

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

312^e séance tenue le 1^{er} février 2022 à 17 h 32

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets, expertise conseil

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Tiffany-Lee Norris-Parent – Conseillère, district de Touraine (n° 11)
Daniel Champagne – Conseiller, district du Versant (n° 14)
Alicia Lacasse-Brunet – Conseillère, district de Bellevue (n° 15)

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance publique


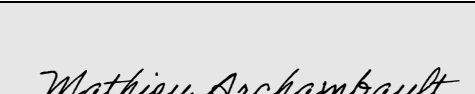
17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec les ajouts suivants :

- Au point 7, un suivi concernant le projet au 60, rue Jumonville;
- Aux varia, un point concernant l'affichage sur les propriétés et un autre concernant le projet de rénovation de Portage III.

3. Période de questions du public

Plusieurs questions du public ont été reçues par le secrétaire.

Pierre-Yves Lemieux, associé chez 4CPA Inc, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

Chers membres du comité consultatif urbain, chers résidentes et résidents du secteur de l'île de Hull ainsi que chers observatrices et observateurs,

Nous vous écrivons aujourd'hui, faute de pouvoir nous adresser à vous en personne en raison de la pandémie qui continue de sévir, dans l'espoir de vous sensibiliser sur la proposition du projet de stationnement du 63 rue de l'Hôtel-de-Ville ainsi que sur les raisons qui nous poussent à vouloir mener ce projet à terme.

Avant de discuter des dérogations mineures qui sont demandées, je croyais opportun de faire un bref historique des entreprises qui exploitent présentement les locaux du 63 Hôtel-de-Ville afin de permettre à tous de bien comprendre les besoins des occupants. 4CPA Inc. est une firme de comptables professionnels agréés ayant vu le jour à l'été 2017. Nous sommes désormais onze employés qui y travaillent à temps plein.

Thériault Avocats Inc. a débuté l'exploitation de son cabinet d'avocats dans les locaux du 63 Hôtel-de-Ville en novembre 2020. Le cabinet compte désormais 6 employés qui y travaillent à temps plein. Ainsi, à l'heure actuelle, l'immeuble du 63 Hôtel-de-Ville abrite donc deux entreprises qui comptent, ensemble, plus d'une quinzaine d'employés et qui sont toujours en croissance.

L'approbation des dérogations mineures qui sont déposées aujourd'hui devant le Comité Consultatif Urbain sont nécessaires à la poursuite à court et moyen terme des activités des entreprises qui y sont situées. Les professionnels doivent régulièrement se déplacer chez des clients des deux côtés de la rivière et ont ainsi besoin d'un véhicule pour leurs déplacements. De plus, la pénurie importante de main-d'oeuvre fait en sorte que les employeurs doivent offrir des horaires de travail flexibles rendant très difficile la possibilité de covoiturage, d'autant plus que les employés résident partout sur le territoire.

Ceci étant dit, nous avons tenté d'atténuer les impacts négatifs desdites dérogations en bonifiant d'autres aspects du projet pour ainsi en arriver à un compromis où tous en ressortent gagnants :

- *Installation de trois bornes de recharge pour les véhicules électriques dans la section visiteur à l'entrée du stationnement qui seront disponibles pour tous les soirs et les fins de semaine;*
- *Installation d'un support à vélos urbain en façade de la bâtisse afin d'encourager les moyens de transport alternatifs;*
- *Installation de barrières à l'entrée et à la sortie du stationnement permettant d'en restreindre l'accès uniquement aux employés des entreprises du 63 Hôtel-de-Ville;*
- *Ajouts de deux arbres supplémentaires par rapport au règlement afin d'aider à combattre les îlots de chaleur.*

Pour conclure, nous croyons que les avantages à long terme d'avoir des entreprises dynamiques établies au Centre-Ville et contribuant à l'essor des restaurants et des commerces avoisinants est une raison suffisante pour l'octroi des dérogations mineures du projet. Ceci est d'autant plus vrai en considérant que l'aménagement qui sera effectué

contribuera à réduire les îlots de chaleur via la plantation d'arbres et de verdure, contribuera à l'accessibilité de bornes de recharge pour les véhicules électriques pour les usagers du Centre-Ville tout en augmentant la sécurité et en donnant une apparence digne d'un immeuble patrimonial situé dans un Centre-Ville en renouvellement.

Michèle Quenneville et Jean Tourangeau concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

L'avis de demande de dérogation fait état d'un réaménagement du stationnement à cette adresse. Mais il s'agit d'une IMPLANTATION puisque le service d'Urbanisme nous a informé l'an dernier que l'usage actuel était illégal et que ce petit bâtiment à bureaux avait droit à un maximum de 6 cases de stationnement. Les propriétaires se sont vus imposer une amende.

Les propriétaires demandent 20 cases de stationnement au lieu de 6, dans une rue zonée résidentielle où le bâtiment jouit d'un droit acquis pour son usage actuel comme bureaux.

- *Ces propriétaires savaient, en achetant, qu'ils n'avaient droit qu'à 6 cases de stationnement.*
- *Il nous semble peu crédible que deux bureaux professionnels aient besoin de 20 cases. Il est évident (et nous l'avons constaté maintes fois) que le propriétaire loue des cases de stationnement.*
- *La Ville cherche à encourager et favoriser le transport en commun. À quelques pas de ce bâtiment se trouvent deux terminus d'autobus majeurs donnant accès à la totalité des lignes des réseaux d'autobus, go-train etc. de Gatineau et d'Ottawa. Dédier d'autres terrains du centre-ville au stationnement plutôt qu'à l'habitation va à l'encontre des principes environnementaux et des objectifs de la Municipalité.*
- *Cette demande va complètement à l'encontre du plan directeur, du PPU, du besoin de désengorger et d'embellir les vieilles rues du centre-ville et du bien-être des citoyens dans ce secteur considéré comme le pire îlot de chaleur parce qu'accablé par un excès de béton et d'asphalte et une absence presque totale d'arbres et de végétation.*
- *Depuis l'avènement des édifices fédéraux au centre-ville, la rue Hôtel-de-Ville a subi une déstructuration désolante à cause du grand nombre de maisons démolies pour faire place à des terrains vagues et des stationnements (légaux et illégaux). Il est plus difficile et moins rentable d'entretenir un bâtiment que d'asphalter un terrain pour louer du stationnement. Étant donné que cette rue est celle de notre Hôtel-de-Ville et que les plans envisagent d'en faire une artère importante, ces terrains vagues devraient pouvoir éventuellement accueillir de nouvelles habitations pour combler la pénurie dans l'île de Hull et revitaliser la rue.*

Or il existe sur la même rue que ce bâtiment et sur les rues avoisinantes plusieurs autres terrains vagues que leurs propriétaires ont transformés illégalement ou aimeraient transformer en stationnements. Le 65 Hôtel-de-ville pourrait fournir à leurs propriétaires un précédent sur lequel s'appuyer pour demander des permis de démolition, des dérogations pour stationnement, en plus d'amener encore plus de voitures et de pollution au centre-ville -- ce qui contribuerait à une détérioration encore plus sévère du milieu.

Les propriétaires n'ont pas fait preuve jusqu'à maintenant d'une très grande sensibilité au milieu ou à l'environnement, ayant abattu en 2019, sans permis, un arbre mature dans l'emprise municipale qui avait été planté il y a une vingtaine d'années par la Ville et l'Association des résidents. Ils ont reçu une amende et n'ont jamais remplacé l'arbre malgré une demande expresse de la Ville de le faire.

Faire un stationnement de 20 cases dans ce milieu résidentiel et réduire la bordure végétale et la marge alors qu'on est en plein îlot de chaleur intense, nous semble complètement incohérent.

En attendant que se présente la possibilité de reconstruire sur ce terrain, pourquoi ne pas plutôt exiger que les propriétaires plantent trois arbres dans l'emprise, que la bordure végétale occupe toute l'emprise et qu'ils posent des chaînes sur Hélène-Duval et Hôtel-de-

ville bloquant l'accès au terrain après les heures de travail pour éviter les rassemblements bruyants à l'heure de fermeture des bars.

Cela correspondrait tellement plus à la vision du PPU pour faire revivre notre centre-ville!

