Arpenteur-Géomètre – 3 octobre 2024;
- Hauteur de face supérieure du plancher du rez-de-chaussée – 150, rue Wellington – Source : Document complémentaire projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Groupe Mach – 13 septembre 2024;
- Élévations proposées – Composition révisée des façades – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 25 février 2025;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024;
- Vues en perspective – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024 et février 2025;
- Affichage et éclairage pour les devantures commerciales – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 10 septembre 2024;
- Concept paysager révisé – 150, rue Wellington – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 150, rue Wellington – Source : Gradient Wind Engineers & scientists – 27 mai 2024;
- Étude d'ensoleillement – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 2 avril 2024;
- Apport au sentier culturel et patrimoine – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Sécurisation de la cour arrière – Source Nvira- 10 décembre 2024.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

- L’approbation du projet et des opérations cadastrales par le conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du portage numéro 2611;
- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre un remembrement cadastral et autorisant une marge arrière minimale de 0 m et une superficie de plancher minimale de 100 m² au 119, promenade du Portage.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

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

R-CCU-2025-03-24/24

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un bâtiment à usage résidentiel et commercial d’une hauteur variant de 7 à 17 étages, comprenant 298 logements, a été formulée pour la propriété située au 150, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant aux adresses 8-10, rue Leduc, et de la partie arrière du 119, promenade du Portage, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé leur démolition à la séance du 17 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain situé au 119, promenade du Portage ainsi qu’une opération cadastrale de remembrement des quatre terrains existants (150, rue Wellington, 8-10, rue Leduc, et 119, promenade du Portage) en deux nouveaux lots;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet allie le langage contemporain aux traits architecturaux du cadre bâti d’origine;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte les objectifs du Programme particulier d’urbanisme pour le centre-ville et ceux des politiques municipales d’habitation, d’aménagement, d’architecture et de design;

CONSIDÉRANT QUE l’étude sur l’impact de l’accélération des vents sur les personnes piétonnes (Gradient Wind Engineers & scientists, mai 2024) a été réalisée sur l’entièreté de l’îlot et que l’étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche répondent aux directives de confort et de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE l’étude d’ensoleillement (Geiger Huot Architectes, avril 2024) déposée en appui de la présente demande montre que l’ombrage est limité à l’extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, ainsi qu’au printemps et à l’automne;

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 projet requiert une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur de préservation de l’unité de paysage 3.2 — Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe en partie dans le site du patrimoine du Portage et requiert une approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 150, rue Wellington pour la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial comportant un maximum de 298 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du projet de lotissement et d'implantation – 150, rue Wellington – Source : Houle Arpenteur-Géomètre – 3 octobre 2024;
- Hauteur de face supérieure du plancher du rez-de-chaussée – 150, rue Wellington – Source : Document complémentaire projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Groupe Mach – 13 septembre 2024;
- Élévations proposées – Composition révisée des façades – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 25 février 2025;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024;
- Vues en perspective – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – Septembre 2024 et février 2025;
- Affichage et éclairage pour les devantures commerciales – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 10 septembre 2024;
- Concept paysager révisé – 150, rue Wellington – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 150, rue Wellington – Source : Gradient Wind Engineers & scientists – 27 mai 2024;
- Étude d'ensoleillement – 150, rue Wellington – Source : Geiger Huot Architectes – 2 avril 2024;
- Apport au sentier culturel et patrimoine – Source : Nvira – 10 décembre 2024;
- Sécurisation de la cour arrière – Source Nvira- 10 décembre 2024.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet et des opérations cadastrales par le conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre un remembrement cadastral et autorisant une marge arrière minimale de 0 m et une superficie de plancher minimale de 100 m² au 119, promenade du Portage.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

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

R-CCU-2025-03-24/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial d'une hauteur variant de 7 à 17 étages, comprenant 298 logements, a été formulée au 150, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant aux adresses 8-10, rue Leduc, et de la partie arrière du 119, promenade du Portage, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé leur démolition à la séance du 17 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert la subdivision du terrain situé au 119, promenade du Portage ainsi qu'une opération cadastrale de remembrement des quatre terrains existants (150, rue Wellington, 8-10, rue Leduc, et 119, promenade du Portage) en deux nouveaux lots;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de la partie arrière du 119, promenade du Portage, et l'opération cadastrale proposée auront pour effet de rendre dérogatoire la partie conservée du bâtiment, concernant la marge arrière minimale et à la superficie de plancher minimale;

