

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

306<sup>e</sup> séance tenue le 9 août 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Michel Paquette - Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer Hull

Sofiène Ayadi – Responsable, services et projets immobiliers Buckingham et Masson-Angers

#### Ressource externe

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

#### Autres membres du conseil

Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)

Louise Boudrias – Conseillère, district de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 2)

Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)

### ABSENCE :

#### Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

---

**Séance publique**

**17 h 30**

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

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

L'ordre du jour est adopté, avec les modifications suivantes :

- Le point 18 est reporté à une séance ultérieure;
- Les points 26, 27, 24, 15 et 23 seront traités dans cet ordre après le point 8, pour profiter de la présence des conseillers et conseillères des districts concernés;

#### DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault  
SECRÉTAIRE

- Le point 13 sera traité à la toute fin de la séance, puisqu'un membre, en conflit d'intérêts, quittera la séance avant ce point;
- On ajoute aux varia un point concernant le dossier de la Maison John-Hamilton au 771, boulevard Alexandre-Taché, et un point concernant le devancement du début de la séance du Conseil local du patrimoine du 20 septembre 2021.

### 3. Période de questions du public

Une question du public a été reçue par le secrétaire. Elle provient de Pierre Schnubb, concernant le projet à venir au 20, rue Dussault :

*Je vous écris aujourd'hui en tant que propriétaire d'un condo à la Tourelle sur le Parc au 50, rue Dussault. J'ai appris, lors de notre réunion générale annuelle en juin, du projet d'une nouvelle tour à Habitation de 320 unités qui sera érigée au 20, rue Dussault par la compagnie Groupe Heafey juste en face de notre édifice dont les débuts des travaux d'excavation et de construction sont prévus pour janvier 2022.*

*Je suis étonné, qu'à ce jour, que les résidents avoisinants, surtout ceux de la Tourelle sur le Parc n'ont pas été avisés et invités à une consultation publique par les responsables de la Ville de Gatineau, car je suis particulièrement concerné et inquiet, et je ne suis pas le seul, concernant entre autre, la hauteur proposée de ce nouvel édifice qui viendrait bloquer la vue, le rasage complet des arbres qui créera des îlots de chaleurs, et que dire du surplus d'achalandage de véhicules sur des artères déjà problématiques surtout aux heures de pointe.*

*Ce n'est pas que je suis contre le projet de cette nouvelle tour, ni de la densification en hauteur au centre-ville; tout ce que je demande c'est d'être renseigné au préalable concernant ce projet, qui a sûrement déjà été approuvé par le conseil de ville et dont il n'y a eu, jusqu'à jour, à ce que je sache, aucune invitation à une consultation publique. Je m'empresse de dire que nous, en tant que citoyens, plus que les promoteurs, avons aussi un mot à dire pour une meilleure vision globale à long terme pour notre ville.*

*Je vous remercie à l'avance pour tout ce que vous pouvez faire pour que l'on puisse être bientôt invité à une session d'information au sujet de cette nouvelle tour proposée. Cette réunion pourrait se tenir en mode virtuel via notre gestionnaire d'immeuble Groupe Conseil Pierda inc. Je pourrais m'en occuper de faire ce lien si cela vous convenait.*

On répond que l'administration ne peut commenter ce dossier, puisqu'il est toujours en analyse. Advenant que le projet soit dérogoire à la réglementation d'urbanisme et requiert l'approbation par le conseil d'un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ou d'un changement de zonage, une consultation publique obligatoire doit être tenue en fonction de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. De plus, l'ensemble du centre-ville est assujéti à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale; le projet sera donc présenté au Comité consultatif d'urbanisme et les citoyens auront l'occasion de s'exprimer pendant la période de questions du public.

On communiquera avec l'équipe qui s'occupe du projet pour que le promoteur soit sensibilisé aux préoccupations des résidents voisins du projet.

La séance publique est levée à 17h39.

---

Séance huis clos

17 h 40

---

### 4. Approbation du procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021

Le procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021 est approuvé.

**5. Signature du procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021**

Le procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021 sera signé par le président.

**6. Suivi du procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021**

Des suivis au procès-verbal de la 305<sup>e</sup> séance tenue le 21 juin 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

280 à 340, rue Nancy-Elliott

Les commentaires et suggestions des membres ont été transmis au requérant. On confirme qu'un écran visuel sera installé entre l'aire réservée à la collecte des ordures à l'ouest du projet et l'espace au centre où se situe le pavillon, comme c'est le cas pour l'aire réservée à la collecte des ordures à l'est du projet et le terrain de pickleball.

70 à 110, rue Nancy-Elliott

Une nouvelle version du projet présente les cases de stationnement pour personnes handicapées déplacées pour ne pas entrer en conflit avec la circulation automobile.

60, rue Jumonville

On confirme que le PPCMOI pourrait prévoir un processus d'approbation référendaire à la suite de la deuxième lecture du projet de règlement par le conseil lors de sa séance régulière du 24 août prochain, dans l'éventualité où le nombre de signataires minimal soit atteint.

Après la première lecture, les citoyens pouvaient émettre des commentaires par écrit, et près d'une cinquantaine de commentaires ont été reçus.

3, rue des Braves-du-Coin

Il a été suggéré au requérant de retirer le stucco avant de rénover le bâtiment, pour améliorer la performance technique du bâtiment.