Bernard Hurteau concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

- 1. À la lecture de ce dossier, il semble évident que le but de la première demande excessive de 12 dérogations, suivie d'une deuxième demande réduite à 3 dérogations, était de se montrer de bonne foi en éliminant 9 dérogations, le but final étant de tripler le nombre de cases de stationnement par rapport au nombre permis par les règlements de la Ville de Gatineau. Un cas classique où on demande terre et monde pour finalement obtenir seulement ce qu'on souhaite. Dans ce cas 20 cases de stationnement alors que la réglementation en permet 6. Plus de 3 fois la limite permise. Cette troisième demande de dérogations est, dans l'ensemble identique à la deuxième demande et vise à «tester» l'orientation de la nouvelle administration. Combien de fois une demande de dérogation peut-elle être soumise lorsqu'elle est refusée?*
- 2. Rappelons que d'un côté la Ville s'outille de règlements pour assurer un développement structuré de l'environnement urbain et que d'un autre côté, elle a recours aux dérogations afin de contourner ses propres règlements. Dans le cadre du PPU Centre-ville et en tenant compte que l'Île de Hull est un immense îlot de chaleur, les dérogations visant à augmenter la minéralisation devraient être octroyées au compte-gouttes. Si le chemin de la dérogation doit être considéré, la Ville doit être rigoureuse et stricte dans son approbation.*
- 3. Considérant la demande substantielle d'augmenter le nombre de cases de stationnement de 6 à 20, et étant donné la superficie totale du terrain disponible, les demandes de dérogation 1 et 2 doivent être rejetées. La réglementation pour le centre-ville vise à réduire à 50% le ratio de cases de stationnement de ce qui est permis ailleurs sur le territoire de la ville de Gatineau. La demande de dérogation 3 vise à augmenter de près de 2 fois ce qui est permis ailleurs et de plus de 3 fois ce qui est permis au centre-ville: inacceptable. Il n'y a aucune raison valable pour modifier l'augmentation à plus de 6 cases. Cette dérogation doit, elle aussi être refusée.*
- 4. La supposée zone de manoeuvre se trouvant à l'opposé des cases de stationnement 18, 19 et 20 semble un prétexte pour des cases additionnelles de stationnement (possiblement 2 cases) comme l'usage actuel.*
- 5. La zone de manoeuvre entre les cases 13 et 14 telle que conçue continuera d'être utilisée comme case de stationnement supplémentaire. Si on avait à coeur les employés à mobilité réduite on aurait choisi les cases 11 et 12 qui sont plus accessibles au bâtiment. À noter que l'immeuble n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. À l'heure actuelle le personnel ne semble compter aucun employé nécessitant une telle infrastructure.*
- 6. La zone de manoeuvre entre les cases 4 et 5 est présentement utilisée comme case de stationnement. Ça ne changera pas!.*
- 7. La bonification de planter 2 arbres additionnels est un pas dans la bonne direction. En contre partie, les plans d'aménagement n'indiquent pas les espèces d'arbres qui seront plantées. La plantation d'espèces à petit ou moyen déploiement ne neutralisera jamais les effets négatifs de la minéralisation du terrain.*
- 8. Considérant que les propriétaires ont abattu, sans autorisation et sans mesure de remplacement, un arbre planté par l'ARIH en collaboration avec la Ville il y a une vingtaine d'années, nous sommes plutôt sceptiques quant aux intentions futures de ces propriétaires vis-à-vis le verdissement.*

9. *Considérant que les propriétaires pourraient tout simplement ne pas poursuivre leur projet de légaliser l'usage courant de stationnement, la Ville, connaissant la situation, n'aura aucune autre alternative que d'imposer la fermeture du terrain de stationnement jugé d'usage non autorisé, pour en interdire l'accès.*
10. *L'installation de bornes de recharge est une fausse bonification pour le centre-ville: elle perpétue la continuité à la dépendance à la voiture comme mode de déplacement au travail.*
11. *Le propriétaire n'a élaboré aucune initiative afin de favoriser le co-voiturage, le transport en commun ou actif chez ses employés, ni aucune initiative de partage d'espaces de stationnement dans les innombrables parcs de stationnement environnants.*

Commentaires sur l'Annexe 9

Section 1. a)

La dérogation 3 ne respecte pas les orientations du PPU en matière de Transport durable (voir Stratégie 1, 4, 5, 9, 11 et 12) et de Réseau vert et espaces publics (voir Stratégie 3)

Section 1. c)

La dérogation 3 serait la première autorisée dans le secteur. Les autres demandes similaires ont toutes été refusées. Autoriser cette dérogation créera un précédent qui conduira à d'autres demandes de dérogation similaires de légalisation de terrains de stationnement présentement jugés illégaux.

Il s'agit pour le moment d'une demande isolée et elle est considérée comme telle dans la présente soumission. Par contre, des terrains vagues que leurs propriétaires souhaiteraient transformer en terrains de stationnement sont nombreux dans l'environnement immédiat : le 70/72/74 Hôtel-de-Ville pourrait demander une telle dérogation pour son actuel usage de près de 15 cases illégales de stationnement. Le 49 Hôtel-de-Ville, le 70 Frontenac, le 33 Frontenac (derrière le commerce Barbe), le 113 Eddy, le 97 Eddy pour n'en nommer que quelques-uns.

Section 2. d)

Aucune pièce justificative supportant le déplacement des employés «au besoin» chez un client. Le terme «au besoin» s'applique tout aussi bien à 2 ou 3 fois par jour qu'à 1 fois par année. Surement des pratiques de co-voiturage, transport en commun ou transport actif tels que préconisés dans le PPU pourraient être mises de l'avant les jours où le «au besoin» n'est pas requis. J'ai du mal à avaler que parmi les 21 employés il n'y ait pas de personnel de soutien ou autre que leurs tâches n'incluent pas de se déplacer chez un client!

Pendant la pandémie que nous traversons tous, les opérations de ces 2 entreprises ont continué sûrement en télétravail. Nous pouvons supposer que des mesures ont été mises en place par ces commerces pour protéger employés et clients contre toutes infections. Ces mesures peuvent à présent être utilisées post pandémie. Le déplacement chez les clients sera sans doute beaucoup moins nécessaire.

Section 2. f)

Il est vrai que du côté esthétique, le plan d'implantation proposé viendra améliorer la situation dans le secteur. Il reste à voir si la réalisation sera à la hauteur. Il est également vrai de dire que de nombreux immeubles du secteur ne respectent pas actuellement la réglementation municipale. Par contre ce non respect de la réglementation ne doit pas ouvrir la porte à la légalisation de la situation. Ce non respect de la réglementation en matière de stationnement est attribuable en presque totalité à l'inaction de la Ville à faire respecter sa propre réglementation. Le fait que l'usage courant est illégal demeure. Si le propriétaire désire officialiser l'usage, il a le devoir de se conformer à toute la réglementation municipale. C'est cette réglementation qui doit définir le nombre optimal de cases de stationnement.

De plus, la dérogation 1, cause préjudice aux résidents de l'immeuble voisin qui se trouve privé d'une zone tampon l'obligeant à composer avec les émanations de CO2 provenant des

voitures stationnées en bordure tout particulièrement en hiver lorsque les voitures sont démarrées à distance pour les réchauffer et en période de grande chaleur pour les rafraîchir.

Puisque la ville a déjà statué que l'usage actuel contrevient à la réglementation (remise d'un constat d'infraction), il en suit que l'usage en stationnement doit cesser. La ville doit obliger le propriétaire à clôturer le terrain en attente d'un projet de développement viable lui soit proposé. En conclusion, ces 3 dérogations doivent toutes être rejetées en faveur d'une orientation axée sur le réaménagement des terrains vacants vers une densification résidentielle.

Daniel Cayley-Daoust concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

CONSIDÉRANT que la Ville a publié cette semaine un avis annonçant une troisième demande de réaménagement du stationnement situé au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville comportant toujours une dérogation très importante à la réglementation, les deux demandes précédentes ayant été rejetées par le CCU ; que la troisième demande est substantiellement la même que la précédente;

CONSIDÉRANT que le demandeur propose un aménagement de vingt (20) places alors que la réglementation n'en permet que six (6);

CONSIDÉRANT que le rapport sans précédent entre le nombre de places de stationnement proposé et l'espace à bureaux disponible au 63-65 dépasserait de loin celui autorisé même en banlieue et celui attendu pour le type d'usage prév ;

CONSIDÉRANT qu'une telle exception remettrait en question toute la réglementation pertinente, et constituerait un précédent applicable à de nombreux autres sites du centre-ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT qu'autoriser un tel nombre de places de stationnement à cet endroit contredirait les politiques de la Ville encourageant le transport en commun au centre-ville, que ce stationnement amènerait davantage de véhicules à l'heure de pointe qui pourront ralentir les autobus qui en assurent la déserte ; que l'utilisation de l'espace n'est nullement améliorée en réservant quelques espaces aux véhicules électriques comme le propose maintenant la demande;

CONSIDÉRANT qu'avaliser usage de stationnement à ciel ouvert à toute la grandeur des lots visés contredirait les efforts de densification résidentielle de la Ville et fermerait la porte à toute nouvelle construction résidentielle sur le site à court et moyen terme; et

CONSIDÉRANT que la suroffre de 20 places présente des risques réels d'une utilisation à d'autres fins qu'à celles des usagers des bureaux du 63-65;

IL EST ENTENDU par la présente que l'ARIH s'oppose à la demande de réaménagement du stationnement et à l'augmentation du nombre de places au-delà du maximum réglementaire.

Par ailleurs, nous nous inquiétons de voir la période de consultation écrite prévue pour cette demande se termine une semaine après son examen au CCU du 1er février. Quoique possiblement légal, cet échancier des consultations nous semble empêcher le CCU de prendre pleinement connaissance des réflexions des citoyens avant de prendre une décision.

Bill Clennett concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

L'avis public du 22 janvier dernier a également annoncé une consultation concernant une troisième demande de dérogations mineures pour aménager un stationnement hors normes au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Lors de la consultation sur la deuxième demande de dérogation, j'ai affirmé qu'elle devait être rejetée parce qu'elle ne respectait pas deux des huit critères d'évaluation énoncés à l'article 8 du Règlement no. 17-2002 concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme.

