

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

315^e séance tenue le 28 mars 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marie-Anne Marin – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d'Aylmer (n° 1)
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Éric Pilotte – Cabinet de la mairesse
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCES :

Membres

Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Michel Paquette – Citoyen

Ressource interne

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

Séance publique



17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

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

On reporte le point 9 à une séance ultérieure. On ajoute après le point 18 un point sur une demande de dérogation mineure concernant la superficie des aires d'agrément au 425, boulevard Saint-Joseph. On demande l'ajout aux varia d'un point concernant les préoccupations d'une membre.

L'ordre du jour est adopté, avec les modifications précédemment citées.

3. Période de questions du public

Deux interventions citoyennes ont été reçues par le secrétaire.

La première provient de Dre Vickie Hébert, psychologue et propriétaire de La Klinik de psychologie, concernant le projet de démolition et de reconstruction aux 51, rue Crémazie et 216, rue Montcalm. Ont été reçues une analyse de 38 pages produite par Dre Hébert, et l'analyse de projet du Service de l'urbanisme et du développement durable commentée par Dre Hébert.

Seul le préambule de l'analyse produite par Dre Hébert est lu aux membres.

Toutes les interventions citoyennes ont été transmises aux membres en amont de la séance, et seront prises en considération lors des délibérations du comité à huis clos.

À la suite d'un incendie, le bâtiment situé au 53 Crémazie a été construit en 1999 à des fins de services professionnels en santé mentale. Le petit immeuble de 2 étages, revêtu de briques rose pâle et d'un revêtement beige, a l'allure d'une maison et préserve une ambiance chaleureuse et charmante du petit cul-de-sac de la rue Crémazie. La reconstruction du 53 Crémazie a été soigneusement réfléchi en incluant 8 fenêtres de 60" de hauteur, une grande fenêtre cathédrale de 126" de hauteur et une porte d'entrée double sur la façade du bâtiment visant le sud afin d'optimiser l'entrée de lumière naturelle selon son emplacement et les propriétés avoisinantes. Voir l'Annexe E - Ensoleillement à la Klinik de psychologie, 53 rue Crémazie. La propriété est entourée d'arbres matures d'environ 60 à 80 ans à l'arrière et offre un paysagement soigné et réfléchi selon l'ensoleillement à l'avant, grâce à une diversité florale qui offre une floraison qui se succède au fil des saisons. Il s'agit d'un atout et d'une valeur ajoutée à la beauté de la propriété et à celle du Centre-Ville de Gatineau.

Depuis 1999, le 53 rue Crémazie offre des services professionnels en santé mentale et est réputé pour son lieu à la fois central et intime dans un cul-de-sac, qui permet une tranquillité et une confidentialité accrue quant aux services offerts, ces caractéristiques étant essentielles dans le domaine. Le 53 Crémazie est aujourd'hui l'endroit idéal pour la Klinik de psychologie inc., et ce lieu a été choisi stratégiquement pour son intimité, sa tranquillité du quartier, l'ensoleillement direct dans les pièces et sur le paysagement, les arbres matures ; tous ces éléments rendant l'espace accueillant et optimal pour le rétablissement psychologique de nos patients.

Les patients en cours de rétablissement psychologique, tout comme les psychologues, tombent sous le charme des lieux extérieurs et intérieurs de la Klinik (au 53 rue Crémazie) et nous témoignent fréquemment leur appréciation quant au souci du détail en lien avec le confort durant les séances de psychothérapie (confidentialité des lieux, ambiance zen et calmante, l'abondance de lumière naturelle, endroit tranquille et discret, etc.). Pour ces raisons, la Klinik attire plusieurs psychologues, malgré une pénurie chronique dans ce domaine.

La Klinik est en pleine expansion afin de combler la demande écrasante de soins psychologiques, exacerbée par la pandémie. Nous vivons actuellement une crise psychologique où les services psychothérapeutiques sont très en demande et où l'attente peut atteindre jusqu'à 2 ans avant d'entamer une psychothérapie et ce, sur l'ensemble de la région.

