

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

359^e séance / lundi 18 août 2025 à 17 h 31

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

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Valérie Thibert – Responsable de projet, SUDD
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projet, SUDD
Hugues Lachance – Coordonnateur de projet, 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

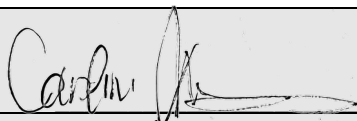
L'ordre du jour est adopté, avec le retrait à l'ordre du jour du point 18 (2 et 4, rue Côté).

3. Période de questions du public

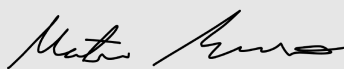
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Estelle Rocheleau, concernant le projet au 686, boulevard Maloney Est.

Elle appuie le projet de l'Auberge du Lac Beauchamp. Elle travaillait à cet endroit depuis 2018. Elle a dû arrêter le travail temporairement durant les travaux et elle recevait des prestations d'assurance-emploi. Elle a appris qu'il y avait un problème avec la construction du projet. Ses prestations d'assurance-emploi ont pris fin en juin, puisqu'elle était censée retourner au travail. Elle espère que la construction du projet reprendra et qu'elle pourra retourner au travail. Elle appuie le requérant dans ses démarches.

Denis Girouard, concernant le projet au 686, boulevard Maloney Est.

Il est impliqué dans le projet depuis longtemps. Il espère une recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le requérant est jeune, motivé et communique beaucoup. Ça lui crève le cœur que le chantier soit arrêté. Le projet est un besoin dans le secteur.

Sylvain Lachaine, concernant le projet au 686, boulevard Maloney Est.

Il est propriétaire de l'Auberge du Lac Beauchamp, une entreprise gatinoise qui existe depuis 52 ans. Il souhaite recevoir l'appui du CCU pour poursuivre l'agrandissement du motel. Le projet consiste à ajouter un deuxième étage et neuf chambres supplémentaires. Il est convaincu qu'il est dans l'intérêt de la ville d'offrir une option d'hébergement économique de qualité. Le but du projet est d'offrir un hébergement abordable en intégrant une aide sociale concrète. Au moins 40 % des chambres étaient occupés par des personnes en recherche de logement ou en période de transition résidentielle. Il a aussi un contrat avec la Croix-Rouge, pour héberger des gens déplacés en raison d'inondations. Il accepte régulièrement des références de l'Office de l'habitation de l'Outaouais afin de prévenir des situations d'itinérance et de soutenir les citoyens dans leur parcours vers un logement permanent. Le reste des chambres est occupé par des travailleurs et des touristes. Les chambres sont offertes à court ou moyen terme à un prix beaucoup moins cher que la moyenne. Dans le but d'améliorer l'expérience touristique, l'auberge offre des vélos gratuitement pour permettre aux visiteurs de découvrir le parc du lac Beauchamp et ses nombreuses activités de plein air, et de se rendre facilement vers les restaurants et différents commerces du secteur. Le nombre de cases de stationnement a été réduit, conformément aux recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), afin de limiter les îlots de chaleur et pour créer plus d'espace vert sur le terrain. L'architecture moderne contribuera à la revitalisation du secteur. Le projet répond à la fois aux objectifs de développement économique, aux priorités en matière de logement et s'inscrit dans la volonté municipale d'aider les petites entreprises qui ont un impact social positif.

Il apporte des précisions concernant l'obligation d'arrêt des travaux qu'il a reçu en décembre. À aucun moment son intention n'était de procéder à la démolition du motel sans permis. Il a informé le technicien responsable des permis que des démolitions supplémentaires étaient nécessaires afin de respecter les exigences du Service sécurité incendie pour permettre l'ajout d'un deuxième étage. Ces travaux prévoyaient la démolition et le remplacement de toutes les divisions intérieures, des planchers, des salles de bain, de la toiture, de portes et fenêtres, et incluaient également la démolition et la reconstruction complète du mur de fondation avant l'installation d'un drain français. Malgré l'étendue des travaux, il a été avisé que le permis d'agrandissement restait tel quel, qu'aucun changement au permis n'était nécessaire.