2287, rue Saint-Louis

La possibilité technique d'aménager des toits verts sur les abris d'auto a été suggérée au requérant. L'ingénieur du projet dit préférer une structure légère et discrète, qui sera recouverte d'un revêtement blanc.

306, avenue de Buckingham

Le membre du Comité consultatif d'urbanisme qui a soulevé une possible problématique de circulation sur la rue Jean-XXIII a été contacté, pour clarifier la situation et répondre à ses interrogations.

37 et 39, rue Marston, 310, 312, 314, 316 et 318, rue de Notre-Dame-de-l'Île et 225 et 227, rue Laurier (projet Éléonore)

Jusqu'à présent, 21 des 24 locataires de la résidence pour personnes retraitées non autonomes au 310, rue de Notre-Dame-de-l'Île ont été relocalisés avec l'assistance du Centre intégré de santé et des services sociaux de l'Outaouais (CISSO). Les trois locataires restants devraient être relocalisés d'ici la mi-août.

109-111, rue Saint-Étienne

On demande de vérifier si une deuxième enseigne de PPCMOI a été installée sur le terrain qui servira d'espace de stationnement.

**7. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'est effectué.

**8. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 30 août 2021.

**26. Dérogation mineure – Régulariser le revêtement extérieur recouvrant la façade arrière d'une habitation trifamiliale – 65, rue St-Onge – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Les cours avant et arrière ont été aménagés;
- Le voisinage a été consulté par la conseillère du district, et est en accord avec la régularisation des travaux;
- Les travaux ont été réalisés par le précédent propriétaire;
- La façade avant et les façades latérales sont recouvertes des matériaux de revêtement extérieur de classe 1 et 2;
- Le Canexel, qui recouvre la façade arrière, n'est pas inclus aux matériaux de revêtement extérieur de classe 1 et 2, mais demeure un matériau de qualité.

**R-CCU-2021-08-09 / 84**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la régularisation du revêtement extérieur recouvrant la façade arrière d'une habitation trifamiliale arrière a été formulée au 65, rue St-Onge;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a fait l'objet d'une délivrance de permis de construire en 2015 et que le plan d'élévation approuvé de la façade arrière n'a pas été respecté dans le cadre de la réalisation des travaux;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet approuvé prévoyait que la façade arrière soit entièrement recouverte d'un matériau de revêtement extérieur d'acrylique, mais que cette façade a été recouverte par un déclin de bois;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux ont été supervisés par l'ancien copropriétaire et que la requérante actuelle, qui est maintenant l'unique propriétaire, collabore avec le Service de l'urbanisme et du développement durable pour régulariser la situation;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisque le revêtement extérieur de déclin de bois installé sur la façade arrière s'agence adéquatement aux matériaux de revêtement extérieur existants sur les autres façades du bâtiment;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 65, rue St-Onge, visant à :

- Réduire la proportion minimale occupée par un matériau de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 sur la façade arrière de 75 % à 0 %.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'élévation approuvé de la façade arrière – Identification de la dérogation mineure – Explications du requérant et du Service de l'urbanisme et du développement durable – 65, rue St-Onge.

### RECOMMANDÉ

**27. Règlement de zonage – Créer une nouvelle zone « Ha » à même une partie de la zone Pu-03-039 pour les lots 1 253 623, 5 447 893, 5 447 896 et 5 447 897 – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

- Des travaux en cours ont été signalés. Une inspection a été réalisée pour s'assurer que les interventions concordent aux travaux autorisés. Les conclusions seront connues sous peu;
- La modification au règlement de zonage du lot 5 447 896 inclut la bande de protection riveraine, et ce, même s'il n'est pas possible de réaliser des travaux dans cette bande, puisqu'il s'agit de propriétés privées et que certaines portions de ce lot sont de dimension suffisante pour accueillir un ensemble résidentiel;
- La démarche de modification au règlement de zonage consiste à corriger certaines erreurs survenues lors des travaux de concordance, qui dans ce cas-ci ont mené des lots privés à se retrouver dans une zone de parc, donc publique;
- Un PIIA ouverture de rue a été approuvé par le conseil et sa validité de cinq ans viendra à échéance en 2022;
- Des dérogations mineures ont été accordées par le conseil et leur validité de cinq ans est déjà venue à échéance;
- Le promoteur du projet de développement résidentiel a été informé de la démarche;
- Dans l'éventualité où le promoteur voudrait ériger de nouvelles constructions d'une hauteur plus élevée qu'autorisée à la réglementation d'urbanisme, la demande devra faire l'objet d'une recommandation du Comité, et d'une approbation par le conseil;
- Le lot où se situe l'école a été greffé à la zone nouvellement créée, pour qu'il ne se retrouve pas seul dans une zone, limitant ainsi son développement potentiel. Un lot qui se retrouve seul dans une zone ne peut pas, selon la Loi, faire de demande de Projet particulier de construction, modification ou occupation d'un immeuble (PPCMOI).