CONSIDÉRANT QUE la majorité des bâtiments avoisinants situés sur la promenade du Portage présentent une marge arrière de 0 m et que le nouveau bâtiment projeté au 150, Wellington, sera situé à plus de 6 m de la limite arrière du bâtiment terrain situé au 119, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la superficie minimale de plancher permet d'assurer la continuité du cadre bâti existant tout en permettant l'insertion d'un projet viable au 119, Promenade du Portage, tenant compte de la superficie limitée du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 119, promenade du Portage, afin de réaliser une opération cadastrale qui détachera le bâtiment existant de sa partie arrière et visant à :

- Réduire la marge arrière minimale applicable de 5 m à 0 m;
- Réduire la superficie de plancher minimale de 300 m² à 100 m².

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Identification des dérogations mineures – 119, Promenade du Portage – Source : *BC2 + Geiger Huot Architectes – Septembre 2024 et Houle Arpenteur-Géomètre – 3 octobre 2024* annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet et des opérations cadastrales par le conseil municipal en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du portage numéro 2611;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Construire une habitation mixte isolée de trois étages – 113, boulevard Montclair – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- La réduction du nombre de cases de stationnement à une seule comme proposé par le SUDD, au lieu de quatre comme demandé par le requérant, permettrait l'aménagement d'une plus grande superficie d'aires d'agrément;
- Les discussions se poursuivent avec le requérant;
- Le projet est susceptible de faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire.

R-CCU-2025-03-24/26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation mixte isolée de trois étages comptant huit logements et onze chambres a été formulée pour la propriété située au 113, boulevard Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition de deux habitations unifamiliales existantes localisées aux adresses 111 et 113 boulevard Montclair et que la demande de démolition des deux bâtiments a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) tenue le 17 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans la zone résidentielle Ha-009-002 et que l'usage projeté « (6542) Maison pour personnes en difficulté » faisant partie de la catégorie d'usage « Communautaire » n'est pas autorisé dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements et la hauteur en étages du nouveau bâtiment proposé ne respectent pas le maximum de trois logements et de deux étages prescrit à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-09-002;

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 projet de construction du projet projeté implique l'aménagement d'un espace de stationnement partagé avec la propriété du 124, rue Jeanne d'Arc;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure doit également être accordée par le conseil pour la propriété du 124, rue Jeanne-d'Arc;

CONSIDÉRANT QUE mis à part les éléments non-conformes soulevés dans la procédure de PPCMOI, le projet respecte les autres dispositions applicables des règlements de zonages, de lotissement et de construction;

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 autorisant l'usage communautaire « (6542) Maison pour personnes en difficulté » pour la propriété 113, boulevard Montclair et la construction d'un bâtiment mixte ayant les caractéristiques suivantes :

- Il y aura un accès commun entre un usage faisant partie des groupes Communautaire (P) et un logement;
- La hauteur du bâtiment sera de trois étages;
- Le nombre de logements sera de huit logements et 11 chambres individuelles;
- Le rapport bâti/terrain sera de 0,4;
- L'empiètement maximal dans la cour avant de l'escalier extérieur ouvert au rez-de-chaussée sera de 3,1 m;
- La marge avant minimale sur rue sera de 3,1 m;
- La marge latérale sur rue minimale de rue sera de 2 m;
- La largeur de l'allée de circulation de l'espace de stationnement sera 6 m;
- La distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture d'un espace habitable situé au sous-sol ou au rez-de-chaussée du bâtiment sera de 1,3 m;
- La distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial sera de 1,3 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement sera de 0 case;
- La distance minimale entre l'escalier extérieur ouvert donnant accès au rez-de-chaussée et la ligne de terrain sera 0 m;
- La distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain sera de 0,2 m;
- L'aire d'agrément minimale pourra être inférieure au minimum requis.