Cependant, durant l'excavation, des sections majeures de la fondation se sont effondrées, rendant les réparations impossibles. Devant cette situation urgente et considérant que toute la machinerie était déjà sur place, il a décidé de refaire la fondation sur la même empreinte de bâtiment. Son objectif a toujours été de protéger l'intégrité du bâtiment et de collaborer de bonne foi avec la municipalité. Il a ensuite essayé de rendre l'implantation conforme en achetant le terrain voisin, mais sans succès. Le déplacement de la fondation coûterait beaucoup trop cher et empêcherait la poursuite des travaux. Le tout en raison d'une implantation non conforme d'un mètre qui est en place depuis plus de 50 ans. Il sollicite donc l'appui du CCU pour permettre la poursuite des travaux.

Daniela Gomez Medel, concernant le projet au 686, boulevard Maloney Est.

Elle appuie le projet de l'Auberge du Lac Beauchamp et l'entreprise derrière ce projet. Elle a perdu son emploi en raison des travaux de construction.

Abdoulaye Diaw, concernant le projet au 56, rue Charlevoix.

Il a adapté son projet à la suite des commentaires reçus de la part du CCU et des membres du conseil en réduisant la hauteur du bâtiment d'un étage et en agençant son projet au contexte architectural du milieu d'insertion. Le projet ne requiert pas de dérogation mineure et respecte l'essence du PIIA.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17h45, et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Valérie Thibert – Responsable de projet, SUDD
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projet, SUDD
Hugues Lachance – Coordonnateur de projet, 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 huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à huis clos à 18 h 51.

4. Approbation du procès-verbal de la 358^e séance tenue le 16 juin 2025

Le procès-verbal de la 358^e séance tenue le 16 juin 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 358^e séance tenue le 16 juin 2025

Le procès-verbal de la 358^e séance tenue le 16 juin 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 358^e séance tenue le 16 juin 2025

Des suivis ont été effectués par courriel.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le mardi 2 septembre 2025.

8. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale comportant six logements – 56, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aime les modifications apportées au projet, en particulier la diminution de la hauteur du bâtiment qui s'alignera davantage avec les autres maisons allumettes présentes sur la rue.

R-CCU-2025-08-18/92

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de six logements a été formulée pour la propriété située au 56, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque le projet propose un nombre de logements supérieur au nombre maximal de logements prescrit à la zone Ha-08-139;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE la version antérieure du projet visant la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements a été présentée et recommandée favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans le cadre de la séance du 16 juin 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été modifié selon les recommandations du conseil municipal afin de réduire le gabarit du bâtiment projeté en aménageant le 3^e étage dans le vide sous-toit;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme, notamment au niveau de la densification souhaitée au sein des pôles structurants sur le territoire et de la consolidation du développement à l'intérieur de la trame existante;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, notamment les critères visant l'intégration du bâtiment projeté dans le milieu d'insertion et les effets d'ombre sur les terrains voisins;

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 56, rue Charlevoix, et visant à :

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de 4 à 6.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et identification de l'élément visé par la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Exode architecte Inc. – 23 juillet 2025 – 56, rue Charlevoix.

Advenant une approbation favorable du PIIA par le conseil, il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant ce projet, est requise pour sa mise en œuvre.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant six logements – 56, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-08-18/93

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale comportant six logements a été formulée pour la propriété située au 56, rue Charlevoix;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque le projet propose un nombre de logements supérieur au nombre maximal de logements prescrit à la zone Ha-08-139;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE la version antérieure du projet a été présentée et recommandée favorablement par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans le cadre de la séance du 16 juin 2025;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été modifié selon les recommandations du conseil municipal afin de réduire le gabarit du bâtiment projeté en aménageant le 3^e étage dans le vide sous-toit;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes dans la cour arrière;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 56, rue Charlevoix, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et identification de l'élément visé par la demande de PPCMOI – Exode architecte Inc. – 23 juillet 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Élévations avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – Exode architecte Inc. – 17 juillet 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Élévations latérales – Exode architecte Inc. – 17 juillet 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Perspectives – Exode architecte Inc. – 30 juillet 2025 – Annoté par le SUDD – 56, rue Charlevoix.