Le critère a) stipule que « la dérogation demandée doit respecter les orientations de tout programme particulier d'urbanisme et du plan d'urbanisme. » Avec la dérogation demandée, le nombre d'espaces de stationnement serait plus de trois fois le maximum permis, ce qui ne respecte pas les orientations du PPU concernant le transport durable et la densification urbaine.

Le critère d) stipule que : « la dérogation mineure ne peut être accordée que dans le cas où il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire. » Dans son analyse du projet, le SUDD affirme : « Il est possible d'apporter des modifications pour réaliser un projet conforme à la réglementation. Un projet conforme se traduirait par un espace de stationnement de six cases respectant les dispositions relatives à l'aménagement d'un tel espace, car les normes sont moins restrictives pour un stationnement de cette capacité. »

Rappelons que c'était à l'unanimité que le CCU a rejeté cette demande le 31 mai dernier notamment parce que : « le projet doit se conformer aux normes actuelles du Règlement de zonage numéro 532-2020 en l'absence de droit acquis ».

Rappelons également que le 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui est à moins de 300 mètres de Place du Centre, est situé sur « une rue de déplacement actif » selon le Plan no. : PPU-CV-01.

Question :

Combien de fois un promoteur peut-il proposer une demande de dérogation mineure qui ne respecte pas la réglementation municipale?

On répond que la proposition du requérant du 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville est substantiellement différente des propositions précédentes. Le projet doit donc être représenté au CCU, pour recommandation au conseil. L'administration ne peut pas bloquer une demande. Le requérant est en droit de voir sa demande cheminer vers le conseil municipal. On précise également que le CCU ne peut qu'émettre des recommandations, et ne prend pas de décision.

Daniel Cayley-Daoust concernant les projets aux 210, rue Papineau et 71, rue Wellington :

Le projet Coin Papineau/Dollard-des-Ormeaux (210 Papineau)

Nous désirons nous prononcer contre le PPCMOI pour l'ajout de 2 étages supplémentaires au projet déjà approuvé de 8 étages. D'abord, nous sommes opposés aux demandes de modification de zonages existants, contre une culture de l'exception et de la dérogation qui semble faire fi des exercices de planification de la ville, et semble être la norme au sein de l'industrie immobilière. Le projet a déjà été présenté et accepté à la ville pour 8 étages. Qu'est-ce qui justifie cette augmentation supplémentaire, un processus d'analyse supplémentaire tout d'un coup à part le désir d'augmenter le nombre d'unités de logement sans indicateur d'augmentation de l'abordabilité et de la taille des logements pour tenir compte des facteurs d'accessibilité et l'objectif d'attirer des familles au centre-ville. De plus, huit étages semble être la hauteur du bâtiment résidentiel voisin. Quels changements ont été apportés aux plans du projet pour refléter cette requête?

On répond que ce dossier a déjà fait l'objet d'une recommandation du CCU et d'un avis de présentation au conseil municipal. Un PPCMOI permet la demande d'ouverture d'un registre et d'un recours référendaire.

Le projet au 71 rue Wellington

Cela fait une semaine que nous tentons de rejoindre le service d'urbanisme pour avoir des clarifications sur le cadre réglementaire utilisé en lien avec les demandes faites dans le cadre de ce projet comparativement au PPCMOI de 2013. 1)

- 1) Est-il possible de modifier de la manière proposée un PPCMOI alors que les plans approuvés semblent différer des plans initiaux approuvés par PPCMOI? Nous pensions qu'il n'était pas possible de modifier ça après approbation, et donc que le PPCMOI était lié au projet proposé puisque le processus référendaire de l'époque était lié au projet proposé.*
- 2) Qu'est-ce qui fait que le WE3 peut être traité comme un agrandissement d'un projet déjà en construction (WE2) au lieu d'un projet distinct?*
- 3) Quelle est la durée d'un PPCMOI?*
- 4) Est-ce que la question du basilaire et la volumétrie graduelle a été tenue en compte?*
- 5) Quand pouvons-nous espérer voir les plans modifiés du projet? Il me semble qu'on devrait pouvoir avoir accès à l'information sur la nature du projet proposé avant le CCU.*

On répond que le conseil a approuvé un PPCMOI en 2014 concernant un volume d'un projet résidentiel d'un maximum de 33 étages sur l'îlot situé à l'intersection des rues Eddy et Wellington. La proposition sur laquelle les membres du CCU auront à se prononcer est conforme au PPCMOI, à l'exception d'une demande de dérogation mineure pour la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès. Le projet du WE3 peut être traité comme un agrandissement. La validité du PPCMOI était d'une durée de huit ans, mais la jurisprudence questionne la légitimité d'une échéance à une résolution du conseil. Les membres du CCU auront à analyser le basilaire. Le requérant peut refuser la divulgation des documents soumis en appui à sa demande, ce qu'il a fait. Ceci explique que tous les documents ne soient pas accessibles au public.

Bill Clennett concernant le projet au 71, rue Wellington :

71, rue Wellington - demande d'usage conditionnel

L'avis public du 22 janvier dernier a annoncé une consultation écrite du 23 janvier au 7 février concernant notamment une demande d'usage conditionnel pour le 71 Wellington. En date d'aujourd'hui avec plus de la moitié de la période de consultation écoulée, l'analyse du SUDD concernant cette demande n'est pas encore publique.

Ce n'est pas la première fois que le SUDD n'a pas fourni en temps opportun l'analyse de projets faisant l'objet d'une consultation.

Rappelons :

- Que c'était suite à une dénonciation concernant le retard de la publication de l'analyse de cinq demandes de démolition que la Ville de Gatineau a annoncé la remise de l'étude des dossiers, le 14 septembre 2021;*
- Que c'était suite à une dénonciation concernant le retard de la publication de l'analyse d'une demande de dérogation mineure que la Ville de Gatineau a annoncé la remise de la consultation, le 26 juin 2021;*
- Que c'était suite à une dénonciation concernant le retard de la publication de l'analyse de trois demandes de démolition que la Ville de Gatineau a remis l'étude des dossiers, le 15 juin 2020.*

Questions :

Est-ce que le CCU serait favorable à la remise de cette consultation à une date ultérieure afin que la population puisse avoir accès à l'analyse du SUDD et le temps de se préparer?

Est-ce que le CCU serait favorable à l'amendement des règlements d'urbanisme afin d'assurer que les analyses du SUDD soient disponibles pendant toute la période des consultations publiques?

On répond qu'une partie de l'analyse du projet du 71, rue Wellington est disponible en ligne, soit la partie réalisée par le Service de l'urbanisme et du développement durable. Les documents soumis par le requérant en appui à sa demande ont été retirés, puisqu'il n'a pas consenti à la divulgation de

ces documents. Concernant la remise de la consultation à une date ultérieure, on répond que c'est au CCU de juger de son agenda. Les remises à l'étude citées par M. Clennett concernent d'autres outils réglementaires, soit des demandes de démolition. Dans le cas du projet à l'étude par le CCU à la séance de ce soir pour le 71, rue Wellington, il s'agit de demandes de dérogations mineures et d'usage conditionnel.

Les citoyens ont l'opportunité de se présenter à la période de questions du conseil municipal pour faire état de leurs préoccupations. Les types de demandes pour ce projet n'exigent pas de consultations publiques. Un des objectifs du CCU est d'offrir une certaine perspective citoyenne des projets au conseil municipal. L'ajout d'une période publique du CCU est un ajout pour offrir à la population une tribune pour faire état de leurs préoccupations.

Un membre propose le retrait de l'ordre du jour du projet au 71, rue Wellington, en considération des deux lettres citoyennes reçues. On répond qu'un retrait ne changera pas l'information divulguée concernant ce projet. Le membre demande le vote. On répond que le vote sera tenu en huis clos.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 18 h 09 et réouvrira à huis clos après la séance du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l’urbanisme et du développement durable
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

Autres personnes présentes

Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Daniel Champagne – Conseiller, district du Versant (n° 14)
Alicia Lacasse-Brunet – Conseillère, district de Bellevue (n° 15)

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance huis clos

19 h 16

Réouverture de la séance du Comité consultatif d’urbanisme, en huis clos, à 19 h 16.

4. Approbation du procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021

On demande une modification au procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021, au point 12, à la première phrase des questions et commentaires formulés, pour changer « un potentiel patrimonial fort » pour « une valeur patrimoniale forte ».

Le procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021

Le procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 311^e séance tenue le 6 décembre 2021

Un membre demande un suivi concernant le projet au 60, rue Jumonville. On répond que le nombre minimal de signatures pour exiger la tenue d'une approbation référendaire du projet n'a pas été atteint. L'adoption du PPCMOI suit donc son cours.

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 21 février 2022.

9. Règlement de zonage – Autoriser les usages requis à l'aménagement d'un écocentre dans la zone commerciale Co-13-052 – 1290, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- La superficie du terrain est beaucoup plus grande que les besoins de la Ville pour opérer un écocentre. Cette superficie permettra d'atténuer les possibles nuisances par rapport aux propriétés voisines, notamment l'ancienne église et quelques résidences en droits acquis;
- On demande que le conseil soit informé des heures d'ouverture de l'écocentre, puisque le chemin Vanier est déjà très congestionné. L'augmentation de la circulation dans le secteur doit être prise en considération;
- La création de cet écocentre répond à un besoin. Très peu d'habitations se situent à proximité du projet. Les usages dans le secteur sont principalement industriels.