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

- Dispositions non conformes faisant l'objet de la demande de PPCMOI – A4 Architecte + design – 18 mars 2025 - Annoté par le SUDD – 113, boulevard Montclair;
- Perspectives d'insertions – A4 Architecte + design – 11 décembre 2024 – Annoté par le SUDD – 113, boulevard Montclair.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Aménager un espace de stationnement partagé – 124, rue Jeanne-d'Arc – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-03-24/27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation mixte isolée de trois étages et comptant huit logements et onze chambres a été formulée au 113, boulevard Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du projet projeté implique l'aménagement d'un espace de stationnement partagé avec la propriété du 124, rue Jeanne d'Arc;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du 124, rue Jeanne d'Arc bénéficie actuellement d'un droit acquis pour son espace de stationnement existant comportant deux cases de stationnement directement accolées au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de cet espace de stationnement qui sera mis en commun et partagé avec le projet projeté au 113, boulevard Montclair, impliquera la perte de ces droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un espace vert supplémentaire, à même le nouvel espace de stationnement proposé, permettra le respect des aires d'agréments minimums requis pour le nouveau bâtiment projeté au 113, boulevard Montclair;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 124, rue Jeanne d'Arc, afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 5 à 4 cases.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 124, rue Jeanne d'Arc, afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 5 à 1 case.

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

- Plan d'implantation identifiant la dérogation mineure au 124, rue Jeanne-d'Arc – A4 Architecture + design – 18 mars 2024 - Annoté par le SUDD – 113, boulevard Montclair.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet proposé au 113, boulevard Montclair, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PIIA – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée – 57, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- L'habitation possède une valeur patrimoniale forte;
- On souhaite que les portes et fenêtres soient remplacées par des portes et fenêtres en bois et non en PVC;
- La personne requérante a droit à des subventions pour la réalisation des travaux;
- Le coût de portes et fenêtres en bois est beaucoup plus important, mais le coût des travaux n'est pas un critère d'évaluation;
- On propose l'ajout d'une condition exigeant que l'ensemble des fenêtres sur la façade principale (avant) du bâtiment soient remplacées par des fenêtres en bois;
- On souhaite que la personne requérante soit accompagnée dans ses démarches.

R-CCU-2025-03-24/28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation et d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 57, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux d'agrandissement et de rénovation du bâtiment principal sont assujettis à

l’approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2100-97, constituant le site du patrimoine d’Aylmer et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit également être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation 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 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le Comité estime que les critères 3^e d) et e) du tableau 36B du PIIA applicable concernant la préservation du caractère patrimonial du bâtiment ne sont pas respectés;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé pour l’ajout d’une condition exigeant que l’ensemble des fenêtres sur la façade principale (avant) du bâtiment soient remplacées par des fenêtres en bois; cinq membres votent pour l’ajout de cette condition, deux membres votent contre, et trois membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation et d’agrandissement au 57, rue Principale, et ce, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Élévations proposées – Benoit Beaulieu – Technologue – décembre 2024 – 57, rue Principale;
- Matériaux proposés – Design First Interiors – décembre 2024 – 57, rue Principale;
- Devis manufacturier des portes et fenêtres proposées – Rogerge portes et fenêtres – mars 2025 – 57, rue Principale.

Et ce, conditionnellement à :

- Ce que l’ensemble des fenêtres sur la façade principale (avant) du bâtiment soient remplacées par des fenêtres en bois.