Advenant une approbation favorable du conseil, il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. PPCMOI – Reconstruire un bâtiment commercial comportant un motel – 686, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On précise qu'il s'agit d'une démolition lorsque plus de 50 % d'un bâtiment est démoli. Une démolition partielle, soit la démolition de 50 % ou moins du bâtiment, est considérée comme une rénovation;

- Le permis initial délivré en juillet 2024 autorisait une rénovation, mais le bâtiment a été complètement démoli;
- Il n’y a pas d’obligation d’offrir des aires d’agrément pour les usages commerciaux;
- On suggère un éclairage depuis la façade du bâtiment au lieu de lampadaires au sol;
- Des bacs de plantations seront aménagés dans la bande de verdure de 40 cm.

R-CCU-2025-08-18/94

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à reconstruire un bâtiment commercial de type Motel sur une fondation existante a été formulée pour la propriété située au 686, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE la démolition complète du bâtiment principal a entraîné la perte des droits acquis liés à son implantation et aux marges de recul associées à l’ancienne fondation;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation de la fondation existante ne respecte pas les marges arrière minimales et la marge latérale minimale exigées à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-04-044;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation de la fondation existante ne respecte pas la règle d’insertion prescrite à l’article 145 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose 14 cases de stationnement alors que l’article 301 du Règlement de zonage numéro 532-2020 en exige 18 cases;

CONSIDÉRANT QUE la largeur de la bande de verdure le long des deux façades latérales est inférieure au minimum de 1 m prescrit à l’article 345 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet de reconstruction sera situé au même emplacement que le bâtiment original démoli et que le réaménagement proposé des espaces extérieurs de la propriété sera bonifié;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs du plan d’urbanisme et les 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, le projet de reconstruction d’un bâtiment commercial de type motel situé au 686, boulevard Maloney Est, et comportant les particularités suivantes, soit les réductions de :

- La marge latérale minimale de 1,5 m à 0,4 m;
- La marge arrière minimale de 3 m à 2,85 m;
- La marge avant minimale de 10,3 m à 9 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 18 à 14;
- La largeur de la bande de verdure des deux façades latérales de 1 m à 0,4 m.

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

- Plan d’implantation identifiant les non-conformités faisant l’objet du PPCMOI – Marc Fournier, arpenteur géomètre – 4 juin 2025 – Annoté par le SUDD – 686, boulevard Maloney Est,

Et ce, conditionnellement à l’obtention des autorisations et permis requis pour la remise en chantier du projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

10. PIIA – Remplacer un revêtement extérieur, installer un garde-corps et subdiviser le terrain – 61, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

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

- On aime l’intégration d’un service de garderie dans un milieu vivant. On demande d’être vigilant concernant la circulation automobile.

R-CCU-2025-08-18/95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire, le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE suivant cette subdivision, le revêtement de bois d'un cabanon attaché au bâtiment du 61, rue Principale doit être remplacé par un revêtement incombustible;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de remplacement sera en fibrociment de même couleur et forme que le revêtement de bois existant à remplacer;

CONSIDÉRANT QU'une section du bâtiment du 61, rue Principale comporte un toit plat muni d'équipements mécaniques et que ce toit doit être ceinturé d'un garde-corps conforme;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau garde-corps proposé s'intègre harmonieusement au bâtiment patrimonial de pierre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés 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 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 pour les secteurs d'insertion patrimoniale et bâtiments d'intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux extérieurs et la subdivision du terrain du 61, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Remplacement du revêtement de bois du cabanon attaché au bâtiment du 61, rue Principale et garde-corps au toit des équipements mécaniques – Rossmann Architecture en février 2024 – Annoté par le SUDD - 59 et 61, rue Principale;
- Plan d'implantation de la nouvelle garderie projetée avec la subdivision du terrain du 61, rue Principale - A4 architecture – Avril 2025 - 59 et 61, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire un bâtiment commercial destiné pour un service de garderie – 59, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-08-18/96

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du service de garderie nécessite l’octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge avant, le rapport plancher/terrain et la hauteur du seuil de porte de son entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d’insertion patrimoniale et bâtiments d’intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement du Site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d’un service de garderie au 59, rue Principale, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d’implantation de la nouvelle garderie projetée avec la subdivision du terrain du 61, rue Principale - A4 architecture – Avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Paysagement projeté sur la propriété – arbres existants conservés et projetés - Lashley + associés – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – Élévations - A4 Architecture – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – Perspective et matériaux de revêtements extérieurs proposés - A4 Architecture – avril 2025 - 59 et 61, rue Principale.