Malgré la pénurie de psychologues, plusieurs doctorants en psychologie de l'Université du Québec en Outaouais, tout comme les psychologues immigrants qui désirent faire leur stage d'équivalence à Gatineau et des psychologues expérimentés de la région montrent un grand intérêt à se joindre à l'équipe de la Klinik, entre autres, en raison des lieux extérieurs et intérieurs. Cet élément est très prometteur considérant que les psychologues se font rares dans la région, surtout puisque plusieurs psychologues québécois optent pour la pratique à Ottawa en raison d'une rémunération beaucoup plus alléchante qu'à Gatineau. Cet exode des psychologues vers Ottawa exacerbe la pénurie de psychologues à Gatineau et permet encore moins de combler la demande écrasante de services psychologiques de nos citoyens. C'est un cercle vicieux. Il s'agit de l'enjeu le plus important en matière de santé mentale pour l'ensemble de la Ville de Gatineau. Tous les joueurs, autant les cliniques de psychologie que les dirigeants de la Ville de Gatineau, doivent redoubler d'efforts pour contrer cette menace.

La Ville de Gatineau peut favoriser l'accès aux soins psychologiques essentiels, entre autres, en préservant les conditions qui permettent à la Klinik d'attirer et de retenir les psychologues afin d'offrir ses services psychothérapeutiques aux citoyens de Gatineau. La présente lettre détaille en quoi les projets de démolition et de reconstruction du 51 Crémazie et 216 Montcalm compromettent la continuité de la Klinik et donc l'accès aux soins de santé mentale dans la région.

Cela dit, il se peut qu'il existe un manque de logements dans le secteur de Hull et nous comprenons l'intérêt à maximiser les espaces, ainsi que l'apport financier pour la Ville de Gatineau des projets de démolition et de reconstruction du 51 Crémazie et 216 Montcalm. Toutefois, il serait important de considérer l'impact qu'un seul projet immobilier pourrait avoir quant à l'accès déjà fragile aux services psychologiques à Gatineau et ainsi que sur le bien-être psychologique des Gatinois.

Nous souhaitons donc que ces projets soient analysés en tenant compte des grands risques, impacts, inconvénients et préjudices élaborés dans cette lettre, qui se manifesteront pendant et après les projets proposés et qui affecteront la Klinik de psychologie, ses patients et psychologues, ainsi que les citoyens de Gatineau qui ont des besoins psychologiques.

Nous implorons le Comité des demandes de démolition (CDD) et le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de ne pas recommander les projets de démolition et de reconstruction du 51 Crémazie et du 216 Montcalm au Conseil Municipal en vue des points soulevés dans la présente lettre et que ce dernier refuse ces projets pour les raisons énoncées.

La seconde intervention est une pétition de 20 signataires concernant également le projet de démolition et de reconstruction aux 51, rue Crémazie et 216, rue Montcalm.

Aux membres des comités d'évaluation et du conseil municipal,

Les résidents et propriétaires du district 7 Hull-Wright ainsi que les citoyens de la Ville de Gatineau se rassemblent pour s'opposer à la demande de démolition et au projet de reconstruction du 216 Montcalm et 51 rue Crémazie (Gatineau), et pétitionnent afin que la Ville de Gatineau rejette la demande de démolition et le projet de reconstruction à ces adresses suite à une évaluation des impacts négatifs qu'ils auront sur la jouissance des résidents du quartier pendant et après les travaux, l'harmonisation du projet vis-à-vis les propriétés avoisinantes, les baux de location, ainsi que la circulation et la mobilité sur Crémazie et Montcalm, la durabilité écologique, la viabilité économique, et plus encore.

Nous opposons les présentes demandes pour les raisons suivantes :

La fermeture d'un restaurant populaire et adoré : *Pour démolir le 216 Montcalm, le restaurant Ho Wah devra déménager après 60 années de service. Par conséquent, les propriétaires du restaurant pensent fermer leurs portes définitivement par la suite, car ils n'auront pas un espace commercial pour leur restaurant dans le projet de reconstruction proposé et n'ont pas les moyens financiers de déménager dans un nouvel espace commercial à prix accessible, en raison de la pénurie d'espaces commerciaux à bas prix. Cette situation sera une grande perte pour la communauté, car le restaurant est souvent*

fréquenté par les signataires ci-bas, les professionnels travaillant au 200 rue Montcalm, les résidents du district Hull-Wright et par les citoyens de Gatineau.