Il est entendu que l’octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée pour le projet est requise pour sa mise en œuvre.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée – 57, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-03-24/29

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser des travaux de rénovation et d’agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 57, rue Principale;

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 la propriété visée est localisée dans le secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux d’agrandissement et de rénovation du bâtiment principal sont assujettis à l’approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le volume d’un étage sera localisé en cour arrière et qu’il ne sera pas visible de la rue Principale, et bien qu’il soit visible de la rue Symmes, il sera très éloigné de cette dernière;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante désire seulement agrandir le rez-de-chaussée pour répondre à ces besoins de programmation et que cet agrandissement n’affecte aucunement le volume d’origine du bâtiment patrimonial;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour un projet de rénovation et d'agrandissement au 57, rue Principale, et visant à :

- Autoriser l'augmentation de la portion maximale de superficie d'implantation d'une partie du bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 20 % à 59%.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Dérogation mineure demandée – Steve Tremblay arpenteur géomètre – mars 2024 – 57, rue Principale – Annoté par le SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré impliquant une ouverture de rue – 891, 895 et 901, chemin Vanier et 275 et 285, rue d'Anvers – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On demande de vérifier si des climatiseurs seront installés sur les balcons, et si c'est le cas de s'assurer qu'ils ne soient pas visibles;
- On précise la localisation des conteneurs semi-enfouis;
- On précise la localisation du projet voisin à l'arrière;
- Le promoteur souhaite maximiser l'utilisation du terrain, puisque le Règlement no 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier (RCI) s'applique aux propriétés touchées par ce projet. Il en résulte en une demande de dérogation mineure pour réduire la distance séparatrice de l'emprise du chemin Vanier;
- On remarque que les arbres seront plantés très près des trottoirs et on craint pour leur survie;
- De nombreux parcs et liens actifs sont situés à proximité du projet;
- Le projet propose moins de surface minéralisée en raison de l'aménagement d'espaces de stationnement souterrain, mais les bâtiments sont rapprochés l'un de l'autre;
- On est divisé sur les couleurs des matériaux de revêtement extérieur du projet.

R-CCU-2025-03-24/30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet résidentiel intégré et d'ouverture de rue a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction de cinq bâtiments de quatre étages totalisant respectivement 120 logements;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé les travaux de démolitions des bâtiments situés sur les terrains visés lors de la séance du 20 août 2024 (R-CDD-2024-08-20/43);

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à réduire, pour les bâtiments principaux, la distance séparatrice de 10 m à 6 m de l'emprise du chemin Vanier inscrite à la note de la grille des spécifications de la zone Ha-13-127 visée au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'une promesse de cession de terrain en faveur de la Ville, visant l'élargissement du chemin Vanier, a été déposée afin d'exempter une portion de la propriété au Règlement no 511-10-2023 décrétant un contrôle intérimaire en bordure du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé plus au nord du chemin Vanier et que des options sont possibles pour les déplacements des futures personnes résidentes vers le reste du territoire de la ville permettant d'éviter le secteur de congestion Vanier/Allumettières;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré localisé aux adresses 891, 895 et 901, chemin Vanier et 275 et 285, rue d'Anvers impliquant l'ouverture d'une rue, afin de permettre la construction de cinq bâtiments résidentiels multifamiliaux, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet de lotissement et d'implantation (version 11) – Steve Tremblay a.g. – 05-03-2025 – annoté par le SUDD;
- Plan cadastral parcellaire – Steve Tremblay a.g. – minute 9193 – 22 août 2024 – périmètre à céder et # civiques annotés par le SUDD;
- Architecture du paysage – Plan de plantation – Les Services EXP. – 2024-10-18 modifié 2025-03-06;
- Architecture du paysage (devis de plantation) – Les Services EXP. – 2021-05-17 modifié 2025-03-07;
- Élévations par Dominique Valiquette architecte – 15.07.24 – version 12;
- Charte des couleurs et matériaux par Dominique Valiquette architecte – 04.05.2022 – annoté par le SUDD;
- Perspectives d'ambiance par Dominique Valiquette architecte – 04-05-2022.