R-CCU-2022-02-01 / 01

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement au règlement de zonage a été formulée afin de permettre d'aménager un nouvel écocentre au 1290, chemin Vanier, situé dans la zone commerciale Co-13-052 du parc industriel Pink;

CONSIDÉRANT QUE la zone Co-13-052 est située dans l'aire d'affectation « économique spécialisée » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la catégorie d'usages « communautaire (P) » qui est une fonction complémentaire et les groupes d'usages « Commercial (C) » et « Industrielle (I) » qui sont des fonctions dominantes;

CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser, à la zone commerciale Co-13-052, de nouveaux usages communautaires et industriels compatibles avec l'affectation de cette zone au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone commerciale Co-13-052 autorise déjà certains usages du groupe « Commercial (C) » de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) », mais qu'elle n'autorise aucun usage des groupes « Communautaire (P) » et « Industriel (I) »;

CONSIDÉRANT QUE les usages communautaires demandés font partie de la sous-catégorie d'usages « production des services publics et activités connexes P3B » dont les usages sont compatibles avec la vocation du parc industriel, et que l'usage industriel « 6378 — Centre de transfert ou d'entreposage de déchets dangereux » fait partie des fonctions dominantes de l'affectation de sol « économique spécialisée » citées dans le schéma d'aménagement et de développement;

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 numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à autoriser à la zone commerciale Co-13-052 les usages suivants :

- Les usages du groupe communautaire de la sous-catégorie d'usage « production des services publics et activités connexes P3B » suivants :
 - « 4871 - Récupération et triage du papier »
 - « 4872 - Récupération et triage du verre »
 - « 4873 - Récupération et triage du plastique »
 - « 4874 - Récupération et triage de métaux »
 - « 4875 - Récupération et triage de matières polluantes et toxiques »
 - « 4879 - Autres activités de récupération et de triage »
 - « 4890 - Autres services publics (infrastructure) »
 - « 4859 - Autres installations inhérentes aux ordures ».
- L'usage du groupe « Industriel (I) » de la catégorie d'usage « Exploitation des matières premières (i3) » suivant :
 - « 6378 – Centre de transfert ou d'entreposage de déchets dangereux ».

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Augmenter la hauteur de l'habitation multifamiliale à construire de 8 à 10 étages – 202, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les membres sont inquiets de l'ombrage causé par le projet à 10 étages sur le parc Fontaine et sur les propriétés voisines, particulièrement en hiver;
- On demande de vérifier en quelle année le règlement de zonage a été modifié pour permettre 8 étages;
- On considère que 8 étages sont suffisants, et qu'une gradation descendante de la hauteur des bâtiments devrait s'effectuer à partir du boulevard Maisonneuve.

R-CCU-2022-02-01 / 02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter de deux étages la hauteur d'une habitation multifamiliale de huit étages à construire a été formulée au 202, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation multifamiliale à construire à structure isolée, implantée en tête de l'îlot formé par les rues Dollard-des-Ormeaux, Papineau et Kent, comporterait, après agrandissement, dix étages hors-sol, qu'elle abriterait 93 logements et qu'elle serait desservie par un espace de stationnement disposé sur trois niveaux de sous-sol;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la hauteur du bâtiment doit être autorisée par un projet particulier conformément au Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur la circulation élaborée pour ce projet montre un impact négligeable sur la circulation aux heures de pointe;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement élaborée pour ce projet montre que l'ajout de deux étages en « décalé » n'aura pas d'impact significatif sur la projection de l'ombrage déjà prévue sur les immeubles environnants par le bâtiment original de huit étages;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'accélération des vents élaborée pour ce projet montre un effet négligeable sur les activités prévues au niveau du sol et au niveau des terrasses communes;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables de l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 202, rue Papineau, visant à augmenter de 8 à 10 étages une

habitation multifamiliale à construire et à approuver l'agrandissement du bâtiment approuvé incluant sa volumétrie et son architecture, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Plans des élévations proposées – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Matériaux de revêtement proposés – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Perspectives du bâtiment proposé – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
2	6	0	1

NON RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de huit étages – 202, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les membres sont préoccupés par l'effet du bâtiment en hauteur sur les bâtiments voisins de petits gabarits, et sur l'ombrage créé par le projet;
- La hauteur du projet à huit étages est conforme au Règlement de zonage;
- On apprécie le retrait des étages supérieurs, et la végétalisation du toit des deux premiers étages;
- On aurait aimé un plan d'élévation de la rue pour mieux apprécier l'intégration du projet à son milieu. On s'interroge sur l'intégration du bâtiment. On répond que ce projet se situe dans un secteur de restructuration qui privilégie la construction d'habitation de gabarits plus importants pour densifier de façon générale le centre-ville;
- On mentionne que le PIIA prévoit des objectifs et critères supplémentaires pour les bâtiments de plus de six étages;
- Le basilaire favorise l'intégration du projet;
- On trouve contradictoire que la localisation de l'entrée du garage souterrain et des collectes des matières résiduelles se situent sur la rue Kent près de l'escalier public en béton. On répond que l'étude de circulation confirme que c'est le meilleur endroit;
- La marge de recul en cour arrière à 0 m s'applique exclusivement à la construction au sous-sol;
- On soulève des inquiétudes par rapport à la proximité de la terrasse à l'arrière du projet de la propriété voisine. On répond que le bâtiment voisin sera à environ 2,40 m de la terrasse, et qu'un écran devra être installé en cour arrière du projet.

R-CCU-2022-02-01 / 03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de huit étages a été formulée pour les propriétés situées aux 202, rue Papineau, et 57, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à fusionner les deux terrains sous une seule propriété occupant la tête d'îlot des rues Papineau, Dollard-des Ormeaux et Kent, ayant l'adresse de 202, rue Papineau, le tout, afin d'y construire un bâtiment à structure isolée de huit étages, abritant 79 logements desservis par un espace de stationnement disposé sur trois niveaux de sous-sol;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge arrière et à l'augmentation de la largeur maximale de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'avis technique sur les impacts du projet sur la circulation locale élaboré pour ce projet indique un impact négligeable sur la circulation aux heures de pointe;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité 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 au 202, rue Papineau, afin de fusionner deux terrains et construire un bâtiment résidentiel de huit étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 18 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Monsieur Denis Massie, architecte-paysagiste inc. – 1^{er} décembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Plans des élévations proposées – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Matériaux de revêtement proposés – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau;
- Perspective du bâtiment proposé – Monsieur Marcel Landry, architecte – 15 novembre 2021 – 202, rue Papineau.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de huit étages – 202, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-02-01 / 04

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment résidentiel de huit étages a été formulée pour les propriétés situées aux 202, rue Papineau, et 57, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la marge arrière ainsi qu'à la largeur maximale de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE la marge arrière pour laquelle une réduction est demandée concerne un niveau de plancher complètement enfoui à l'arrière, mais ajouré en façade avant sur la rue Papineau et que cette partie du bâtiment empiète dans la marge arrière est une partie du stationnement souterrain;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 202, rue Papineau, visant à :

- Réduire la marge arrière minimale de 7 m à 0 m;
- Augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de 10 m à 19,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées au plan projet d'implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 18 novembre 2021 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Et ce, conditionnellement à :

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	0	1

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Autoriser 59 usages commerciaux de type services professionnels – 28, rue Nicolet – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-02-01 / 05

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser plusieurs usages de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact » a été formulée au 28, rue Nicolet;

CONSIDÉRANT QUE la propriété abrite des usages exclusivement commerciaux depuis 1992 après la conversion de la propriété en bâtiment d'affectation commerciale;

CONSIDÉRANT QUE depuis 2005, la propriété est située dans une zone d'affectation résidentielle n'autorisant aucun usage commercial;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite pérenniser l'utilisation commerciale de la propriété en autorisant, par projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, 59 usages de type services professionnels;

CONSIDÉRANT QUE les usages sélectionnés sont compatibles avec le secteur et respectent les orientations du Plan d'urbanisme, notamment au niveau de l'occupation du sol résidentielle qui permet l'insertion de commerces de services qui ont peu ou pas d'impact en termes de nuisance et qui s'insèrent facilement dans la trame résidentielle;

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucune modification au bâtiment et à l'espace de stationnement existants;

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, au 28, rue Nicolet, les 59 usages commerciaux de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact » suivants :

- « 6121 - Association, union ou coopérative d'épargne et de prêt »;
- « 6122 - Service de crédit agricole, commercial et individuel »;
- « 6129 - Autres services de crédit »;
- « 6131 - Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et émissions d'obligations »;
- « 6132 - Maison de courtiers et de négociants de marchandises »;
- « 6139 - Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises »;
- « 6141 - Agence et courtier d'assurance »;
- « 6149 - Autres activités reliées à l'assurance »;