### R-CCU-2021-08-09 / 85

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage numéro 532-2020, adopté dans le cadre de la concordance, comprend un nouveau plan de zonage;

**CONSIDÉRANT QU'**après l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020, les usages autorisés sur les lots privés 1 253 623, 5 447 893, 5 447 896 et 5 447 897 ne correspondent pas à l'utilisation actuelle et potentielle du sol;

**CONSIDÉRANT QU'**il est souhaitable de créer une nouvelle zone pour ces quatre lots à même la zone Pu-03-039 afin d'y autoriser des normes permettant le développement des terrains vacants et permettant l'exercice de l'établissement scolaire existant;

**CONSIDÉRANT QUE** la réglementation d'urbanisme prévoit des dispositions visant la protection des boisées de protection et d'intégration ainsi que des bandes de protection des cours d'eau;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au règlement de zonage est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au règlement de zonage est conforme aux orientations et objectifs 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, afin de créer une nouvelle zone d'habitation « Ha » à même une partie de la zone Pu-03-039 pour les lots 1 253 623, 5 447 893, 5 447 896 et 5 447 897.

**RECOMMANDÉ**

**24. Usage conditionnel – Agrandir un service de garderie afin d’ajouter une deuxième installation pour 60 enfants – 195, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

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

- Cette portion de la rue Lépine est urbanisée;
- Une réflexion est en cours pour réduire l’îlot central sur l’avenue Lépine et permettre un accès plus facile au service de garderie;
- Un nouveau débarcadère sera aménagé pour permettre des manœuvres sécuritaires.

**R-CCU-2021-08-09 / 86**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à agrandir le bâtiment principal afin d’ajouter un service de garderie pour accueillir 60 enfants a été formulée pour la propriété située au 195, avenue Lépine, et qu’un usage conditionnel doit être accordé à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement sur les services de garde éducatifs à l’enfance permet aux titulaires d’un permis de centre de la petite enfance ou d’un permis de garderie d’accueillir dans un même bâtiment un maximum de deux installations de garderie d’une capacité maximum de 80 enfants pour chaque installation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a obtenu l’approbation préliminaire du ministère de la Famille pour l’octroi de 34 places subventionnées supplémentaires;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux normes du règlement de zonage applicable, et aux objectifs et critères spécifiés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l’agrandissement du bâtiment principal destiné à un service de garderie au 195, avenue Lépine, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et des aménagements extérieurs – Madame Sonia Batres, architecte – 27 mai 2021 - 195, avenue Lépine.

Et ce, conditionnellement au dépôt du permis d’opération pour une deuxième installation délivrée par le ministère de la Famille.

**RECOMMANDÉ**

**15. PIIA – Construire une station-service avec dépanneur, lave-auto et restaurant – 340, rue Front – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- On demande de suggérer au requérant l’installation de bornes de recharge pour voitures électriques, et l’installation de pavés alvéolés ou d’une surface perméable sur les espaces de stationnement pour réduire la surface asphaltée et les effets néfastes des îlots de chaleur;
- La circulation automobile dans le secteur est problématique;
- Le projet propose plusieurs usages dans un espace restreint;
- On s’interroge sur la nécessité d’une autre station-service sur le boulevard des Allumettières;
- L’usage de station-service est autorisé à la zone.

**R-CCU-2021-08-09 / 87**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial comprenant une station-service avec dépanneur et lave-auto et un service de restauration a été formulée au 340, rue Front;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction d'un nouveau bâtiment principal abritant un centre de distribution de produits pétroliers nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet n'est pas assujéti au Règlement de zonage numéro 532-2020, car la demande complète a été déposée préalablement à l'effet de gel du 20 octobre 2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à un centre de distribution de produits pétroliers;

**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 340, rue Front, afin de construire une station-service avec dépanneur, lave-auto et restaurant, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation option numéro 10.1 – Picard Constructions et développement immobilier – 3 juin 2021;
- Plan des aménagements paysagers et liste des végétaux option numéro 10.1 – Picard Constructions et développement immobilier – 3 juin 2021;
- Élévations du bâtiment principal option numéro 10.1 – Picard Constructions et développement immobilier – 13 mai 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	2	0	0

#### **RECOMMANDÉ**

**23. Usage conditionnel – Exercer un usage de service de garderie dans le parc d'affaires Aéroport – 530, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

- Un enclos sera aménagé autour du dépôt à matières résiduelles, comme exigé à la réglementation;
- L'emplacement du service de garderie, dans un secteur non urbanisé, industriel et près de l'aéroport, et la position de l'aire de jeu qui donne sur l'autoroute, inquiète certains membres, concernant principalement les nuisances sonores. On demande de suggérer des mesures d'atténuation du bruit, notamment la plantation d'arbres, entre l'aire de jeu et l'autoroute.

#### **R-CCU-2021-08-09 / 88**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à exercer un usage de service de garderie pour 80 enfants a été formulée au 530, chemin industriel, sur le lot numéro 6 410 514;

**CONSIDÉRANT QU'**une autorisation pour un usage conditionnel doit être octroyée conformément au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a obtenu l'approbation préliminaire du ministère de la Famille pour l'octroi de 80 places subventionnées supplémentaires;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005,

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au projet d'ouverture de rue et 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 usages conditionnels numéro 506-2005, un projet de service de garderie de 80 places au 530, chemin Industriel, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation et de lotissement – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 19 mai 2021 – Partie de lot numéro 6 393 403;
- Plan et élévation architecturales – Monsieur Pierre Tabet, architecte – 5 avril 2021 – 530, chemin Industriel.