Il est entendu que cette approbation est sujette à l'approbation de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un projet résidentiel intégré impliquant une ouverture de rue – 891, 895 et 901, chemin Vanier et 275 et 285, rue d'Anvers – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2025-03-24/31

CONSIDÉRANT QU'une demande a été soumise pour autoriser l'implantation de 5 bâtiments multifamiliaux de quatre étages, projetés aux adresses 891, 895 et 901, chemin Vanier et 275 et 285 rue d'Anvers;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire la distance séparatrice de l'emprise du chemin Vanier, inscrite à la note à la grille des spécifications de la zone visée au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure permettra l'enlignement des bâtiments projetés aux adresses 891, 895 et 901, chemin Vanier aux bâtiments déjà érigés plus au nord;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant la construction d'un projet résidentiel intégré impliquant l'ouverture d'une rue;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux bâtiments des adresses 891, 895 et 901, chemin Vanier, afin de réduire la distance séparatrice de 10 m à 6 m de l'emprise du chemin Vanier, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet de lotissement et d'implantation (version 11) – Steve Tremblay a.g. – 05-03-2025 – annoté par le SUDD (annexe 8).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée – 9, rue Derwin – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- On aurait souhaité voir la couleur des matériaux à la page 9 de l'analyse de projet;
- On salue l'effort pour recycler le bâtiment existant.

R-CCU-2025-03-24/32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation et d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 9, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement et la modification à l'apparence sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation et d'agrandissement au 9, rue Derwin, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Élévations proposées – Graham Murfitt Architecte – mars 2025 – 9, rue Derwin – Annoté par le SUDD;
- Matériaux proposés – Graham Murfitt Architecte – mars 2025 – 9, rue Derwin – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Régulariser une terrasse de restauration et une enseigne détachée – 11, rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-03-24/33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser une terrasse de restauration et le remplacement du message d'une enseigne détachée sur poteau existant a été formulée au 11, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE la structure de l'enseigne sur poteau existante est dérogatoire et protégée par droits acquis et qu'il s'agit de la même enseigne approuvée par le conseil en 2016 (CM-2016-820) et en 2023 (CM-2023-431);

CONSIDÉRANT QUE la terrasse de restauration fut agrandie sans l'obtention préalable d'une autorisation et que des travaux correctifs sont requis afin que la terrasse respecte la distance minimale d'un mètre entre une terrasse commerciale et une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage commercial et la modification d’une terrasse sont assujettis à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2100-97, constituant le site du patrimoine d’Aylmer et doivent satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 applicables dans le secteur d’insertion patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu l’approbation requise du ministère de la Culture et des Communications du Québec pour les travaux visant la terrasse de restauration, puisque le projet est localisé à l’intérieur de l’aire de protection de l’auberge Symmes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des critères d’évaluation applicables du PIIA dans le secteur d’insertion patrimoniale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97 et en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 11, rue Front, afin de :

- Régulariser une terrasse de restauration;
- Régulariser l’installation d’une enseigne détachée.

Comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plan d’implantation projeté – Uni architecture – 6 mai 2024 – Annoté par le SUDD – 11, rue Front;
- Montage photo de l’enseigne à régulariser et photo de l’enseigne actuelle et précédente – Par le SUDD – 11, rue Front.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

16. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer une enseigne détachée – 67, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-03-24/34

CONSIDÉRANT QU’UNE demande visant à installer une enseigne détachée et effectuer des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 67, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à installer une nouvelle enseigne sur socle située en cour avant, à remplacer une terrasse existante par une nouvelle terrasse plus grande, à remplacer un escalier en béton par un nouvel escalier en bois et à remplacer une porte de garage par une porte-fenêtre vitrée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment n’est répertorié dans aucun inventaire patrimonial de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés 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 et que les travaux proposés respectent les objectifs et critères d’évaluations applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage 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 du Règlement sur le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97, un projet au 67, rue Principale, afin d’installer une enseigne détachée, remplacer une terrasse avant par une terrasse plus grande, remplacer un escalier par un nouvel escalier en bois, ainsi que remplacer une porte du garage par une porte-fenêtre vitrée, le tout comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – Implantation – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 23 septembre 2005 – Annoté par le sud – 67, rue Principale;
- Enseigne proposée – Graphteck – 23 février 2025 – Annoté par le sud – 67, rue Principale;
- Travaux proposés sur le bâtiment – Plan général – Gerard McDonald – 6 mars 2025 – Annoté par le sud – 67, rue Principale;
- Travaux proposés sur le bâtiment – Escalier et terrasse – Gerard McDonald – 6 mars 2025 – Annoté par le sud – 67, rue Principale;
- Travaux proposés sur le bâtiment – Porte à remplacer – Gerard McDonald – 6 mars 2025 – Annoté par le sud – 67, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. PIIA – Rénover le bâtiment principal – 60, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On salue l'effort pour recycler le bâtiment existant.