- « 6151 - Exploitation de biens immobiliers »;
- « 6152 - Maison d'agents, de courtiers et de services »;
- « 6153 - Service de lotissement et de développement des biens-fonds »;
- « 6155 - Service conjoint concernant les biens-fonds, les assurances, les prêts et les lois »;
- « 6159 - Autres services reliés aux biens-fonds »;
- « 6160 - Service de holding, d'investissement et de fiducie »;
- « 6191 - Service relié à la fiscalité »;
- « 6199 - Autres services immobiliers, financiers et d'assurance »;
- « 6231 - Salon de beauté »;
- « 6232 - Salon de coiffure »;
- « 6233 - Salon capillaire »;
- « 6234 - Salon de bronzage »;
- « 6235 - Salon de massage »;
- « 6239 - Autres services de soins personnels »;
- « 6311 - Service de publicité en général »;
- « 6312 - Service d'affichage à l'extérieur »;
- « 6319 - Autres services publicitaires »;
- « 6320 - Bureau de crédit pour les commerces et les consommateurs et service de recouvrement »;
- « 6395 - Agence de voyages ou d'expéditions »;
- « 6493 - Service de réparation de montres, d'horloges et bijouterie »;
- « 6496 - Service de réparation et d'entretien de matériel informatique »;
- « 6521 - Service d'avocats »;
- « 6522 - Service de notaires »;
- « 6523 - Service d'huissiers »;
- « 6551 - Service informatique »;
- « 6553 - Service de conception de sites Web internet »;
- « 6555 - Service de géomatique »;
- « 6561 - Service d'acupuncture »;
- « 6562 - Salon d'amaigrissement »;
- « 6563 - Salon d'esthétique »;
- « 6564 - Service de podiatrie »;
- « 6565 - Service d'orthopédie »;
- « 6569 - Autres services de soins paramédicaux »;
- « 6571 - Service de chiropractie »;
- « 6572 - Service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie »;
- « 6573 - Service en santé mentale (cabinet) »;
- « 6579 - Autres services de soins thérapeutiques »;
- « 6591 - Service d'architecture »;
- « 6592 - Service de génie »;
- « 6593 - Service éducationnel et de recherche scientifique »;
- « 6594 - Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres »;
- « 6595 - Service d'évaluation foncière ou d'estimation »;
- « 6596 - Service d'arpenteurs-géomètres »;
- « 6597 - Service d'urbanisme et de l'environnement »;
- « 6598 - Service de vétérinaires (animaux domestiques) »;
- « 6599 - Autres services professionnels »;
- « 6760 - Organisme international et autres organismes extraterritoriaux »;
- « 6991 - Association d'affaires »;
- « 6992 - Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité »;
- « 6993 - Syndicat et organisation similaire »;
- « 6994 - Association civique, sociale et fraternelle ».

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Agrandir un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On demande le retrait de ce dossier de l'ordre du jour. On répond que le CCU peut décider de son ordre du jour. Par contre, le requérant n'a pas consenti à la divulgation des documents soumis en appui à sa demande. Ils ne seront donc jamais accessibles au public sur le site de la Ville dans la section des avis publics, ni même après la séance du conseil. Pour leur part, les documents produits par le Service de l'urbanisme et du développement durable sont publics et n'ont pas à recevoir le consentement du promoteur pour être diffusés;
- Le PPCMOI approuvé par le conseil en 2014, et autorisant un volume de 33 étages, arrive à échéance au mois de mars 2022. Une décision récente du tribunal remet en question la possibilité de fixer une échéance à une résolution du conseil;
- On estime qu'il y a un manque de transparence dans ce dossier. On demande de suggérer au requérant de rendre publique plus d'information pour une meilleure acceptabilité sociale du projet. On répond qu'un processus de consultation de public a déjà eu lieu en 2014 lors de la demande de PPCMOI.

R-CCU-2022-02-01 / 06

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment en cours de construction par l'ajout d'une nouvelle aile au bâtiment d'une hauteur de 29 étages à usages mixtes, comprenant 343 logements et des espaces commerciaux, a été formulée au 71, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement déposé vise à réaliser la deuxième phase (WE3) du projet de construction d'un bâtiment en cours de construction et dont la première phase (WE2) a été approuvée par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (CM-2020-613) et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 (CM-2020-612);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a approuvé en 2014 un projet particulier en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (CM-2014-166) qui prévoit la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel d'une hauteur de 33 étages sur le site de l'îlot formé des rues Wellington (sud), Eddy (est), Wright (nord) et Saint-Rédempteur (ouest);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé s'inscrit dans l'esprit de l'autorisation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, respecte la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté par une résolution du Conseil municipal en 2014 (CM-2014-166) et qui arrive à échéance le 18 mars 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire les critères et les objectifs de ce règlement applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et des affaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'ajout de 343 logements aux 235 logements en cours de construction (WE2), ce qui requiert l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'autoriser l'augmentation de la largeur maximale de l'accès unique au terrain prévu;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et d'affaires;

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 71, rue Wellington, afin d'agrandir le bâtiment en cours de construction (WE2) par l'ajout d'une aile de

bâtiment de 29 étages et comprenant un maximum de 343 logements et des locaux commerciaux, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- WE2-WE3 – Implantation proposée incluant une modification ponctuelle du WE2 sur la rue Wellington et la rue Wright – PMA Architectes – 19 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- WE2-WE3 – Plan d'implantation proposé suite à l'adaptation des aménagements recommandés par l'étude sur les mobilités – PMA Architectes et Nvira - 18 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- WE2 – Élévation du bâtiment donnant sur la rue Wright suite à l'adaptation des aménagements recommandés par l'étude sur les mobilités – PMA Architectes – 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- WE2-WE3 – Intégration des besoins de la Ville et de la STO (coupes de rue) – PMA Architectes - 19 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Plan aménagement paysager – Nvira – 24 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Élévations proposées – PMA Architectes - 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Vues en perspective – PMA Architectes - 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Matériaux de revêtement extérieur proposés – PMA Architectes - 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale de l'agrandissement du projet du « 71, rue Wellington »;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Agrandir un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-02-01 / 07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment en cours de construction par l'ajout d'une nouvelle aile au bâtiment d'une hauteur de 29 étages à usages mixtes, comprenant 343 logements et des espaces commerciaux pour un total de 578 logements a été formulée au 71, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement déposé vise à réaliser la deuxième phase (WE3) du projet de construction d'un bâtiment en cours de construction et dont la première phase (WE2) a été approuvée par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (CM-2020-613) et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 (CM-2020-612);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a approuvé en 2014 un projet particulier en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (CM-2014-166) qui prévoit la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel d'une hauteur de 33 étages sur le site de l'îlot formé des rues Wellington (sud), Eddy (est), Wright (nord) et Saint-Rédempteur (ouest);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté par une résolution du Conseil municipal en 2014 (CM-2014-166) et qui arrive à échéance le 18 mars 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'ajout de 343 logements aux 235 logements en cours de construction dans le projet WE2, le conseil doit donner son approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire les critères et les objectifs de ce règlement applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et des affaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE la résolution du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CM-2014-166) approuvant la volumétrie du projet dans son ensemble (WE2 et WE3) et la résolution portant sur l'usage conditionnel de la première phase du projet (WE2) approuvée en 2020 (CM-2020-612) comportaient des conditions d'acceptation du projet notamment par la production d'une mise à jour d'une étude de circulation datant de 2013 afin de prendre en charge des enjeux découlant de l'impact du projet sur la circulation automobile, piétonne et cycliste aux abords du site;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur la mobilité, déposée par le promoteur et commentée par les services municipaux, a conclu à la nécessité de procéder au réaménagement de la rue Wright afin d'accommoder la circulation des camions de livraison du commerce de l'épicerie établie au rez-de-chaussée du bâtiment (WE2) et de reconstruire le trottoir pour permettre un corridor libre d'obstacle de 1,8 m, ce qui a pour effet de modifier le concept d'aménagement paysager approuvé par le conseil (CM-2020-612) pour le projet (WE2) et de requérir une nouvelle approbation de ces aménagements dans le cadre de la présente demande (WE3);

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur la mobilité, établie en 2013 et mise à jour en 2021, a également confirmé la nécessité d'installer des feux de circulation à l'intersection des rues Montcalm et Wright et que ces travaux font l'objet d'un protocole d'entente pour travaux municipaux présentés au conseil du 18 janvier 2022;

CONSIDÉRANT QUE le site, prévoyant 578 logements au total et plusieurs commerces, nécessite un réaménagement de la rue Wellington dans son entièreté en raison de l'emprise de rue insuffisante pour accueillir les circulations piétonne et cycliste autour du bâtiment; la cession de servitudes de droit de passage est requise pour permettre à la Ville d'assurer une circulation piétonne au pourtour du site au moyen de trottoirs libres d'obstacles à même le domaine privé;

CONSIDÉRANT QUE la Politique des rues conviviales recommande un trottoir d'une largeur de 2,4 m sur la rue Wellington, et qu'un corridor d'un minimum de 1,8 m de largeur doit être libre d'obstacle pour assurer une accessibilité universelle, le projet du WE2 doit être modifié par le recul d'un pan de mur à l'entrée résidentielle située vis-à-vis un massif d'Hydro-Québec sur la rue Wellington et que l'autorisation du plan d'implantation et d'intégration architecturale englobe cette modification;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur l'ensoleillement déposée en appui de la présente demande montre un impact faible à moyen sur les bâtiments voisins affectés par les nouvelles zones d'ombre et que la réduction de la hauteur de la tour prévue sur la rue Saint-Rédempteur de 33 étages (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) à 29 étages permet de réduire la projection de l'ombre sur le domaine public sur quelques heures de la journée au nord (Wright) et à l'ouest (Saint-Rédempteur) et qu'aucun ombrage additionnel n'est induit par le projet comparativement à l'ombre portée existante résultant des tours de la Terrasse de la Chaudière;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les piétons, requise par la résolution du conseil municipal approuvant le projet WE2, a été réalisée sur l'entièreté de l'îlot et que le projet d'agrandissement projeté (WE3) vient, selon les recommandations de ladite étude, éliminer des zones d'inconfort anticipées autour du bâtiment et assurer une meilleure mitigation des corridors de vents;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement reprend les éléments de rappel des caractéristiques d'immeubles patrimoniaux existants dans le secteur afin de participer à la mise en valeur de ces

derniers comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 relativement à la localisation du projet à moins de 152 m du site du patrimoine du Portage et de l'Hôtel Bank (14, rue Eddy);