Et ce, conditionnellement à :

- La délivrance du permis d'opération pour une installation de services de garde éducatifs à l'enfance par le ministère de la Famille;
- À l'approbation de la dérogation mineure demandée.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	2	0	0

#### RECOMMANDÉ

**Dérogation mineure – Aménager un dépôt à matières résiduelles en cour avant – 530, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

#### R-CCU-2021-08-09 / 89

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'usage conditionnel visant à exercer un service de garderie (6541 - usage commercial – commerces de vente au détail et services de faible impact [cfi]) a été formulée 530, chemin Industriel;

**CONSIDÉRANT QU'**une non-conformité est apparue à l'analyse de projet en ce qui a trait à l'aménagement d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant de l'immeuble commercial projeté;

**CONSIDÉRANT QU'**un cours d'eau et une bande riveraine applicable de 15 m limitent les possibilités d'implantation du nouveau bâtiment principal et l'aménagement du terrain visé;

**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 vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 530, chemin Industriel, afin de permettre l'aménagement d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation et de lotissement – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 19 mai 2021 - Partie de lot numéro 6 393 403.

Et ce, conditionnellement à l'approbation de l'usage conditionnel pour l'installation d'un service de garderie au 530, chemin Industriel, Gatineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	2	0	0

#### RECOMMANDÉ

**9. Règlement de zonage – Agrandir la zone Ha-08-038 à même la zone Pu-08-039 – 264-266, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Une partie du lot privé sera intégré à la zone Habitation. Cette partie de lot se situe présentement dans une zone à affectation publique, ce qui limite son potentiel de développement;
- La Ville ne souhaite pas acquérir la partie du lot dans la zone à affectation publique;
- Étant donné que le restaurant qui prenait place sur ce lot a été démoli, aucun droit acquis pour reconstruire cet usage commercial ne sera reconnu.

**R-CCU-2021-08-09 / 90**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de changement de zonage visant à agrandir la zone Ha-08-038 à même la zone Pu-08-039 a été formulée par le propriétaire du terrain situé aux 264-266, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la limite des zones Ha-08-038 et Pu-08-039 est située au centre du terrain localisé aux 264-266, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande vise à inclure l'ensemble du terrain situé aux 264-266, rue Saint-Rédempteur, dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-038 afin de permettre le redéveloppement du terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone Pu-08-039 est essentiellement constituée par le corridor du Sentier de l'île et qu'aucun aménagement relatif à ce corridor n'est situé sur le terrain des 264-266, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande est conforme aux orientations du plan d'urbanisme, car cette modification réglementaire permettra un redéveloppement de l'ensemble du terrain ce qui cadre avec la densité d'occupation du sol très élevée prescrite pour ce secteur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'agrandir la zone Ha-08-038 à même la zone Pu-08-039, et afin d'inclure l'ensemble du terrain situé aux 264-266, rue Saint-Rédempteur dans la zone d'affectation résidentielle Ha-08-038, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de zonage actuel numéro 532-2020 et modification proposée au plan de zonage numéro 532-2020 – 264-266, rue Saint-Rédempteur.

**RECOMMANDÉ**

**10. Règlement de zonage – Agrandir la zone Co-08-116 à même une partie de la zone Co-08-227 et permettre certains usages d'ateliers d'artistes dans les zones commerciales et communautaires Co-08-105, Co-08-116, Co-08-122, Co-08-127, Pu-08-152, Pu-08-154, Co-08-161, Pu-08-165 et Co-08-226 – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- On demande d'évaluer l'opportunité d'ajouter la rue Lois aux zones qui autorisent les ateliers d'artistes;
- Les zones proposées se situent aux abords d'axes commerciaux qui génèrent déjà un certain achalandage. L'impact d'ateliers d'artistes sur le voisinage a été évalué et jugé acceptable;
- Les terrains à l'ouest du ruisseau de la Brasserie appartiennent à la Commission de la Capitale nationale (CCN), et pourraient potentiellement accueillir des usages à nature publique et artistique;
- Une partie de la rue Hanson permettra les ateliers d'artistes. Le bâtiment de la Filature y est inclus;

- Les modifications au règlement de zonage viendront régulariser les usages de la propriété du 101, rue Montcalm, qui ont débuté de manière ponctuelle dans le cadre d'une activité spéciale.

**R-CCU-2021-08-09 / 91**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau offre un programme d'aide financière aux artistes professionnels des arts visuels et des métiers d'art occupant un atelier d'artiste sur le territoire de la Ville de Gatineau (Règlement numéro 833-2018);

**CONSIDÉRANT QU'**une des conditions d'admissibilité pour bénéficier du programme d'aide est que l'usage exploité par l'artiste soit autorisé en vertu du règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** selon le Service des arts, de la culture et des lettres, l'actuelle répartition des usages relatifs aux ateliers d'artistes, parmi les zones du plan de zonage, ne permet pas d'atteindre pleinement les objectifs du programme;

**CONSIDÉRANT QUE** pour faciliter l'atteinte des objectifs du programme d'aide financière, le Service des arts, culture et lettres a ciblé des zones dans lesquelles il serait pertinent d'autoriser les ateliers d'artistes;

**CONSIDÉRANT QUE** le Programme particulier d'urbanisme du centre-ville appuie l'implantation d'ateliers d'artistes au centre-ville, particulièrement au sein et en périphérie immédiate du pôle culturel de la rue Montcalm;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à agrandir la zone Co-08-116 à même une partie de la zone Co-08-227, et à autoriser dans les zones commerciales et communautaires Co-08-105, Co-08-116, Co-08-122, Co-08-127, Pu-08-152, Pu-08-154, Co-08-161, Pu-08-165 et Co-08-226, les usages suivants :