Projet de reconstruction insensé

Nous opposons fortement le projet de reconstruction sur plusieurs plans. Les propriétaires du projet abusent de leur pouvoir en tentant de consolider deux terrains distincts et adjacents qu'il a le privilège d'appartenir grâce à son statut social, pour développer un méga-complexe pour s'enrichir davantage. Ce méga-complexe de 10 étages en hauteur maximise l'espace utile des deux terrains et ne prend pas du tout en considération les besoins du voisinage, ni la planification durable du secteur, tel que décrit ci-bas :

Un stationnement souterrain à niveaux multiples dangereux et irréaliste : Les développeurs proposent un édifice à 10 étages de 96 logements, en plus des trois premiers étages qui seront consacrés à des commerces. Ils proposent un grand stationnement souterrain accessible seulement par la rue Crémazie (un petit cul-de-sac). L'excavation de ce grand stationnement souterrain à plusieurs étages devra se faire par dynamite, grattage de pierre, etc. et ce, à quelques mètres (parfois moins de 3m) de la fondation des bâtiments avoisinants. En raison de cette proximité, l'excavation du stationnement souterrain, entre-autres, risque de causer de graves dommages au solage et ainsi, à l'intégrité structurelle des commerces, maisons et appartements avoisinants. De plus, la démolition et l'excavation du stationnement souterrain engendreront des bruits et vibrations parfois insupportables pour une durée indéterminée, ce qui causera une grande perte de jouissance pour le secteur entier.

Une circulation congestionnée et mobilité réduite sur le cul-de-sac de la rue Crémazie : Le va-et-vient des nouveaux résidents, leurs invités et les clients des commerces (de 200 à 350 nouvelles personnes) qui habitent le méga-complexe de 10 étages proposé surchargera l'intersection des rues Crémazie et Montcalm, qui n'a pas de feu de circulation. D'ailleurs, la rue Montcalm est déjà très congestionnée lors des heures de pointe en raison des accès à proximité de l'autoroute 5 et le Boulevard des Allumetières, et le projet de 10 étages proposé accentuera la congestion. De plus, le projet proposé suggère l'entrée vers le stationnement souterrain via la rue Crémazie : le petit cul-de-sac de la rue Crémazie d'environ 50m éprouve déjà une importante circulation par les résidents, mais surtout par les visiteurs du Complexe Maril Lavallée (200 Montcalm) qui accèdent l'édifice par le grand stationnement qui est aussi seulement accessible via la rue Crémazie. Le stationnement de rue risque également d'être occupé par les visiteurs du méga-complexe proposé et ne seront plus disponibles pour les anciens du quartier.

La perte d'ensoleillement du voisinage : Le projet de reconstruction a une hauteur démesurée comparativement aux propriétés avoisinantes et son emplacement diminuera presque totalement l'ensoleillement aux propriétés avoisinantes, non seulement en raison de la proximité du méga-complexe proposé quant aux propriétés adjacentes (parfois moins de 4,5m), mais aussi la hauteur de 10 étages (comparativement aux propriétés avoisinantes de 2 étages). Le méga-complexe coupera la vue ainsi que la belle luminosité du secteur, en assombrissant les rues Crémazie et Lois. Cela aura un impact sur le dégel de la neige et de la glace pendant l'hiver et au printemps, l'eau stagnante, la vivacité de la flore (arbres, arbustes, plantes extérieures et intérieures) et la jouissance des résidents avoisinants et ce, de manière permanente.

Le manque d'harmonie avec les propriétés avoisinantes : Le projet de reconstruction de 10 étages est démesurément massif considérant la hauteur des maisons et logements adjacents de 2 étages, qui ne se trouvent qu'à quelques mètres du méga-complexe proposé. Le style de la reconstruction, étant très massif et imposant, ne respecte pas le charme et l'héritage du quartier, les caractéristiques des bâtiments adjacents, ne s'intègre pas et ne s'harmonise pas avec le quartier. Mais surtout, le projet de reconstruction proposé ne respecte pas l'affectation du sol inscrit dans le plan d'Urbanisme de la Ville de Gatineau, stipulant que le 51 Crémazie et 216 Montcalm sont situés dans une zone de « Commerce d'ambiance » et dans un « Secteur de consolidation ». Le projet de reconstruction n'est pas un commerce d'ambiance, mais plutôt un méga-complexe en béton imposant de 10 étages.