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 71, rue Wellington, afin de réaliser un agrandissement du bâtiment en cours de construction (WE2) par l'ajout d'une aile ouest du bâtiment (WE3) contenant 343 logements pour un total de 578 logements sur le site (WE2 et WE3), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- WE2-WE3 – Plan d'implantation proposé suite à l'adaptation des aménagements recommandés par l'étude sur les mobilités – PMA Architectes et Nvira – 18 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- WE2-WE3 – Intégration des besoins de la Ville et de la STO (coupes de rue) – PMA Architectes - 19 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Plan aménagement paysager – Nvira – 24 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Élévations proposées – PMA Architectes – 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Projet d'agrandissement WE3 – Vues en perspective – PMA Architectes – 21 janvier 2022 – 71, rue Wellington;
- Mise en valeur du Patrimoine bâti – PMA Architectes - 21 décembre 2021 - 71, rue Wellington;
- Extrait de l'étude d'impact sur les mobilités – CIMA+ - 14 mai 2021 – 71, rue Wellington;
- WE2-WE3 – Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – Gradient Wind Engineers & scientists – 23 août 2021 – 71, rue Wellington;
- Étude comparative de l'effet d'ombrage sur le voisinage – PMA Architectes - 21 décembre 2021 – 71, rue Wellington.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale de l'agrandissement du projet du « 71, rue Wellington »;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain;
- La cession en faveur de la Ville d'une servitude de passage de 2,4 m libre d'obstacle (pouvant être réduite à 1,8 m à la hauteur de massifs d'utilités publiques et des lampadaires municipaux existants) au long de la rue Wellington, entre les rues Saint-Rédempteur et Eddy. Les contraintes reliées au droit d'utilisation de ce corridor (entretien, usure, déneigement, etc.) et la plantation d'arbres de rue en rive nord de l'axe Wellington seront à la charge du promoteur;
- La cession en faveur de la Ville d'une servitude de passage de 1 m adjacente au trottoir existant, et le déplacement à court terme, à la charge du promoteur, d'un lampadaire et d'un poteau d'Hydro-Québec en bordure de la chaussée de la rue Saint-Rédempteur en vue de l'aménagement d'un trottoir de 2,2 m libre d'obstacle entre les rues Wellington et Wright.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-02-01 / 08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'agrandissement d'un bâtiment en cours de construction par l'ajout d'une nouvelle aile au bâtiment d'une hauteur de 29 étages à usages mixtes, comprenant 343 logements et des espaces commerciaux a été formulée au 71, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement déposé vise à réaliser la deuxième phase (WE3) du projet de construction d'un bâtiment en cours de construction et dont la première phase (WE2) a été approuvée par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (CM-2020-613) et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 (CM-2020-612);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a approuvé en 2014 un projet particulier en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (CM-2014-166) qui prévoit la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel d'une hauteur de 33 étages sur le site de l'îlot formé des rues Wellington (sud), Eddy (est), Wright (nord) et Saint-Rédempteur (ouest);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté par une résolution du Conseil municipal en 2014 (CM-2014-166) et qui arrive à échéance le 18 mars 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire les critères et les objectifs de ce règlement applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et des affaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'ajout de 343 logements aux 235 logements en cours de construction, le conseil doit donner son approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le regroupement de l'accès automobile au garage de stationnement souterrain avec celui donnant accès aux quais de chargement et de déchargement des commerces à un seul endroit donnant sur la rue Wright pour les deux phases du projet (WE2 et WE3), et qu'aucun autre accès n'est prévu sur le site pour les automobiles alors qu'un terrain constituant l'entièreté d'un îlot est en droit d'avoir trois accès par rue;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins et que les travaux de reconstruction du trottoir au sud de la rue Wright prévoient un réaménagement de l'emprise de la rue afin d'accommoder la circulation des camions avec celles des piétons et automobilistes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 71, rue Wellington, afin d'augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 10 m à 21,8 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Identification de la dérogation mineure – 71, rue Wellington – PMA Architectes – 21 janvier 2022.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet d'agrandissement en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

14. **PIIA – Construire un nouveau bâtiment communautaire de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux – 115, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin**

R-CCU-2022-02-01 / 09

CONSIDÉRANT QUE le 18 décembre 2017, le conseil municipal a accepté le plan de financement du déploiement des bibliothèques Lucy-Faris et Guy-Sanche pour un total de 46 M\$ (CM-2017-1012);

CONSIDÉRANT QUE le 11 juin 2019, le conseil municipal a autorisé la démolition du bâtiment existant et la construction d’une nouvelle Place des Pionniers sur le site actuel, ainsi que la tenue d’un concours d’architecture (CM-2019-397);

CONSIDÉRANT QU’un concours d’architecture pluridisciplinaire 2020-2021 s’est tenu dans le respect des « Règles d’approbation des concours de l’Ordre des architectes du Québec » et du cadre administratif et du règlement type du ministère de la Culture et des Communications et du ministère des Affaires municipales et de l’Habitation;

CONSIDÉRANT QUE le jury du concours d’architecture de Place des Pionniers a désigné un concept lauréat en considérant la programmation de la Ville de Gatineau, des intrants contextuels ainsi que du programme et du règlement du concours d’architecture et que sa recommandation à la Ville de Gatineau a été entérinée par le conseil municipal le 25 mai 2021 (CM-2021-322);

CONSIDÉRANT QUE le concept lauréat peut faire l’objet d’ajustements, mais qu’en respect des règlements du concours d’architecture, les modifications ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer le concept désigné par le jury et adopté par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet est une réponse à un programme architectural visant notamment la construction d’un bâtiment signature contribuant à relever l’attrait et le dynamisme du Vieux Aylmer et à consolider un repère pour la communauté;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l’octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception des éléments visés par les dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent la majorité des objectifs et des critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi que du Règlement sur le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97, le projet de construction d’un bâtiment communautaire de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux au 115, rue Principale, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation – DMA / IN SITU – 115, rue Principale;
- Plan de plantation – DMA / IN SITU – 115, rue Principale;
- Élévations du bâtiment proposé – DMA / IN SITU – 115, rue Principale.

Et ce, conditionnellement à l’octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2005 demandé.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un nouveau bâtiment communautaire de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux – 115, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-02-01 / 10

CONSIDÉRANT QUE le 18 décembre 2017, le conseil municipal a accepté le plan de financement du déploiement des bibliothèques Lucy-Faris et Guy-Sanche pour un total de 46 M\$ (CM-2017-1012);

CONSIDÉRANT QUE le 11 juin 2019, le conseil municipal a autorisé la démolition du bâtiment existant et la construction d’une nouvelle Place des Pionniers sur le site actuel, ainsi que la tenue d’un concours d’architecture (CM-2019-397);

CONSIDÉRANT QU’un concours d’architecture pluridisciplinaire 2020-2021 s’est tenu dans le respect des « Règles d’approbation des concours de l’Ordre des architectes du Québec » et du cadre administratif et du règlement type du ministère de la Culture et des Communications et du ministère des Affaires municipales et de l’Habitation;

CONSIDÉRANT QUE le jury du concours d’architecture de Place des Pionniers a désigné un concept lauréat en considérant la programmation de la Ville de Gatineau, des intrants contextuels ainsi que du programme et du règlement du concours d’architecture et que sa recommandation à la Ville de Gatineau a été entérinée par le conseil municipal le 25 mai 2021 (CM-2021-322);

CONSIDÉRANT QUE le concept lauréat peut faire l’objet d’ajustements, mais qu’en respect des règlements du concours d’architecture, les modifications ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer le concept désigné par le jury et adopté par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet se veut une réponse à un programme architectural visant notamment la construction d’un bâtiment signature contribuant à rehausser l’attrait et le dynamisme du Vieux Aylmer et à consolider un repère pour la communauté;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97;

CONSIDÉRANT QUE la demande requiert l’octroi par le conseil municipal de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent pas préjudice au voisinage et sont requises pour ne pas dénaturer le concept architectural retenu par le jury et accepté par le conseil;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception des éléments par les dérogations mineures demandées, 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’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d’un bâtiment de trois étages comportant une bibliothèque et des bureaux administratifs municipaux au 115, rue Principale visant à :

- Réduire la marge minimale avant de 2 m à 0,8 m;
- Réduire la distance entre un mur en porte-à-faux et une ligne de terrain de 1,5 m à 0,8 m;
- Augmenter la largeur d’un accès au terrain à sens unique de 6 m à 10 m;
- Réduire la largeur d’une bande de verdure au pourtour du bâtiment :
 - de 1,5 m à 0 m en façade principale;
 - de 1 m à 0 m sur les autres façades.
- Augmenter le nombre de cases de stationnement extérieur de 8 à 17 cases.