Il est entendu que le projet nécessite également :

- L’approbation par le conseil d’un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L’octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 59, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-08-18/97

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire, le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu un permis du ministère de la Famille l’autorisation a opéré un service de garderie d’une capacité de 96 enfants;

CONSIDÉRANT QUE la construction du service de garderie nécessite l’octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge avant, le rapport plancher/terrain et la hauteur du seuil de porte de son entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande respecte les trois critères d’évaluation de la demande d’un usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 59, rue Principale, afin d'exploiter un service de garderie d'une capacité maximale de 96 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan d'implantation de la nouvelle garderie projetée avec la subdivision du terrain du 61, rue Principale - A4 architecture – Avril 2025 - 59 et 61, rue Principale.

Il est entendu que le projet nécessite également :

- L'approbation du projet par le 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;
- L'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial destiné pour un service de garderie – 59, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-08-18/98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un service de garderie qui accueillera 96 enfants a été formulée pour la propriété à créer située au 59, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire le terrain du 61, rue Principale, doit être subdivisé en deux terrains distincts;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées servent principalement à l'atteinte des objectifs du PIIA applicable dans le site du patrimoine d'Aylmer, et à prévoir une insertion harmonieuse du bâtiment projeté dans le milieu sensible visé par le projet;

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

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les travaux projetés 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 la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 59, rue Principale, afin de:

- Augmenter de 5 m à 17 m la marge avant maximale prescrite;
- Diminuer le rapport plancher/terrain minimal de 0,5 à 0,4;
- Augmenter de 77,6 m à 78,3 m le niveau maximal du seuil de la porte de l'entrée principale du bâtiment.

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

- Plan projet d'implantation de l'arpenteur avec les dérogations mineures demandées – Mathieu Fournier, arpenteur-Géomètre – avril 2025 – Annoté par le SUDD - 59 et 61, rue Principale,

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet par le 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;
- L’approbation par le conseil d’un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

11. PIIA – Construire un bâtiment mixte – 242, rue du Raton-Laveur – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- On fait l’historique du zonage pour les phases 7D1 et 7D2. Les usages commerciaux étaient déjà autorisés, auxquels sont venus s’ajouter en 2023 les usages résidentiels;
- Une passerelle était initialement prévue pour lier les phases 7F1 à la rue du Raton-Laveur devant l’école primaire. Cependant, il a été demandé de la retirer, puisqu’il n’y a pas de passage sécurisé sur la rue du Raton-Laveur devant l’école. Un passage sécurisé est déjà aménagé à l’intersection des rues du Raton-Laveur et de la Marmotte, et un autre sera aménagé à l’intersection des rues du Raton-Laveur et Antoine-Boucher. On craint que les gens utilisent tout de même cette passerelle puisqu’il n’y a pas de clôture pour l’instant, et que ce ne sera que plus dangereux;
- Les usages commerciaux autorisés à la zone sont ceux de faible impact (CFI).

R-CCU-2025-08-18/99

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un bâtiment mixte comportant des espaces commerciaux et huit logements a été formulée pour la propriété située au 242, rue du Raton-Laveur;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé est situé dans le secteur de boisé de protection et d’intégration où les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l’approbation du conseil en vertu du Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera construit en structure isolée, qu’il aura trois étages et un garage souterrain, que le rez-de-chaussée sera occupé par des espaces commerciaux et que les deux étages supérieurs accueilleront un total de huit logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l’octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction de la distance minimale entre l’espace de stationnement et le mur du bâtiment et à la réduction du nombre minimum de cases de stationnement;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à construire un bâtiment mixte au 242, rue du Raton-Laveur, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d’implantation proposé – Par Aldu Architects inc. – reçu le 25 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur – Annoté par SUDD;
- Plan d’implantation proposé agrandi – Par Aldu Architects inc. – reçu le 25 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur;
- Perspectives proposées – Par Aldu Architects inc. – reçu le 17 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur;
- Élévations principale (ouest) et arrière (est) proposées - Par Aldu Architects inc. – reçu le 17 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur;