Une grande perte de jouissance pour les locataires et résidents, une grande perte de revenus pour les locateurs et propriétaires : Si un projet de reconstruction de cette ampleur est approuvé malgré les inconvénients mentionnés ci-haut, les résidents du voisinage qui louent des logements risquent de vivre une grande perte de jouissance au point tel que plusieurs pourraient ne pas renouveler leurs baux de location. De plus, les propriétaires éprouveront de la difficulté à louer des logements lors des travaux de construction du méga-complexe en raison des bruits durant plusieurs années (la durée estimée des travaux est d'environ 2 à 3 ans selon le promoteur du projet), la circulation congestionnée, le peu d'ensoleillement, etc. Ce cercle vicieux causera des pertes de revenus de location graves et sera préjudiciable financièrement pour les locateurs. Les locateurs, de même que les propriétaires qui occupent les propriétés avoisinantes, pourraient vivre ces inconvénients graves, qui les pousseront à vendre leur propriété à contrecœur, et possiblement à bas prix en raison des travaux en cours. Ceux qui resteront subiront de graves pertes de jouissance pendant la période de construction et par la suite. Certains voisins habitent le quartier depuis plus de 60 ans. Ce serait dommage qu'ils soient forcés de vendre leur maison d'enfance en raison de ce nouvel entrant intimidant qui propose un projet de reconstruction démesuré, où en découle plusieurs préjudices.

Appels aux refus de projets

En définitive, les demandes de démolition et de reconstruction prévues au 51 Crémazie et 216 Montcalm, à Gatineau, sont démesurées et nécessitent davantage de planification urbaine consciencieuse et durable. Nous signons le présent document puisque nous nous opposons et implorons les comités d'évaluation et ainsi le conseil municipal de la Ville de Gatineau de refuser la démolition et le projet de reconstruction pour les raisons évoquées.

Justin Lavallée (57 Crémazie)
Riya Kantharia (57 Crémazie)
William O'Toole (57 Crémazie)
Alexis Laurin (57 Crémazie)
Sally Cheong (57 Crémazie)
Sean To (57 Crémazie)
Taro Abarbanel (53 Crémazie)
Vicky Hébert (53 Crémazie)
Denis Vaillant (50 Lois)
Rachelle Diotte (50 Lois)
Alice Vaillant (50 Lois)
Chantal Cyr (55 Lortie)
André Dastous (11 Butternut)
Dia (63 du Canard)
Patrice Le Galc (530 Coulombe)
Camille Bandola (53 Crémazie)
Cynthia Laberge (57 Crémazie)
Daniela Olivares (57 Crémazie)
Felix Manirakiza (57 Crémazie)
Andrée St-Onge (53 Crémazie)

Séance huis clos

17 h 48

4. Approbation du procès-verbal de la 314^e séance tenue le 14 mars 2022

Le procès-verbal de la 314^e séance tenue le 14 mars 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 314^e séance tenue le 14 mars 2022

Le procès-verbal de la 314^e séance tenue le 14 mars 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 314^e séance tenue le 14 mars 2022

246-248, rue Champlain

Après recommandation défavorable du Comité, il a été décidé par le promoteur de ne pas envoyer son projet à la prochaine séance du conseil municipal.

425, boulevard Saint-Joseph

Après présentation du projet à la séance du 14 mars dernier, deux éléments problématiques ont été décelés. Il était inscrit dans l'analyse de projet qu'une portion du terrain privé qui servira à la réalisation des aménagements approuvés par le conseil sur le boulevard Saint-Joseph était de propriété municipale, mais la transaction est en cours. De plus, la demande de dérogation mineure concernant la superficie des aires d'agrément est plus importante que celle inscrite à l'analyse. Les dérogations mineures concernant ce projet devront donc refaire l'objet d'un nouvel avis public et seront repoussées à la séance du conseil du mois de mai.

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 25 avril 2022.

9. PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale en structure isolée sur un terrain non adjacent à une rue publique – 1100, chemin Queen's Park – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale comportant 48 logements – 19 à 21, rue du Patrimoine – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- Ce projet a déjà été recommandé par le Comité, mais est de retour après discussion entre le promoteur et le conseiller du district pour réduire le nombre d'étages de cinq à quatre;
- Des vérifications devraient être effectuées lors de l'émission du permis de construire pour dissimuler les équipements mécaniques en façade, le cas échéant;
- Les vues des propriétés voisines sur le paysage seront conservées;
- Un avis favorable au projet de la part du ministère de la Culture est des Communications sera exigé, puisque le projet dans l'aire de protection de 152 mètres d'un lieu historique national. Cet avis favorable, même si un avis favorable a déjà été reçu pour un projet voisin semblable, ne peut pas être présumé;
- On précise la localisation des lignes de haute tension, et on trouve dommage qu'ils ne soient pas supprimés;
- Une demande de PPCMOI prévoit une assemblée de consultation publique après une première lecture par le conseil.