Comme illustrées dans l’analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – Plan annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 115, rue Principale.

et ce, conditionnellement à l’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d’Aylmer.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Approuver un projet de développement résidentiel visant l’ouverture d’une nouvelle rue (phase 7J du projet Village de la Ferme Ferris) – 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Une zone commerciale se situe à proximité du projet;
- On trouve dommage que le projet ne propose pas d’aires de rassemblement;
- Le projet ne propose que des toits en pente, et la réglementation exige un minimum de toits plats. Les toits plats permettent un recouvrement blanc pour diminuer l’effet des îlots de chaleur;
- Les toits plats avec un indice de réflectance de 78 deviennent une obligation pour les bâtiments d’une superficie au sol de 1000 m². L’ensemble de la structure est calculée dans la superficie au sol des bâtiments contigus;
- Les toits plats permettent une meilleure gestion des eaux de ruissellement;
- Le projet s’insère dans un boisé relativement dense et un effort est démontré pour conserver le plus d’arbres possible;
- On aurait préféré un peu plus d’arbres en cour arrière des propriétés.

R-CCU-2022-02-01 / 11

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale d’ouverture de rue dans un secteur de boisé de protection et d’intégration a été formulée pour la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris » est composée de deux projets résidentiels intégrés totalisant respectivement 24 et 72 logements;

CONSIDÉRANT QUE la phase respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un plan d’implantation et d’intégration architecturale d’ouverture de rue dans un boisé de protection et d’intégration aux 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse, afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés totalisant 96 logements, comme illustrés dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation et de plantations – Projet « Village de la Ferme Ferris », phase 7J – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 3 novembre 2021;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de type A, B et C – Projet « Village de la Ferme Ferris », phase 7J – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 9 décembre 2021 - Modifications ultérieures visant à se conformer à l’exigence du nombre minimal de bâtiments principaux d’un projet résidentiel intégré ayant l’obligation d’un toit plat ou dont la pente est d’au plus 17 % (2 :12).

RECOMMANDÉ

PIIA – Approuver deux projets résidentiels intégrés (phase 7J du projet Village de la Ferme Ferris) – 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2022-02-01 / 12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale projets résidentiels intégrés dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été formulée pour la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation des deux projets résidentiels intégrés de la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris » est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris » est composée de deux projets résidentiels intégrés totalisant respectivement 24 et 72 logements;

CONSIDÉRANT QUE les deux projets résidentiels intégrés de la phase 7J du projet du « Village de la Ferme Ferris » consistent à construire 12 bâtiments multifamiliaux, dont sept bâtiments de neuf logements en structure isolée, mais ayant l'apparence de bâtiments contigus, deux bâtiments multifamiliaux de six logements en structure isolée et de trois bâtiments multifamiliaux de sept logements en structure isolée, mais ayant l'apparence de bâtiments jumelés localisés aux 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse;

CONSIDÉRANT QUE la phase est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf en ce qui concerne l'exigence du nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré ayant l'obligation d'un toit plat ou dont la pente est d'au plus 17 % (2 : 12);

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un plan d'implantation et d'intégration architecturale de projets résidentiels intégrés aux 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse, afin de permettre la construction de deux projets résidentiels intégrés totalisant 96 logements, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de plantations – Projet « Village de la Ferme Ferris », phase 7J – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 3 novembre 2021;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de type A, B et C – Projet « Village de la Ferme Ferris », phase 7J – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 9 décembre 2021 - Modifications ultérieures visant à se conformer à l'exigence du nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré ayant l'obligation d'un toit plat ou dont la pente est d'au plus 17 % (2 : 12).

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure demandée pour réduire à zéro le nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré ayant l'obligation d'un toit plat ou dont la pente est d'au plus 17 % (2 : 12).

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire deux projets résidentiels intégrés – 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse– District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2022-02-01 / 13

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue et de projets résidentiels intégrés dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été formulée pour la phase 7J du projet « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire à zéro le nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré ayant l'obligation d'un toit plat ou dont la pente est d'au plus 17 % (2 : 12);

CONSIDÉRANT QUE la règle visée par la demande de dérogation mineure était applicable aux projets intégrés au moment du dépôt du projet, ce qui ne le qualifie pas à l'exemption d'application de cette exigence;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas de préjudice au promoteur, car la pente de la toiture de l'un ou l'autre des trois modèles de bâtiments proposés pour la phase 7J du projet peut être modifiée pour respecter la norme minimale exigée pour les projets résidentiels intégrés sans porter atteinte à l'intégration architecturale de la phase;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de l'élément visé par 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'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, aux 9 à 93 et 10 à 38, rue de la Buse, de façon à :

- Réduire le nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré ayant l'obligation d'un toit plat ou dont la pente est d'au plus 17 % (2 :12) de 33 % à 0 %.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
1	6	1	1

NON RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Construire un bâtiment commercial dans le Parc d'affaires Gatineau partie Est – 477, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

R-CCU-2022-02-01 / 14

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial a été formulée au 477, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation du réseau viaire du projet du parc d'affaires a été approuvée par le conseil municipal le 22 septembre 2020 (CM-2020-541);

CONSIDÉRANT QUE le projet, son architecture et l'aménagement global de site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au Secteur du Parc d'affaires Gatineau partie Est;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit également être octroyée par ce conseil pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sauf à celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

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 477, boulevard des Affaires, afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du plan d'implantation du projet et élément dérogatoire – Monsieur Pierre Tabet architecte - 13 décembre 2021 - 477, boulevard des Affaires - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations, plan de plancher et mezzanine du bâtiment projeté – Monsieur Pierre Tabet architecte - 15 février 2021 - 477, boulevard des Affaires - Annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Perspectives du bâtiment projeté et palette de matériaux – Monsieur Pierre Tabet architecte - 15 février 2021 - 477, boulevard des Affaires.

Il est entendu que l'approbation de la portion du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant le bâtiment du 477, boulevard des Affaires, est conditionnelle à l'acceptation, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial dans le Parc d'affaires Gatineau partie Est – 477, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2022-02-01 / 15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre de construire un bâtiment commercial a été formulée au 477, boulevard des Affaires;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à permettre une marge avant supérieure au maximum prescrit dans la grille des spécifications de la zone visée au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour celle visée par la dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 477, boulevard des Affaires, afin d'augmenter la marge avant maximale applicable de 9 m à 42,9 m, dans le but de permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial, et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet de construction.

RECOMMANDÉ

17. **PIIA – Construire un bâtiment commercial dans le Parc d'affaires Gatineau partie Est – 466, boulevard des Affaires – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

R-CCU-2022-02-01 / 16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial a été formulée au 466, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation du réseau viaire du projet du Parc d'affaires a été approuvée par le conseil municipal le 22 septembre 2020 (CM-2020-541);

CONSIDÉRANT QUE le projet, son architecture et l'aménagement global du site respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au Secteur du Parc d'affaires Gatineau partie Est;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 466, boulevard des Affaires, afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du plan d'implantation – Monsieur Pierre Tabet, architecte - 25 juillet 2021 - 466, boulevard des Affaires;
- Perspectives du bâtiment projeté - Monsieur Pierre Tabet architecte - Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 3 juin 2021 - 466, boulevard des Affaires;
- Élévations, du bâtiment projeté – Monsieur Pierre Tabet architecte - Annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 25 juillet 2021 - 466, boulevard des Affaires.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Modification des résolutions CM-2018-411 et CM-2019-32, construction de la phase 1 du projet de développement résidentiel La Croisée – Lot numéro 3 114 044 – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- L'aménagement d'un parc est prévu à la phase 2;
- On s'interroge sur les enjeux de sécurité par rapport à la circulation, puisque les voitures doivent circuler devant une école secondaire pour accéder au quartier, et qu'il n'y a pas de trottoirs sur la rue Samuel-Edey. On répond que les débits anticipés sont relativement faibles;
- On aurait aimé que des arbres matures existants soient conservés;
- On demande un suivi sur la façon dont le comité de toponymie sélectionne les noms des rues, particulièrement le nom de la rue Diane-Aldred qui ne semble pas avoir de lien avec ce nouveau quartier d'architecture contemporaine puisque ses travaux sont davantage associés à la promotion du patrimoine du secteur Aylmer;
- On rappelle que tout le réseau viaire devra faire l'objet d'une approbation, et qu'une étude de circulation devra être déposée.