- Usages de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) » :
  - 2078 Atelier d'artisan de produits du terroir (incluant aliments et boissons).
  - 2698 Atelier d'artisan de textile, cuir, couture et d'habillement, de joaillerie et bijoux.
  - 2898 Atelier d'artisan de meubles et accessoires d'ameublement, atelier d'ébénisterie, atelier d'artisan de bois (taille manuelle).
  - 2998 Atelier d'artisan du papier, atelier d'artiste en arts numériques, atelier de peinture et atelier de collage.
- Usages de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) » :
  - 2798 Atelier d'artisan du bois et sculpture grand format.
  - 3048 Atelier d'artisan d'imprimerie et d'édition.
  - 3698 Atelier d'artisan de produits minéraux non métalliques (céramique, verre thermoformé et sculpture sur pierre petit format).
  - 5948 Atelier d'artiste (lieu où l'artiste réalise et vend ses œuvres).
  - 9831 Atelier d'artisan de fabrication d'enseignes.

**RECOMMANDÉ**

- 11. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de six étages comportant 34 logements – 246-248, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**12. PPCMOI – Construire un bâtiment isolé comportant 36 logements communautaires – 191, rue Paluck – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

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

- Un meilleur effort de communication doit être fait par le promoteur. Les résidents du secteur, peu informés, s'inquiètent notamment de la clientèle projetée et du gabarit du bâtiment par rapport à son environnement;
- On mentionne que le terrain est possiblement contaminé, même s'il n'est pas à l'inventaire;
- On demande d'inclure la topographie du terrain aux plans des élévations du bâtiment, pour mieux comprendre l'impact du projet sur son environnement;
- Il est proposé de reporter la demande à une séance ultérieure. Les membres acquiescent.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**14. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 92, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Ce projet se situe dans un secteur de restructuration, et n'a donc pas à reprendre des éléments architecturaux des autres constructions du secteur;
- Certaines zones du centre-ville autorisent les marges latérales à 0 m, mais en contrepartie la marge avant minimale doit être de 5 m;
- La démolition du bâtiment existant fera perdre les droits acquis de cette propriété par rapport aux marges latérales;
- Le bâtiment projeté aurait pu s'avancer un peu plus en cour avant, et il aurait été préférable que son implantation soit rectangulaire au lieu de carré, pour profiter davantage de la forme du lot et de sa petite superficie;
- Le projet propose la construction d'une maison écologique et la plantation d'un arbre en cour avant.

**R-CCU-2021-08-09 / 92**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée de trois étages a été formulée au 92, rue Kent;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition;

**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 restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Abords du parc Fontaine;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être octroyée par le conseil concernant pour la réduction de la marge latérale minimale requise à la grille de spécification de zonage;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé apporte un style architectural contemporain en reprenant quelques caractéristiques des bâtiments de type « faubourg »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte plusieurs des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration et à l'unité de paysage des Abords du parc Fontaine;

**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 une habitation unifamiliale isolée au 92, rue Kent, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Projet d'implantation proposé – A4 Architecture + Design – 9 juin 2021 – 92, rue Kent;
- Élévations proposées - A4 Architecture + Design – 9 juin 2021 – 92, rue Kent;
- Vues en perspective du projet - A4 Architecture + Design – 9 juin 2021 – 92, rue Kent;
- Matériaux de revêtement proposés – A4 Architecture + Design – 6 juillet 2021 – 92, rue Kent.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure requise;
- L'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition des travaux de démolition du bâtiment existant.

### RECOMMANDÉ

**Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 92, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### R-CCU-2021-08-09 / 93

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée de trois étages a été formulée au 92, rue Kent;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment existant et que ces travaux doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition;

**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 restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Abords du parc Fontaine;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur doit être accordée par le conseil relativement à la marge latérale gauche;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celle concernée par la demande de dérogation mineure au règlement de zonage;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'un bâtiment unifamilial isolé de trois étages au 92, rue Kent, afin de :

- Réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,19 m sur la partie avant et de 1,5 m à 0,37 m sur la partie arrière du mur latéral;

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

- Dérogation mineure requise – A4 Architecture + Design – 9 juin 2021 – 92, rue Kent.

### RECOMMANDÉ

#### 16. PIIA – Rénover un centre de distribution pétrolier – 210, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- On demande de suggérer au requérant l'installation de bornes de recharge pour voitures électriques.

#### R-CCU-2021-08-09 / 94

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la rénovation d'un centre de distribution pétrolier a été formulée au 210, boulevard Saint-Raymond;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet comprend la suppression de douze enseignes, l'installation de quatre nouvelles enseignes, la modification de l'éclairage et le remplacement d'une partie du revêtement extérieur sur les quatre façades du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permettra de renouveler l'image du commerce selon les nouveaux standards de la chaîne corporative;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères applicables des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011, et est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 210, boulevard Saint-Raymond, afin de rénover un centre de distribution pétrolier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Madame Louise Hogues, architecte – 16 septembre 2020;
- Travaux proposés pour le bâtiment principal – Madame Louise Hogues, architecte – 16 septembre 2020;
- Travaux proposés pour le bâtiment du lave-auto – Madame Louise Hogues, architecte – 16 septembre 2020;
- Enseignes proposées – Madame Louise Hogues, architecte – 16 septembre 2020.