R-CCU-2022-03-28 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale comptant 48 logements répartis sur quatre étages a été formulée aux 19 à 21, rue du Patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur maximale de trois étages autorisée à la grille de zonage Co-16-066 ne permet pas d'aménager sur le terrain le nombre de logements souhaité par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE pour déroger à la hauteur maximale en étages, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est situé à l'extérieur du site du patrimoine d'Aylmer duquel il est voisin, qu'il n'est pas situé dans un secteur de plan d'implantation et d'intégration architecturale et que le projet ne nécessite pas d'approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la partie nord-ouest du terrain est située dans l'aire de protection de l'Auberge Charles-Symmes, que les travaux planifiés par la personne requérante sont assujettis à une autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec et qu'une autorisation du Ministère en ce sens sera requise avant délivrance d'un permis de construire pour le projet envisagé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé reprend des composantes architecturales caractéristiques du bâtiment voisin situé au 22, rue Principale et également des bâtiments situés dans le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au Plan d'urbanisme et qu'il ne déroge pas à la réglementation de zonage, à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande d'approbation d'un PPCMOI;

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 particulier aux 19 à 21, rue du Patrimoine, visant à construire une habitation multifamiliale de 48 logements ayant une hauteur de quatre étages, et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant situé au 21, rue du Patrimoine, par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil de la demande d'acquisition d'une partie du terrain ayant le numéro de lot 5 771 412 du cadastre du Québec;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, pour l'aménagement sur le domaine public d'un trottoir à l'est de la rue Oscar-Guertin;
- La prise en considération des recommandations de la division circulation du Service des infrastructures concernant la position de l'accès au stationnement souterrain et la pente de la rampe d'accès.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire un bâtiment principal mixte de 10 étages – 216, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- La zone permet des constructions de 10 étages depuis au moins 2005;
- On souligne l'emplacement stratégique du terrain;
- On aurait aimé des rappels au bâtiment patrimonial de la Fonderie, en face du projet. On souligne que la présence de ce bâtiment n'est pas mentionnée dans le rapport d'analyse;
- L'étude d'ensoleillement ne prend pas en considération l'ombrage créé par le bâtiment du 200, rue Montcalm;
- Une note technique conclue que le nombre de cases de stationnement souterrain est suffisant, et que la circulation qui est découlée n'aura pas d'impact sur le projet de garderie au 200, rue Montcalm;
- On s'inquiète sur les désagréments causés par les travaux de construction sur les propriétés voisines;
- Les travaux de dynamitage nécessitent une autorisation provinciale, et ne peuvent être approuvés que si un ingénieur réalise les plans et assure que les propriétés voisines ne seront pas endommagées;

- Tout dommage causé aux propriétés voisines par les travaux de dynamitage relève du Code civil;
- Le chantier s'échelonne sur une période de 18 à 24 mois;
- On précise le nombre d'étages des bâtiments voisins;
- On précise certains éléments quant à la portion du bâtiment dérogatoire en porte-à-faux, notamment sa fonction pour protéger les piétons des intempéries;
- Ce lot est situé sur un axe majeur et doit être densifié;
- On émet des réserves sur le parti architectural proposé;
- Le transformateur électrique à l'angle des rues Montcalm et Crémazie est localisé sur une portion de terrain touché par une servitude à Hydro-Québec et Bell Canada. L'aménagement à son pourtour devra faire l'objet de discussions entre le promoteur, le Service des infrastructures et Hydro-Québec;
- La Ville pourrait être plus proactive pour réduire, par sa réglementation, les impacts climatiques dus à la construction de bâtiments;
- La situation économique actuelle est précaire et on craint que le projet devienne un éléphant blanc;
- On souhaite une plus grande transversalité et une meilleure communication entre les différents comités de la Ville;
- On apprécie la présence de locaux commerciaux au rez-de-chaussée qui assure une continuité de la trame commerciale. Les usages commerciaux autorisés sont spécifiés à la liste des usages autorisés, et visent à promouvoir l'animation de la rue;
- La Ville ne peut pas contrôler la typologie des logements ou le type de tenure par la réglementation;
- Le projet contribuera à agrandir l'offre de logements, puisqu'une pénurie de logements sévit, et évitera l'étalement urbain;
- Le projet rendra difficile l'usage actuel du bâtiment voisin;
- On apprécie la multifonctionnalité du projet, qui propose des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, des espaces de bureaux au deuxième étage et des logements aux étages supérieurs.