R-CCU-2022-02-01 / 17

CONSIDÉRANT QUE la trame de rues de la phase 1 du projet a été approuvée en juin 2018 par la résolution municipale numéro CM-2018-411;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements extérieurs, l'implantation et l'architecture des bâtiments ont été approuvés en janvier 2018 par la résolution municipale numéro CM-2019-32;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a déposé une demande pour l'approbation de modification des résolutions numéros CM-2018-411 et CM-2019-32 pour la phase 1B concernant la trame de rue, l'implantation, l'architecture et l'aménagement de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a déposé des modèles à titre indicatif ainsi que des caractéristiques architecturales qui devront être respectées lors du dépôt des plans pour les demandes de permis par les constructeurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet et les caractéristiques architecturales proposées répondent à la majorité des critères d'évaluation applicables énoncés au 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 lot numéro 3 114 044, afin de construire la phase 1B du projet La Croisée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, plan d'implantation et d'intégration architecturale - La Croisée, phase 1A/1B - Phasage du projet - Cardo urbanisme – 6 décembre 2021;
- Concept de plantation, plan d'implantation et d'intégration architecturale – Phase 1B, Cardo urbanisme - 6 décembre 2021;
- Perspectives et plans d'étages - Esquisses, Gèrik, La Croisée - Lapalme + Rheault, architectes et associés – 24 novembre 2021;
- Note technique pour modification, phase 1B – CIMA+ - 3 décembre 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	3	0	1

RECOMMANDÉ

19. Usage conditionnel – Construire un service de garderie (CPE) – 431, rue Main – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- L’habitation est actuellement vacante;
- Le type de demande, soit un usage conditionnel, ne permet pas la possibilité d’ouverture d’un registre et d’approbation référendaire. Les personnes intéressées peuvent par contre se présenter à la période de questions du public de la séance du conseil municipal;
- Le projet a été approuvé par le ministère de la Famille;
- Depuis son réaménagement, la rue Main profite d’un réseau de pistes cyclables.

R-CCU-2022-02-01 / 18

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser la construction d’un bâtiment principal abritant un service de garderie pouvant accueillir 80 enfants a été formulée au 431, rue Main;

CONSIDÉRANT QU’une approbation d’un usage conditionnel par le conseil municipal est nécessaire à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante est en processus d’approbation du projet auprès du ministère de la Famille du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et du 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 pour réaliser un projet au 431, rue Main, visant à construire un service de garderie d’une capacité maximale de 80 enfants, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation – Monsieur Pierre Tabet – 20 septembre 2021 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – 431, rue Main;
- Élévations – Pierre Tabet – 20 septembre 2021– 431, rue Main.

Et ce, conditionnellement :

- À l’autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition;
- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l’approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

RECOMMANDÉ

20. Usage conditionnel – Installer une structure porteuse d’antennes de télécommunication – 1200, boulevard Lorrain - District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2022-02-01 / 19

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à installer une structure porteuse d’antennes de télécommunication a été formulée sur les lots numéros 1 371 531, 1 371 522 et 1 371 719 du cadastre du Québec donnant sur le boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE selon la personne requérante, aucune structure ou aucun bâtiment existant ne peut être utilisé pour respecter les besoins de couverture visés;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement proposé en milieu agroforestier pour l'installation de la structure est éloigné des zones résidentielles plus près;

CONSIDÉRANT QUE le processus de consultation publique édicté par l'autorité publique fédérale (Innovation, Services et Développement économique Canada) a été suivi et n'a pas révélé d'opposition citoyenne dans les délais prescrits;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles structures porteuses d'antennes de télécommunication 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 1200, boulevard Lorrain, afin d'installer une structure porteuse d'antennes de télécommunication, comme illustré à l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation de la structure sur les lots numéros 1 371 531, 1 371 522 et 1 371 719 - Monsieur Marc Gascon, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2019 – 1200, boulevard Lorrain.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation d'une demande d'autorisation d'un usage autre qu'agricole en zone agricole par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 46, rue de Brouage – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Le voisinage s'oppose au projet;
- Le terrain n'est pas raccordé aux services d'aqueduc et d'égout. Si le terrain était urbanisé, la situation serait plus favorable;
- La marge d'insertion avant à 5 m est considérée comme trop proche de la rue considérant les marges d'insertion des bâtiments voisins. On aurait aimé une image pour illustrer l'impact de cette dérogation mineure dans son contexte;
- La version précédente du projet, qui proposait un empiètement dans la bande riveraine, a été recommandée par le CCU et refusée par le conseil. L'association de quartier s'était mobilisée après la parution de l'avis public;
- Sans dérogation mineure sur la marge d'insertion avant, il serait difficile de construire sur ce terrain;
- La nature du projet ne permet pas la demande d'ouverture d'un registre et d'approbation référendaire;
- Une étude environnementale du terrain a été réalisée l'année dernière;
- Le terrain présente plusieurs contraintes ;
- L'écoulement des eaux du ponceau à proximité de l'habitation pourrait être problématique;
- Un barrage de castors est présent dans le ruisseau derrière la propriété;
- La Ville ne peut pas restreindre des usages, et les nombreuses contraintes environnementales du terrain ne sont pas la responsabilité de la Ville.

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 46, rue de Brouage;

CONSIDÉRANT QUE la demande requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour réduire la marge d'insertion avant de 11,19 m à 5 m;

CONSIDÉRANT QUE la combinaison des facteurs naturels et réglementaires concernant la propriété visée empêche la réalisation d'un projet à la fois conforme à la marge d'insertion avant et n'empiétant pas dans la rive du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est non constructible sans l'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a refusé d'octroyer deux dérogations mineures à une demande antérieure visant à construire le bâtiment à une marge avant de 7,5 m et empiétant dans la bande riveraine;

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

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 46, rue de Brouage, visant à réduire la marge d'insertion avant minimale de 11,19 m à 5 m, comme illustrée dans l'analyse de projet, et ce, conditionnellement à :

- La mise à jour du plan du système septique selon la nouvelle implantation de l'habitation proposée;
- Ce qu'un minimum de neuf arbres aux dimensions minimales prescrites à la réglementation en vigueur soit planté en cour avant, dont au moins six en face du bâtiment principal, dans les 24 mois suivants la délivrance du permis de construire afin d'atténuer l'effet de l'empiètement du bâtiment principal dans la marge avant minimale prescrite.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
0	8	0	1

NON RECOMMANDÉ

22. Dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet montre quelques améliorations depuis la dernière présentation;
- Le projet manque d'arbres dans un secteur reconnu pour ses îlots de chaleur;
- On considère la demande de 20 cases de stationnement trop importante par rapport au nombre autorisé par la réglementation. Un stationnement extérieur de 20 cases de stationnement ne doit pas être autorisé au centre-ville. Plusieurs autres endroits sont disponibles dans le secteur pour se stationner;
- Les résidents du quartier ne sont pas en faveur du projet tel que présenté.

R-CCU-2022-02-01 / 21

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaménager un espace de stationnement a été formulée pour la propriété d'affectation commerciale située aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis n'a pu être reconnu au niveau de l'aménagement actuel de l'espace de stationnement en raison de l'historique du dossier;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être conforme aux normes actuelles du Règlement de zonage numéro 532-2020 en l'absence de droit acquis;

CONSIDÉRANT QU'une première version du projet prévoyant l'aménagement de 23 cases et nécessitant l'octroi de 12 dérogations n'a pas été recommandée par le Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a accepté de modifier le projet selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable afin de réduire le nombre d'éléments non conformes à la réglementation de 12 à 3;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, lors de sa séance du 31 mai 2021, n'a pas recommandé le projet modifié et a suggéré de réduire le nombre de cases de stationnement sur le site;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite soumettre la présente demande avec des bonifications à l'aménagement proposé en mai 2021 avec l'ajout de deux arbres à planter à la sortie du stationnement donnant sur la rue Hélène-Duval, l'ajout de trois unités de stationnement pour vélos et trois bornes de recharge, le tout présenté avec des vues en perspective qui illustrent l'aménagement paysager proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet faisant l'objet de la présente demande prévoit des aménagements de verdissage du site tout en réduisant le nombre de cases de stationnement aménagées dans l'espace de stationnement de 23 à 20;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 6 à 20.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté – Identification des dérogations mineures – Madame Karine Boivin, architecte - A4 Architecture + design inc. – 22 avril 2021 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
2	6	0	1

NON RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une véranda – 502, rue Costello – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2022-02-01 / 22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge latérale d'une véranda située dans la cour arrière d'une habitation unifamiliale jumelée a été formulée au 502, rue Costello;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour réduire la distance minimale entre la véranda et la ligne latérale du terrain de 1,5 m à 0,40 m;

CONSIDÉRANT QU'au moment de la délivrance du permis de construire de la construction accessoire en 2005, un effet de gel était en vigueur et entraînait l'application de normes les plus restrictives du Règlement de zonage numéro 95-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham et du Règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE la véranda est conforme à toutes les dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 502, rue Costello, afin de réduire la distance minimale exigée entre une véranda située dans une cour arrière non adjacente à une rue et une ligne de terrain latérale de 1,5 m à 0,4 m.

RECOMMANDÉ

20. Varia

a) Affichage sur les propriétés

Un membre suggère qu'une image du projet soit ajoutée aux enseignes d'avis publics qui sont affichées sur les propriétés, comme le fait la Ville d'Ottawa.

b) Projet de rénovation Portage III

On présente aux membres le projet de rénovation du bâtiment de Portage III. Puisque le requérant est le gouvernement du Canada, le projet n'est pas assujéti à la réglementation municipale. En vertu des règles du Conseil du Trésor du Canada, le requérant procède malgré tout à une demande de permis de construire et au paiement de ce dernier.

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

- L'entrée sur la rue Courcellette sera conservée pour les taxis. Le réseau routier dans son ensemble sera conservé. L'intervention principale vise à donner un accès sur la rue Laurier;
- Il sera demandé au requérant si le document présenté aux membres peut leur être partagé.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 13.