#### **RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Régulariser des travaux extérieurs – 26-28, rue Saint-Étienne – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2021-08-09 / 95**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser des travaux de rénovation extérieure réalisés au bâtiment a été formulée aux 26-28, rue Saint-Étienne, dans le secteur de plan d'implantation et d'intégration architecturale de consolidation des Faubourgs de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux à régulariser consistent à créer deux nouvelles fenêtres en façade avant, à remplacer le revêtement de vinyle sur les façades avant et latérale droite par du déclin de bois et à remplacer un escalier extérieur endommagé par un nouvel espace en bois traité;

**CONSIDÉRANT QUE** la régularisation des travaux réalisés nécessitera une approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment a été construit en 1915 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respectent 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, aux 26-28, rue Saint-Étienne, la régularisation des travaux extérieurs suivants sur le bâtiment principal :

- Créer deux nouvelles fenêtres situées sur la façade avant;
- Remplacer le revêtement extérieur de vinyle par un revêtement de déclin de bois sur les façades avant et latérale droite;

- Remplacer l'escalier extérieur endommagé par un escalier en bois traité.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plans d'élévation annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable et matériau de revêtement extérieur – Plans gestion + - Monsieur Patrick Fillion, technologue en architecture – 26-28, rue Saint-Étienne.

#### RECOMMANDÉ

**18. PIIA – Remplacer un escalier extérieur – 92, rue Saint-Henri – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Le dossier est reporté, le temps de faire plus de recherche concernant la porte retirée sans autorisation sur la façade avant.

On mentionne que la hauteur des garde-corps sur les plans de l'escalier ne semble pas conforme. À valider également.

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**19. PIIA – Ouvrir une nouvelle rue (impasse d'Amos) – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

#### R-CCU-2021-08-09 / 96

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à prolonger une rue existante sur la propriété identifiée comme le lot 2 937 027 du cadastre du Québec a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ouverture d'une nouvelle rue en impasse est projetée à partir du chemin Saint-Thomas, laquelle comporte 13 habitations en structure isolée de 1 à 2 étages avec ou sans garage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a fait l'objet d'une autorisation ministérielle en vertu de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre- Q-2) émise le 29 mars 2021 par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur du projet a payé une contribution financière en date du 25 mars 2021 en guise de compensation calculée conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement relativement aux milieux humides et hydriques;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration des lots proposés est conforme au règlement de lotissement en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme dans son ensemble aux dispositions des Règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020,

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au projet d'ouverture de rue et 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, un projet d'ouverture de rue pour l'impasse d'Amos, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet de lotissement et d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 27 novembre 2021 (mis à jour le 29 avril 2021) – lot 2 937 027;
- Document de présentation du projet, plans et élévations architecturales – Planéo Conseil – 30 avril 2021 – 29 pages.

**RECOMMANDÉ**

20. **PIIA – Remplacer le revêtement extérieur de la façade principale – 297, rue Saint-André – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

**R-CCU-2021-08-09 / 97**

**CONSIDÉRANT** QU'une demande visant à remplacer le revêtement extérieur de la façade principale a été formulée au 297, rue Saint-André, dans le secteur d'insertion villageoise Du-Moulin;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment concerné a été construit en 1946, et que les travaux de revêtement proposés nécessitent une autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur et aux autres règlements d'urbanisme applicables;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur 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, les travaux de remplacement du revêtement extérieur sur la façade avant au 297, rue de Saint-André, comme illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Croquis des élévations proposé - Service Master de l'Outaouais – 22 février 2021 — 297, rue Saint-André.

**RECOMMANDÉ**

21. **PIIA – Construire le projet de développement résidentiel « Jardins du littoral - Phase 1 » comprenant un projet résidentiel – 10 à 209, rue de la Papetière, 5 à 163, rue du Débusquage et 324 à 471, rue des Becs-scie – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- On demande de suggérer au requérant de décaler les espaces de stationnement pour personnes à mobilité réduite à l'annexe 12 vers la gauche, pour que ces deux espaces aient un accès direct au trottoir;
- On mentionne que la largeur des banquettes à 1,5 m de part et d'autre des rues locales de quartier n'est pas suffisante. En soustrayant l'espace dédié aux bordures, il ne restera que 1,3 m, qu'on estime insuffisant pour assurer la survie des arbres. On suggère de réduire la largeur du trottoir de 0,5 m au lieu de la banquette;
- Les murs latéraux qui ne donnent pas sur une rue n'ont aucune exigence quant au pourcentage de matériaux de revêtement extérieur de classe 1 et 2. Les murs latéraux qui donnent sur une rue doivent atteindre 50 %.