- Élévations latérales proposées - Par Aldu Architects inc. – reçu le 17 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - Par SUDD – le 7 juillet 2025 - 242, rue du Raton-Laveur.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Déroptions mineures – Construire un bâtiment mixte – 242, rue du Raton-Laveur – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2025-08-18/100

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte comportant des espaces commerciaux et huit logements a été formulée pour la propriété située au 242, rue du Raton-Laveur;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé dans le secteur de boisé de protection et d'intégration où les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera construit en structure isolée, qu'il aura trois étages et un garage souterrain, que le rez-de-chaussée sera occupé par un usage commercial et que les deux étages supérieurs accueilleront un total de huit logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à la réduction de la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 4 m et à la réduction du nombre minimum de cases de stationnement de 24 cases à 22 cases;

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 242, rue du Raton-Laveur, visant à réduire :

- La distance minimale entre l'espace de stationnement et le bâtiment de 6 m à 4 m;
- Le nombre minimum de cases de stationnement de 24 cases à 22 cases.

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

- Plans d'implantation et du sous-sol proposés et identification des dérogations mineures – Par Aldu Architects inc. – Reçu le 18 et 25 juin 2025 - 242, rue du Raton-Laveur - Annoté par SUDD.

À la condition que :

- Les cases de stationnement extérieures soient recouvertes d'un revêtement perméable présentant un indice de réflexion solaire (IRS) minimal de 29.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Christian Matteau quitte la séance.

12. PIIA – Construire la phase 1 du projet « Cap-aux-Meules » – 416 à 516 et 419 à 491, rue de Grande-Entrée (N.O.) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- On aime que le projet propose une densification dans l'est de la Ville;
- Le lotissement de la rue de Grande-Entrée a déjà été réalisé et la Ville est propriétaire de cette emprise;
- Une quote-part devra être payée par le promoteur d'un projet voisin s'il souhaite se connecter aux infrastructures de cette phase 1;
- Le projet est éloigné de tout commerce de proximité, mis à part des dépanneurs. On répond que l'épicerie la plus proche est à 1,5 km, et que le boulevard Maloney offre une desserte commerciale pas très loin;
- Une phase 2 est projetée, mais on ne sait pas si elle sera réalisée en raison de la présence d'un possible cours d'eau;
- Une enseigne sur rue qui indique les adresses des bâtiments du projet devra être installée à l'entrée de chacun des projets résidentiels intégrés;
- La rue Sunset n'est pas urbanisée et servira uniquement comme voie d'urgence;
- Des feux de circulation seront ajoutés à l'intersection du boulevard Labrosse et de la rue de Grande-Entrée. Ces feux seront synchronisés avec ceux à l'intersection du boulevard Saint-René;
- Aucune consultation citoyenne n'a été tenue;
- Le projet est conforme au niveau de la superficie des aires d'agrément;
- On suggère l'installation de jeux d'eau dans le parc;
- On suggère l'ajout d'une piste cyclable sur la rue Sunset vers le boulevard Saint-René. Il manque un lien pour rejoindre la piste cyclable du corridor du Rapibus. Entre la rue Sunset et le corridor du Rapibus prennent place des ateliers municipaux. On croit donc qu'il serait facile de prolonger la piste cyclable jusqu'au corridor du Rapibus. On répond que la rue Sunset débouche sur le boulevard Saint-René, un boulevard industriel sans aucun aménagement cyclable. Les vélos devront utiliser la rue de Grande-Entrée. L'aménagement d'une piste cyclable est prévu sur le boulevard Labrosse;
- Beaucoup d'espace serait nécessaire pour aménager un carrefour giratoire à l'intersection de la rue de Grande-Entrée et le boulevard Labrosse. Cette avenue n'a pas été évaluée, car l'installation de feux de circulation a été jugée satisfaisante;
- On s'interroge sur la présence de la rainette faux-grillon. On répond qu'il n'y a pas de destruction de milieu humide, donc aucune autorisation du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs n'est exigée;
- On voit une mention d'une phase 3 sur les plans soumis par le promoteur, mais une modification au Schéma d'aménagement serait nécessaire pour réaliser cette phase, puisque les usages résidentiels n'y sont actuellement pas autorisés;
- Le parc et le bassin de rétention d'eau au sud du projet servent également de zone tampon entre le projet et la zone industrielle au sud sur le boulevard Saint-René.