R-CCU-2025-03-24/35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation au bâtiment principal et la régularisation de la construction d'un bâtiment accessoire attaché a été formulée pour la propriété située au 60, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et à les mettre en valeur afin d'assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 60, rue Charlevoix, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Élévations et matériaux de revêtement proposés – Personne requérante – 60, rue Charlevoix – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. PIIA – Abattre des arbres dans un boisé de protection et d'intégration pour permettre l'élargissement de la rue ha-Dame – Rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Daniel Champagne

R-CCU-2025-03-24/36

CONSIDÉRANT QU'une demande d'abattage d'arbres a été formulée dans le cadre du projet municipal de réfection de la rue Notre-Dame phase 5, soit du boulevard Lorrain à la rue des Sables;

CONSIDÉRANT QUE la chaussée doit être élargie à même l'emprise de rue existante de près de 3 m du côté sud afin d'assurer l'insertion d'une piste cyclable;

CONSIDÉRANT QUE l'élargissement de la chaussée projeté empiète dans un boisé de protection et d'intégration vis-à-vis des terrains portant les numéros de lots 1 253 740 et 3 482 070 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QU'afin d'effectuer les travaux, la personne requérante prévoit abattre un total de 34 arbres situés dans le boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'abattage d'arbres situés dans un boisé de protection et d'intégration 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 42 nouveaux arbres seront plantés en compensation des arbres qui seront abattus;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte les 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 visant à abattre des arbres dans un boisé de protection et d'intégration afin de permettre l'élargissement de la rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Extrait du plan de la chaussée – par Ville de Gatineau, reçu le 13 février 2025 – Rue Notre-Dame – Annoté par SUDD;
- Localisation des arbres à abattre situés dans la zone de travaux- Extrait de l'étude de caractérisation de boisé modifiée – par Ville de Gatineau, le 4 mars 2025 – Rue Notre-Dame;
- Tableau des arbres à abattre situés dans la zone de travaux - Extrait de l'étude de caractérisation de boisé modifiée – par Ville de Gatineau, le 4 mars 2025 – Rue Notre-Dame;
- Localisation et tableau des arbres à planter sur le terrain municipal du parc Martin-Larouche (lot 1 253 739) - par Ville de Gatineau, le 18 novembre 2024 & 18 février 2025 – Rue Notre-Dame – Annoté par SUDD;
- Localisation et tableau des arbres à planter sur le terrain municipal (lot 3 482 069) - par Ville de Gatineau, le 18 novembre 2024 - Rue Notre-Dame - Annoté par SUDD;
- Localisation et tableau des arbres à planter sur le terrain privé (lot 1 253 706) - Par SUDD (informations extraites de l'entente de collaboration), le 26 février 2025 - Rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. PIIA – Autoriser des travaux de réfection de l'exutoire du lac Beauchamp – 741, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Les efforts pour renaturaliser l'endroit et sauver le lac justifient le sacrifice de quelques arbres.

R-CCU-2025-03-24/37

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation des travaux de réfection de l'exutoire du lac Beauchamp a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection impliquent la coupe de 12 d'arbres dans le boisé de protection et d'intégration et qu'ils requièrent par conséquent une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection impliqueront également du déblai et du remblai dans des milieux humides situés dans un écoterritoire;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux de déblai et de remblai sont autorisés par le Règlement de zonage numéro 532-2020, puisqu'ils sont d'utilité publique, mais qu'ils requièrent une autorisation ministérielle pour laquelle le Service des infrastructures et des projets a formulé une demande au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

CONSIDÉRANT QUE la coupe d'arbres sera minimisée sur l'ensemble du projet puisque les seuls arbres à couper sont ceux situés dans le tracé du projet de réfection;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le remplacement de l'entièreté des arbres qui seront coupés;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend à respecter les principaux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux d'abattage de 12 arbres situés dans un boisé de protection et d'intégration au 741, boulevard Maloney, le tout afin de permettre des travaux de remplacement d'un ponceau, d'une conduite, ainsi que le nettoyage et le reprofilage d'un cours d'eau, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Vue en plan des travaux projetés - CIMA+ 16 janvier 2025 – 741, boulevard Maloney Est;
- Caractérisation des arbres situés dans le boisé de protection intégration - CIMA+ 27 septembre 2025 – annoté par le SUDD – 741, boulevard Maloney Est.