**R-CCU-2021-08-09 / 98**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'approbation de développement résidentiel « Jardins du Littoral » visant l'ouverture de nouvelles rues et la construction d'un projet résidentiel intégré pour le terrain comprenant les lots numéros 2 468 199, 2 470 848 et 3 051 958 du cadastre du Québec a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un projet résidentiel intégré de trois bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement consolide le tissu du milieu résidentiel et assure une continuité avec la trame bâtie existante, respectant ainsi les orientations du schéma d'aménagement de développement révisé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet offre une gamme variée de logements et contribue à l'atteinte des objectifs de densité et de compacité pour le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement résidentiel est conforme aux dispositions réglementaires applicables des règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement proposé respecte les objectifs et critères applicables du Règlement numéro 505-2005 relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 10 à 209, rue de la Papetière, 5 à 163, rue du Débusquage et 324 à 471, rue des Becs-Scie, afin d'autoriser la construction du développement résidentiel « Jardins du Littoral » comprenant un projet résidentiel intégré, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – WDL consultant Urbanisme et développement immobilier – 2 juin 2021;
- Façades proposées pour les habitations multifamiliales de 6 logements – Lapalme Rheault architectes + associés – 2 juin 2019;
- Façades proposées pour les habitations unifamiliales jumelées, modèle A – Lapalme Rheault architectes + associés - Non daté;
- Façades proposées pour les habitations unifamiliales jumelées, modèle B – Lapalme Rheault architectes + associés - Non daté;
- Façades proposées pour les habitations unifamiliales jumelées, modèle C – Plan & Gestion +, architectes + associés – 22 novembre 2013;
- Façades proposées pour les habitations bifamiliales jumelées, modèle D – Lapalme Rheault architectes + associés - Non daté;
- Façades proposées pour les habitations bifamiliales jumelées, modèle E – Lapalme Rheault architectes + associés - Non daté.

Les façades ci-dessus présentent des inspirations du style architectural projeté et sont à titre indicatif.

## **RECOMMANDÉ**

### **22. Usage conditionnel – Agrandir l'école primaire Pierre-Elliott Trudeau – 2, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2021-08-09 / 99**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école Pierre Elliott Trudeau a été formulée au 2, rue Millar;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un agrandissement pour l'ajout de nouvelles classes, d'un gymnase, d'espaces rassembleurs et le réaménagement intérieur du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise aussi le réaménagement de la cour et des espaces de stationnement extérieurs;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement proposé vise l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école primaire et doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l’octroi, par le conseil municipal, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, relatives à l’implantation du bâtiment principal et au nombre minimal de cases de stationnement requises;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait la majorité des critères d’évaluation énoncés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 2, rue Millar, afin de permettre l’agrandissement de l’école primaire, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et d’aménagement paysager proposé – Vlan et DMA Architectes et annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 16 juillet – 2, rue Millar;
- Élévations proposées – DMA Architectes – 28 avril 2021 – 2, rue Millar.

Et ce, conditionnellement à :

- L’octroi, par le conseil, des dérogations mineures requises.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Agrandir l’école Pierre Elliott Trudeau – 2 rue Millar– District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2021-08-09 / 100**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à permettre l’agrandissement de l’école Pierre Elliott Trudeau a été formulée au 2, rue Millar;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d’un agrandissement pour l’ajout de nouvelles classes, d’un gymnase, d’espaces rassembleurs et le réaménagement intérieur du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise aussi le réaménagement de la cour et des espaces de stationnement extérieurs;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l’octroi, par le conseil municipal, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, relatives à l’implantation du bâtiment principal et au nombre minimal de cases de stationnement requises;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé vise l’augmentation de la capacité d’accueil de l’école primaire et nécessite par conséquent l’approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf aux dispositions concernant les dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2, rue Millar, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 5 m à 0 m;
- Réduire la marge latérale sur rue minimale de 3 m à 0 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de 51 cases à 39 cases.

Comme illustrées dans l’analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – DMA Architectes –19 juillet 2021 – 2, rue Millar.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

**RECOMMANDÉ**

**25. Dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale – 8, rue Saint-Jean-Bosco – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le lot est très étroit;
- On précise que le mur latéral du bâtiment commercial voisin, qui s'implante sur la ligne de propriété, doit être recouvert d'un revêtement incombustible;
- L'administration n'a pas reçu de documents démontrant l'appui au projet de la part des propriétés voisines, et ne peut pas légalement le demander;
- On estime que le projet pourrait se réaliser sans la dérogation mineure concernant la réduction de la distance entre l'avant-toit et la ligne de propriété, qui risque de porter préjudice aux propriétés voisines;
- On propose un amendement à la recommandation, pour recommander les dérogations mineures concernant la marge latérale et la largeur du mur avant, et ne pas recommander la dérogation mineure concernant la réduction de la distance entre l'avant-toit et la ligne de propriété. Cet amendement est approuvé à l'unanimité par les membres.

**R-CCU-2021-08-09 / 101**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment bifamilial a été formulée au 8, rue Saint-Jean-Bosco;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à démolir le bâtiment unifamilial existant pour construire un nouveau bâtiment bifamilial;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge latérale, la largeur minimale du mur avant et à la distance entre le toit et la ligne latérale de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 est respecté, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée relativement à la distance de la corniche de toit de la ligne de terrain peut être évitée en augmentant la marge dérogatoire demandée pour la marge latérale du bâtiment à 0,8 m;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 8, rue Saint-Jean-Bosco, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 0,43 m;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de 7 m à 5,64 m.

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet au 8, rue Saint-Jean-Bosco, afin de :

- Réduire la distance minimale entre le toit et la ligne latérale droite du terrain de 0,5 m à 0,13 m.

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

- Dérogations proposées par le requérant et non recommandées par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Monsieur Patrick Fillion, technologue – 16 juillet 2021 – 8 rue Saint-Jean Bosco.

**RECOMMANDÉ**

**28. Varia**

**a) Séance du Conseil local du patrimoine du 20 septembre 2021**

À la demande de l'administration, les membres sont d'accord pour devancer la séance du Conseil local du patrimoine (CLP) du 20 septembre prochain à 17h, au lieu de 17h30.