R-CCU-2025-08-18/101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue a été formulée pour autoriser le développement de la phase 1 du projet Cap-aux-Meules;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet Cap-aux-Meules comprendra un total de 456 logements en structures isolées, jumelées et contiguës, incluant trois projets intégrés;

CONSIDÉRANT QUE l'ouverture de rue, les travaux dans un boisé de protection et d'intégration et la construction de projets intégrés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'une section d'une longueur de 108 m du prolongement de la rue de Grande-Entrée est située dans un secteur de boisé de protection et d'intégration identifié à l'annexe G du Règlement de zonage numéro-532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante s'est engagée à céder une superficie de terrain de 52 486 m² du lot 4 817 803 pour des fins de conservation des milieux naturels;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante s'est engagée à céder un terrain d'une superficie de 5 025 m² pour l'aménagement d'un parc de voisinage et le résiduel exigé en compensation financière;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de la rue de Grande-Entrée existant et son prolongement seront aménagés pour respecter le gabarit de rue de type « 7B - Connecteur de quartier avec piste multifonctionnelle » de la Politique des rues conviviales de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention ouvert et partiellement aménagé au sud de son projet;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet Cap-aux-Meules respecte majoritairement les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE cette phase devra respecter les dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux adresses 416 à 516 et 419 à 491, rue de Grande-Entrée (N.O.), afin d'autoriser le développement de la phase 1 du projet Cap-aux-Meules, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, pour approbation PIIA, préparé par Planéo Conseil – 22 juillet 2025;
- Plan de masse aménagements paysagers, concept préliminaire préparé par CSW – 14 juillet 2025;
- Architecture : Élévations et perspectives 16 logis contigus pour CCU, préparé par L'Atelier architectes – 30 mai 2025;
- Architecture : Élévations et perspectives 16 logis jumelé pour CCU, préparé par L'Atelier architectes – 30 mai 2025;
- Architecture : Élévations et perspectives 24 logis isolé pour CCU, préparé par L'Atelier architectes – 30 mai 2025;
- Architecture : Élévations et perspectives 24 logis jumelé pour CCU, préparé par L'Atelier architectes – 30 mai 2025.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'approbation d'une dérogation mineure visant une norme d'aménagement pour trois espaces de stationnement.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire la phase 1 du projet « Cap-aux-Meules » – 440, 444, 448 et 452; 475, 479, 483, 487, 495 et 491; 500, 504; 508, 512 et 516, rue de Grande-Entrée (N.O.) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2025-08-18/102

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre le développement de la phase 1 du projet résidentiel « Cap-aux-Meules »;

CONSIDÉRANT QUE le projet comprend l'aménagement de trois espaces de stationnements de plus de 20 cases situées dans l'emprise de la servitude d'Hydro-Québec numéro 61 501;

CONSIDÉRANT QU'Hydro-Québec n'autorise pas la plantation d'arbres dans l'emprise de sa ligne électrique à cet emplacement;

CONSIDÉRANT QUE le paragraphe 4 de l'article 289 du Règlement de zonage numéro 532-2020 exige la plantation d'un total de 44 arbres à l'intérieur de ces trois espaces de stationnements afin que la canopée, une fois les arbres à maturité, recouvre 40 % de la surface des cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne requérante;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 aux adresses 440, 444, 448 et 452; 475, 479, 483, 487, 495 et 491; 500, 504; 508, 512 et 516, rue de Grande-Entrée (N.O.), afin d'exempter l'aménagement d'un espace de stationnement extérieur de 20 cases et plus de l'obligation de plantation d'arbres, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan de localisation des dérogations mineures annoté par le SUDD, préparé par Planéo Conseil et CSW – 4 juin 2025,

Et ce conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architectural de la phase 1 du projet « Cap-aux-Meules ».