Il est entendu que la mise en œuvre du projet requiert l'obtention des autorisations requises du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Usage conditionnel – Remplacer un usage dérogatoire protégé par droits acquis – 176, rue Guay – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On demande des informations sur la façon dont les objets seront récupérés à la friperie. On demande de vérifier auprès de l'Association des gens d'affaires et professionnels du Vieux-Gatineau (AGAP) ou du 311 pour savoir s'il y a déjà eu des plaintes.

R-CCU-2025-03-24/38

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété située au 176, rue Guay;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'usage conditionnel vise à régulariser les activités d'un commerce de vente au détail de vêtements et d'articles usagés, et ce, à titre d'usage de remplacement de l'usage commercial « 6835 – École de danse (CFI) » exploité dans le local visé par la demande et qui bénéficiait de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le droit acquis relatif à l'usage commercial est toujours en vigueur, puisqu'une demande complète de remplacement d'usage a été déposée moins de six mois après la cessation des activités de l'entreprise qui occupait le local visé, soit le délai maximal avant l'extinction d'un droit acquis relatif à un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé dans une zone d'affectation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement « 5693 – Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (CFI) », opéré par un organisme sans but lucratif, occupe déjà le local visé;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement s'intègre bien dans le milieu d'insertion et qu'il respecte l'ensemble des critères d'évaluation relatifs au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 176, rue Guay, afin de remplacer l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6835 – École de danse (CFI) » par l'usage dérogatoire de remplacement « 5693 – Vente au détail de vêtements et d'articles usagés (CFI) ».

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogations mineures – Régulariser la construction d'une habitation unifamiliale – 199, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- La gestion des eaux de la propriété est conforme au plan de terrassement.

R-CCU-2025-03-24/39

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de régulariser la construction d'une habitation unifamiliale jumelée située au 199, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l'habitation unifamiliale a fait l'objet de l'émission d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale a été construite de façon non conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant son niveau du seuil de la porte d'entrée principale et sa hauteur en étage;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite régulariser ces non-conformités avec l'accord de dérogations mineures par le conseil, afin d'augmenter le niveau du seuil de la porte d'entrée principale de 73,2 m à 75,1 m et la hauteur en étages du bâtiment de 2 à 3 étages;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne nuisent pas à la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins, mais que le niveau du seuil de porte d'entrée principale du nouveau bâtiment ne respecte pas l'uniformité des niveaux de seuils des portes principales des bâtiments existants le long du chemin Fraser;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de régulariser la construction d'une habitation unifamiliale jumelée située au 199, chemin Fraser, visant à :

- Augmenter le niveau du seuil de la porte d'entrée principale de 73,2 m à 75,1 m;
- Augmenter la hauteur en étages du bâtiment de 2 à 3 étages;

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

- Plan projet d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – 1er juin 2021, portant le numéro 25255 de ses transcriptions - 199 & 201 à 205, chemin Fraser - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Régulariser la construction d'une habitation trifamiliale – 201 à 205, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2025-03-24/40

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de régulariser la construction d'une habitation trifamiliale jumelée située aux adresses 201 à 205, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l'habitation unifamiliale a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation trifamiliale a été construite de façon non conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant son niveau du seuil de la porte d'entrée principale et sa hauteur en étages;

CONSIDÉRANT QUE la largeur de la bande gazonnée longeant l'espace de stationnement à l'est, prévu sur le plan d'implantation soumis lors de la demande de permis de construire, est également non conforme au minimum exigé au Règlement de zonage numéro 532-2020 et que le Service de

l'urbanisme et du développement durable a omis d'informer la personne requérante de l'existence de cette non-conformité;