R-CCU-2022-03-28 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment mixte comprenant 96 logements et des usages commerciaux a été formulée au 216, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est constitué de deux lots et portera l'adresse de 216, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage boulevard Saint-Joseph sud;

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, concernant la réduction des marges avant et latérale sur rue minimalement requises, doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage 6.2 – boulevard Saint-Joseph sud;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un bâtiment mixte isolé au 216, rue Montcalm, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement proposé – Rossmann Architecture – 17 mars 2022 – 216, rue Montcalm;
- Élévations proposées – Rossmann Architecture – 17 mars 2022 – 216, rue Montcalm;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Rossmann Architecture – 17, mars 2022 – 216, rue Montcalm.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	0	2

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment principal mixte de 10 étages – 216, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-03-28 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment principal mixte de 10 étages comprenant 96 logements a été formulée au 116, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est constitué de deux lots et portera l'adresse de 216, rue Montcalm;

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 deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant la réduction des marges avant et latérale sur rue minimalement requises seulement aux deuxième et troisième étages doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'un bâtiment mixte de 10 étages au 216, rue Montcalm, visant à :

- Réduire la marge avant minimalement requise de 3 m à 1,5 m seulement aux 2^e et 3^e étages;
- Réduire la marge latérale sur rue minimalement requise de 3 m à 1,5 m seulement aux 2^e et 3^e étages.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures – Rossmann Architecte – 216, rue Montcalm.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'autorisation des travaux de démolition des bâtiments existants par le Comité sur les demandes de démolition et l'absence d'opposition de ministre de la Culture et des Communications à la démolition.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	0	2

RECOMMANDÉ

- 12. PIIA – Construire quatre habitations multifamiliales isolées comportant 119 logements – Phase 3 du projet Carré Philippe – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

- On mentionne des erreurs au plan conceptuel de plantation proposé (erreurs de copier/coller, inversion de noms);
- La coupe d'arbres a été réalisée pour permettre l'implantation des bâtiments déjà approuvée par le conseil. Aucun arbre supplémentaire ne sera coupé;
- Le milieu humide est protégé;
- Le projet propose des logements d'une et deux chambres. La version précédente du projet proposait des logements de deux et trois chambres;
- Le projet propose la plantation de 66 arbres, contre 19 dans sa version précédente;
- La densité permet une meilleure performance énergétique du bâtiment;
- Le projet propose une certaine variété dans le secteur;
- Un membre s'abstient du vote, puisqu'il n'a pas eu le temps de prendre connaissance du projet convenablement.

R-CCU-2022-03-28 / 39

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, visant la construction de quatre habitations multifamiliales isolées totalisant 119 logements, a été formulée pour la phase 3 du projet Carré Philippe sur les rues du Galion et du Campagnard;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA ouverture de rue pour la phase 3 du projet Carré Philippe a été initialement approuvée en 2016 par la résolution du conseil CM- 2016-404 et qu'il prévoyait la construction de 84 logements sur les deux terrains visés par la demande de modifications;

CONSIDÉRANT QUE les projets de construction déposés, visant à modifier la phase 3 du projet Carré Philippe, impliquent des modifications au nombre de bâtiments principaux et de logements, à l'implantation et à l'architecture des bâtiments, ainsi qu'à l'aménagement des terrains visés;

CONSIDÉRANT QU'une opération cadastrale visant à remembrer les lots visés existants sera nécessaire pour réaliser les constructions projetées;