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. **PIIA – Remplacer un escalier extérieur, aménager un trottoir et remplacer une fenêtre par une porte – 31, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2025-08-18/103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant le remplacement de l'escalier d'issue situé à l'arrière du bâtiment et l'aménagement d'un trottoir d'accès a été formulée pour la propriété située au 31, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la maison Thomas-Reilly construite en 1908 figure à l'annexe 5 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » et qu'elle possède une valeur patrimoniale forte principalement en raison de son état d'authenticité supérieur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à une décision du conseil 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, puisque le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer une fenêtre existante par une porte de même largeur et l'escalier hélicoïdal existant, pour fin de mise aux normes au Code de construction du Québec, ainsi que pour aménager un trottoir d'accès;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux au 31, rue Principale visant le remplacement d'un escalier et l'aménagement d'un trottoir, le tout, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plans d'architecture des travaux projetés - A4 Architecture + design Inc. — 1er mai 2025, annoté par le SUDD — 26 mai 2025 - 31, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. **PIIA – Prolonger une rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration – Boulevard d'Europe, lots 6 551 135 et partie du lot 3 834 899 du cadastre du Québec – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

R-CCU-2025-08-18/104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à prolonger le boulevard d'Europe a été formulée sur les terrains visés par les lots 6 551 135 et 3 834 899 du cadastre du Québec par le Service d'infrastructures et des projets de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement du boulevard d'Europe empiètera minimalement dans un secteur de boisé de protection et d'intégration identifié à l'annexe G du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement du boulevard d'Europe entre le chemin Pink et la rue Vernon est nécessaire afin d'assurer l'accessibilité et la desserte en infrastructures souterraines d'une nouvelle école préscolaire et primaire ainsi que de la future palestine municipale;

CONSIDÉRANT QUE le projet de prolongement de rue est conforme aux exigences du Règlement de zonage numéro 532-2020 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, sur les terrains visés par les lots 6 551 135, 6 552 793 et 6 551 135 du cadastre du Québec, le prolongement du boulevard d'Europe et un bassin de rétention, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Boulevard d'Europe Plan d'ensemble (rév. 5) – AVIZO Experts-conseils – 27 juin 2025.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

15. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 175, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet ne vise pas la régularisation de l'escalier en façade;
- L'escalier existant en béton sera recouvert de planches de bois.

R-CCU-2025-08-18/105

CONSIDÉRANT QU'une demande visant des travaux de rénovation d'une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 175, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment construit en 1950 ne figure pas dans le document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à refaire la galerie avant au rez-de-chaussée, refaire l'escalier avant, remplacer le revêtement extérieur en déclin de bois par un nouveau revêtement en bois usiné et agrandir une fenêtre sur la façade latérale gauche au sous-sol;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et nécessitent d'une approbation discrétionnaire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes à la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi qu'aux dispositions 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, un projet au 175, rue Kent, afin de refaire la galerie et l'escalier avant, remplacer le revêtement en bois de la façade avant et agrandir une fenêtre sur la façade latérale gauche, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Travaux de rénovation proposés – Julien Querry, technologue – 29 janvier 2025 – 175, rue Kent.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

François Faubert quitte la séance pour le point 16 en raison d'un conflit d'intérêts.

16. PIIA – Rénover un bâtiment et aménager un logement au rez-de-chaussée – 334-336, rue Saint-André – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-08-18/106

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la rénovation d'un bâtiment et l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée a été formulée pour la propriété située au 334-336, rue Saint-André;

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

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no.505-2005, un projet au 334-336, rue Saint-André, visant à rénover un bâtiment et aménager un logement au rez-de-chaussée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plans projet d'implantation – Ian Prud'homme, arpenteur-géomètre, 16 avril 2025 (révisé le 27 juin 2025) - Annoté par le SUDD - 334-336, rue Saint-André;
- Élévations architecturales – Archetype Conception Construction – 19 décembre 2023 (révisé le 9 juillet 2025) – Annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Dérogation mineure – Régulariser la hauteur d'une clôture – 20, rue Broad – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- La rue est située en retrait de l'activité du centre-ville;
- On demande de vérifier si la clôture a été construite sur l'emprise de la Ville;
- La situation serait semblable si l'adresse de la propriété était sur la rue Thomas;
- On s'interroge sur l'objectif de la réglementation concernant la hauteur des clôtures en cours avant et latérale;
- Plusieurs voisins ont des haies de cèdres de plus de 2 m en cours avant. On répond qu'il n'y a pas de norme dans la réglementation concernant la hauteur des haies de cèdres;
- On estime qu'il n'est pas satisfaisant d'agir seulement lorsqu'il y a des plaintes;
- Le requérant propose l'installation de vignes sur la clôture, mais rien ne l'empêcherait de retirer ces vignes dans quelques années. De plus, les vignes n'ont pas de feuilles l'hiver;
- On craint le précédent que cette situation pourrait créer;
- En raison de la position de l'habitation sur le terrain, la cour avant sert de cour arrière;
- L'habitation est située sur le chemin pour se rendre au parc Commémoratif;
- La hauteur de la clôture vise à sécuriser les lieux;
- Chaque demande de dérogation mineure est unique.