On demande au secrétaire de s'assurer par courriel de la disponibilité de Kate Helwig, membre du CLP, puisqu'elle n'est pas présente à la séance de ce soir.

**b) Maison John-Hamilton**

Une membre demande une mise à jour concernant le bâtiment cité au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a tenu une rencontre avec le propriétaire récemment. Le règlement de citation n'a pas d'impact sur la façade arrière du bâtiment. Pour l'instant, la maison est toujours barricadée et aucun projet n'a été formellement déposé.

Le président mentionne avoir également rencontré le propriétaire, et qu'un projet prendra possiblement place du côté du boulevard Lucerne.

Un membre estime que malgré le règlement de citation, le potentiel sur ce site est très généreux.

Une membre déplore que la façade soit négligée, et souhaiterait plus d'entretien.

**c) 79, rue Fraser**

Une membre demande quelles sont les leçons tirées par l'administration concernant le dossier du 79, rue Fraser.

L'administration ne peut pas répondre, puisque le dossier est judiciairisé. Elle procède actuellement à l'analyse de la décision rendue par la cour supérieure.

Le président ajoute qu'une grande majorité des membres du conseil et du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'était pas présente en 2013 lorsque l'octroi d'une dérogation mineure est venu régulariser l'implantation du bâtiment.

Cette membre souhaite que le SUDD procède à un post-mortem et qu'il tire des leçons pour que ce genre de situation ne se reproduise plus. Elle trouve dommage que le CCU soit soumis à accepter des dérogations mineures qui pourraient être ajustées.

Le vice-président répond qu'une enquête a été lancée à l'époque, et qu'un rapport qui comprenait plusieurs recommandations en est ressorti. Les recommandations ont été appliquées dans leur ensemble. Depuis, le SUDD a fait l'objet de deux réformes majeures. Il estime que beaucoup de travail a été accompli depuis 2014.

Un membre demande s'il est possible de seulement réduire le bâtiment au lieu de le démolir. On répond que le jugement de la cour ordonne la démolition.

Un membre ajoute que le rapport de l'enquête citée précédemment, réalisé par un professeur de l'Université du Québec en Outaouais, est disponible sur le site de la Ville.

**13. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages comprenant quatre logements – 28, rue Saint-Florent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

M. Jorge Magalhaes quitte la séance en raison d'un conflit d'intérêts.

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

- On salue l'utilisation de maçonnerie et la plantation d'un arbre;
- On estime que les balcons s'avancent près du poteau d'Hydro-Québec. L'enfouissement des fils électriques n'est pas possible, puisque le projet s'insère dans une trame de rue déjà construite;
- L'orientation de l'entrée principale passe de la rue Saint-Étienne à la rue Saint-Florent. Le schéma des cours est donc inversé;
- Le projet s'échelonne sur deux phases. Le bâtiment existant sera démoli dans la deuxième phase, pour faire place à un duplex;
- Aucune information n'est disponible sur la localisation des équipements mécaniques, mais la réglementation les empêche de donner sur la façade principale;
- Puisque ce lot accueillait anciennement une station-service, des études environnementales devront être menées. S'il y a contamination du sol, il devra être décontaminé avant l'émission du permis de construction.

**R-CCU-2021-08-09 / 102**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comprenant quatre logements a été formulée au 49, rue Saint-Étienne;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à subdiviser le terrain du 49, rue Saint-Étienne, en deux lots qui auront leurs adresses respectivement aux 28 et 30, rue Saint-Florent;

**CONSIDÉRANT QUE** l'opération cadastrale et la nouvelle construction nécessiteront une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi que l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à l'implantation du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la subdivision du terrain situé au 49, rue Saint-Étienne, et la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements sur le lot portant la nouvelle adresse au 28, rue Saint-Florent, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28 et 30, rue Saint-Florent;
- Plan projet d'implantation et de lotissement – Monsieur Daniel Giroux, arpenteur géomètre – 21 juin 2021 – 28 et 30, rue Saint-Florent
- Élévation de la façade avant – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent;
- Élévation de la façade arrière – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent;
- Élévation de la façade latérale gauche – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent;
- Élévation de la façade latérale droite – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent;
- Perspective schématique – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent;
- Description des matériaux – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi des dérogations mineures demandées pour le projet.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages comprenant quatre logements – 28, rue Saint-Florent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2021-08-09 / 103**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation visant la construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comprenant quatre logements a été formulée au 49, rue Saint-Étienne;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'égard des marges arrière et latérale applicables, au niveau maximal du seuil de la porte principale et à la largeur et la profondeur minimales requises d'une aire d'agrément;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage et de lotissement en vigueur, à l'exception de celles 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, pour le projet de construction d'une habitation multifamiliale de trois étages comprenant quatre logements, visant les éléments suivants :

- Réduire la marge latérale gauche minimale de 1,50 m à 0,65 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 5 m à 1,50 m;
- Augmenter la hauteur maximale permise du seuil de la porte de l'entrée principale du bâtiment projeté au 28, rue Saint-Florent, de 52,74 m à 54 m;
- Permettre une largeur et une profondeur minimales d'une aire d'agrément inférieures à 3 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures demandées – Monsieur Jorge Magalhaes, architecte – 28 mai 2021 – 28, rue Saint-Florent.

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**

**29. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 56.