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

CONSIDÉRANT QUE la configuration et les dimensions des terrains proposés sont conformes au Règlement de lotissement numéro 503-2005 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également 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, une modification à la phase 3 du projet Carré Philippe, pour les propriétés du 25, rue Galion, et des 75, 91 et 115, rue du Campagnard, et ce, afin de construire des habitations multifamiliales à structure isolée totalisant 119 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation modifié et détaillé – Plan projet de lotissement – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 novembre 2021 – Lots no. 5 958 492 à 5 958 508 (Rue du Galion);
- Plan projet d'implantation modifié et détaillé – Plan projet de lotissement – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 novembre 2021 – Lots no. 5 958 442 à 5 958 569 (Rue du Campagnard);
- Élévations architecturales et matériaux du bâtiment de la phase 3 modifié – Multilogements Carré Philippe - Projet rue Galion – Lemay Michaud Architecture Design – 18 juin 2021;
- Élévations architecturales et matériaux des bâtiments de la phase 3 modifiée – Multilogements Carré Philippe – Projet rue Campagnard – Lemay Michaud Architecture Design – 26 octobre 2021;
- Plan conceptuel de plantation – Projet Carré Philippe Phase 3 – Rue du Campagnard - Les Services EXP inc., 18 mars 2021;

- Plan conceptuel de plantation – Projet Carré Philippe Phase 3 – Rue du Galion - Les Services EXP inc., 18 mars 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	0	1	2

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire trois habitations multifamiliales isolées totalisant 72 logements en projet résidentiel intégré - 75, 91 et 115, rue du Campagnard – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2022-03-28 / 40

CONSIDÉRANT QU'une demande de construction de trois habitations multifamiliales totalisant 72 logements en projet résidentiel intégré a été formulée pour la phase 3 du projet Carré Philippe sur la rue du Campagnard;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré déposé implique des modifications de la phase 3 du projet Carré Philippe sur les lots numéro 5 958 442 à 5 958 569 quant au nombre de bâtiments principaux et de logements, à l'implantation, à l'architecture des bâtiments, ainsi qu'à l'aménagement du terrain visé sur la rue du Campagnard par rapport à ce qui avait été approuvé en 2016;

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

CONSIDÉRANT QUE la configuration et les dimensions des terrains proposés sont conformes au Règlement de lotissement numéro 503-2005 en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également 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 résidentiel intégré constitué de trois bâtiments totalisant 72 logements sur la propriété du 75, 91 et 115, rue du Campagnard, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation modifié et détaillé – Plan projet de lotissement – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 15 novembre 2021 – Lots no. 5 958 442 à 5 958 569 (Rue du Campagnard);
- Élévations architecturales et matériaux des bâtiments de la phase 3 modifiée – Multilogements Carré Philippe – Projet rue Campagnard – Lemay Michaud Architecture Design – 26 octobre 2021;
- Plan conceptuel de plantation – Projet Carré Philippe Phase 3 – Rue du Campagnard - Les Services EXP inc., 18 mars 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	0	1	2

RECOMMANDÉ

- 13. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré comportant 27 logements – 718, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Le Règlement de zonage comprend une disposition pour conserver un corridor de 20 mètres libre sur le chemin d'Aylmer. Par contre, un critère du Règlement sur les PIIA préconise le rapprochement d'un bâtiment par rapport à la rue. Il y a une certaine contradiction entre le Règlement de zonage et le Règlement sur les PIIA;
- On croit que les contenants de matières résiduelles seront difficiles d'accès;
- On mentionne que les plans de ce type de bâtiment devraient être réalisés par un architecte;
- On estime que le projet répond aux préoccupations soulevées par l'Association du patrimoine d'Aylmer (APA), à part le nombre d'étages;
- On remet en question le traitement paysager, puisque le projet n'incorpore pas assez d'arbres de grande taille, et que les conifères ne génèrent pas assez d'ombre;
- Le projet se situe à plus de 200 mètres de maisons patrimoniales;
- On se demande comment ce projet s'intégrera aux autres projets à venir dans le secteur;
- On s'inquiète de l'accès au terrain à partir du chemin d'Aylmer, dont la limite de vitesse est à 70 km/h à cet endroit. On répond que l'avis du Service des infrastructures est toujours sollicité;
- On souligne les enjeux du terrain quant à la gestion des eaux;
- On aurait aimé une plus grande proportion de pavés alvéolés que ce qui est proposé, même si le projet est conforme à la réglementation;
- On demande de vérifier la localisation des prises de recharge pour véhicules électriques.