R-CCU-2025-08-18/107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser une clôture a été formulée pour la propriété située au 20, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a construit une clôture de 2 m de hauteur en cour avant et latérale sur rue sans se soucier des règles applicables;

CONSIDÉRANT QU'un avis d'infraction a été transmis à la personne requérante et qu'il lui a été proposé de rendre la clôture conforme ou de la démolir;

CONSIDÉRANT QU'il est difficile d'établir un préjudice sérieux pouvant empêcher la personne requérante de se conformer au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante pourrait rendre la clôture conforme;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité a jugé que la demande de dérogation mineure était acceptable;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour régulariser une clôture de 2 m de haut située dans une cour avant et dans une cour latérale adjacente à une rue, sur la propriété située au 20, rue Broad, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan accompagnant le certificat de localisation - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre — 3 août 2009 – 20, rue Broad;
- Plan accompagnant le certificat de localisation et identification de la dérogation mineure - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – annoté par le SUDD – 3 août 2009 – 20, rue Broad.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales comportant quatre logements chacune – 2, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales comportant quatre logements chacune – 4, rue Côté – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure.

19. Dérogation mineure – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement – 85, rue Chauveau – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le conseil souhaite abolir l'exigence d'un minimum de cases de stationnement. Ce type de demande ne sera éventuellement plus présenté au Comité consultatif d'urbanisme.

R-CCU-2025-08-18/108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 17 logements a été formulée pour la propriété située au 85, rue Chauveau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 13 à 9;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition des deux bâtiments existants et que Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition des deux bâtiments visés dans le cadre de la séance du 17 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE la totalité des cases de stationnement est proposée dans un stationnement souterrain, ce qui contribue à augmenter la superficie des aires végétalisées sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec la volonté de densification exprimée dans la zone résidentielle Ha-09-029 dont le nombre maximal de logements par bâtiment a été retiré à la zone visée lors de l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'un total de 30 unités de stationnement pour vélos est proposé, dont 18 unités situées dans un local intérieur, afin de soutenir le transport actif;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 85, rue Chauveau, et visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 13 cases à 9 cases.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan de niveau du sous-sol et identification de la dérogation mineure – Cubiq architecture + design – 3 juillet 2025 – Annoté par le SUDD – 85, rue Chauveau;
- Plan projet d'implantation – Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 12 mars 2025 – Annoté par le SUDD – 85, rue Chauveau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogation mineure – Réaliser une opération cadastrale – 30, Montée Chauret – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2025-08-18/109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à resubdiviser un terrain riverain partiellement desservi localisé dans le périmètre urbain a été formulée pour la propriété située au 30, montée Chauret;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite subdiviser le terrain en vue d'un échange de terrain;

CONSIDÉRANT QUE la subdivision de terrain proposé par le requérant créera un lot riverain non conforme ayant une profondeur de moins de 75 mètres, contrairement aux exigences de l'article 27.2 du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale prévue pour la subdivision et l'échange du terrain permettront d'éliminer un terrain actuellement enclavé et de régulariser l'implantation de bâtiments accessoires sur le terrain voisin;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005, pour un projet de subdivision sur la propriété située au 30, montée Chauret, visant à réduire de 75 m à 73,9 m la profondeur d'un terrain riverain partiellement desservi localisé dans le périmètre urbain, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet de lotissement de l'arpenteur et identification des dérogations mineures - préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – Annoté par le SUDD – 2 octobre 2023 – 30, montée Chauret;
- Plan cadastral parcellaire - préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 18 novembre 2024 – 30, montée Chauret.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Adoption d'un nouveau règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Aucun commentaire n'est formulé.

22. Adoption du nouveau Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Aylmer

Aucun commentaire n'est formulé.

23. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 40.