CONSIDÉRANT QUE la correction de la non-conformité relative à la largeur de la bande gazonnée engendrerait une autre non-conformité de l'espace de stationnement, même si l'aménagement de ce dernier n'est pas encore finalisé;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite régulariser ces non-conformités avec l'accord de dérogations mineures par le conseil;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne nuisent pas à la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins, mais que le niveau du seuil de porte d'entrée principale du nouveau bâtiment ne respecte pas l'uniformité des niveaux de seuils des portes principales des bâtiments existants le long du chemin Fraser;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de régulariser la construction d'une habitation trifamiliale jumelée située au 201 à 205, chemin Fraser, visant à :

- Augmenter le niveau du seuil de la porte d'entrée principale de 73,2 m à 75,1 m;
- Augmenter la hauteur en étages du bâtiment de 2 à 3 étages;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée longeant l'espace de stationnement à l'est de 1 m à 0,5 m.

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

- Plan projet d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Marc Fournier, Arpenteur-géomètre – 1er juin 2021, portant le numéro 25255 de ses transcriptions - 199 & 201 à 205, chemin Fraser - Annoté par SUDD.

Et ce, conditionnellement à :

- La correction des matériaux de revêtement des murs extérieurs afin qu'ils soient composés d'au moins 75 % de leur superficie de matériaux des classes 1 ou 2;
- L'aménagement de l'espace de stationnement tel que présenté dans cette analyse de projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Dérogation mineure – Réaménager un bâtiment commercial – 60, rue Jean-Proulx – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2025-03-24/41

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage a été formulée pour la propriété située au 60, rue Jean-Proulx;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés impliquent l'ajout de deux planchers en dalle de béton et des structures de soutien sur une superficie de 3 564 m² à l'intérieur du volume existant du bâtiment visé par les travaux sans changer le niveau existant de sa toiture;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement proposé transforme le bâtiment commercial existant en un bâtiment comportant trois étages;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par l'intervention est située dans la zone industrielle In-10-072 autorisant un maximum de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement proposé requiert une dérogation mineure au Règlement de zonage 532-2020 visant à augmenter le nombre maximal d'étages autorisé à la grille des

spécifications de la zone industrielle In-10-072 de 2 étages à 3 étages spécifiquement pour ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisque le requérant ne rehausse pas la hauteur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, la propriété est conforme aux autres dispositions applicables des règlements d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d'agrandissement d'un bâtiment commercial au 60, rue Jean-Proulx, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Vues en coupe proposés – James Francis Lalonde – Architecte – 20 septembre 2024- 60, rue Jean-Proulx – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Dérogations mineures – Réduire la marge avant minimale d'insertion et la largeur du mur avant de deux habitations unifamiliales jumelées – n et 1240, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- L'arbre tout juste à l'extérieur du périmètre où la coupe d'arbre est autorisée devra être préservé.

R-CCU-2025-03-24/42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la marge avant minimale d'insertion et la largeur minimale du mur avant de deux habitations unifamiliales jumelées a été formulée pour une propriété vacante située aux futures adresses municipales 1236 et 1240, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant minimale d'insertion permet de préserver de l'abattage neuf arbres de plus que le projet initial du requérant;

CONSIDÉRANT QU'une largeur minimale de 6 m est exigée pour les murs des habitations à structure jumelée dans la zone Ha-03-049;

CONSIDÉRANT QUE le terrain à développer comporte une largeur restreinte de 14,97 m;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la largeur restreinte du terrain, il est impossible de construire des habitations jumelées respectant la largeur minimale exigée du mur avant tout en respectant les marges latérales minimales applicables;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction de deux habitations unifamiliales jumelées sur une propriété vacante, située aux futures adresses municipales 1236 et 1240, boulevard Saint-René Est, et visant à :

- Réduire la marge avant minimale d'insertion de 22,4 m à 17 m;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de deux habitations unifamiliales jumelées de 6 m à 5,9 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures - préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 9 avril 2024 - Annoté par le SUDD – 1236 et 1240, boulevard Saint-René Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

25. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 22.