R-CCU-2022-03-28 / 41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet résidentiel intégré a été formulée au 718, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré, qui vise à construire quatre habitations en structure isolée totalisant 27 logements, est situé dans un secteur d'insertion champêtre qui assujettit ces travaux aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

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

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 718, chemin d'Aylmer, afin de construire un projet résidentiel intégré comportant 27 logements répartis dans quatre bâtiments, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Par Marc Fournier, arpenteur-géomètre – le 15 novembre 2018 et révisé le 11 février 2022 - 718, chemin d'Aylmer;
- Habitations multifamiliales de 8 logements projetées - Par Patrick Fillion, technologue – le 3 février 2022 - 718, chemin d'Aylmer;
- Habitation trifamiliale donnant sur le chemin d'Aylmer - Par Patrick Fillion, technologue – le 3 février 2022 - 718, chemin d'Aylmer;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - Par SUDD – le 2 février 2022 - 718, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ

- 14. Usage conditionnel - Permettre un usage principal de la sous-catégorie C5b « Établissement avec services de boissons alcoolisées » – 25, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

R-CCU-2022-03-28 / 42

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage principal « 5821 – Établissement avec services de boissons alcoolisées (c5b) » a été formulée au 25, allée de Hambourg;

CONSIDÉRANT QUE l'usage principal « Établissement avec services de boissons alcoolisées » (bar) occupera une superficie de 123 m²;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de ce nouvel établissement n'entraînera aucun dépassement de la limite de superficie fixée par l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'usage est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et aux dispositions 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, l'usage principal « 5821 – Établissement avec services de boissons alcoolisées (c5b) » pour une superficie maximale de 123 mètres carrés dans le bâtiment situé au 25, allée de Hambourg, comme illustré au plan préparé par Diane Lefavre, architecte, en date du 10 mars 2021.

RECOMMANDÉ

15. Dérogations mineures - Aménager un stationnement en cour arrière – 60, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- La démolition du garage, qui était desservi par l'allée d'accès, entraîne une perte de droits acquis pour cette allée d'accès;
- Il serait difficile d'installer une clôture pour dissimuler l'espace de stationnement, même une clôture avec portes, puisqu'il s'agit d'un espace de stationnement commercial avec beaucoup de va-et-viens;
- On dénote une erreur concernant la localisation du terrain visé par la demande au plan de localisation de l'annexe 1;
- On demande de suggérer au requérant d'aménager l'espace de stationnement en pavé uni pour une meilleure intégration au trottoir du quartier patrimonial.

R-CCU-2022-03-28 / 43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à d'aménager un stationnement en cour arrière a été formulée au 60, rue Principale (Maison Édouard Gravel);

CONSIDÉRANT QUE la Maison Édouard Gravel est un bâtiment d'intérêt patrimonial se situant dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, et que les travaux requièrent l'approbation du conseil municipal, parce qu'ils sont assujettis au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la largeur de l'accès au terrain et de l'allée d'accès existant, la distance de l'accès au terrain et de l'allée d'accès à la ligne latérale ouest et au mur du bâtiment et l'absence de la bande gazonnée des deux côtés de l'allée d'accès ne sont pas conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, mais protégées par droits acquis;

CONSIDÉRANT QU'avec l'aménagement de l'espace de stationnement en cour arrière, ces droits acquis seront perdus et que le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions des règlements d'urbanisme, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 60, rue Principale, visant à réduire :

- La largeur minimale de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 3,5 m à 3,27 m;
- La distance minimale de l'allée d'accès à une ligne latérale de 1 m à 0 m;
- La distance minimale de l'allée d'accès au mur du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- La largeur minimale de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant cette allée d'accès de 0,5 m à 0 m.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ

16. Dérogations mineures - Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché et la superficie d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés – 18, rue Osgoode – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- L'approbation de la demande de dérogations mineures est conditionnelle à l'installation d'une gouttière afin d'éviter l'écoulement des eaux sur la propriété voisine. Le certificat de localisation fera état de cette condition;
- La localisation de la clôture, qui ne s'implante pas exactement sur la limite de propriété, a possiblement contribué à l'erreur d'implantation;
- Le bâtiment accessoire a été construit selon les normes du Règlement de zonage 502-2005 qui était en vigueur lors de l'émission du permis de construction.

R-CCU-2022-03-28 / 44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché construit en 2010 a été formulée au 18, rue Osgoode;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire détaché est implanté à une distance de 0,32 m d'une ligne de terrain alors qu'un minimum de 0,5 m est exigé;

CONSIDÉRANT QUE la situation dérogatoire a été constatée par l'arpenteur géomètre lors de l'établissement du certificat de localisation en mai 2019;

CONSIDÉRANT QUE la superficie totale d'implantation des deux bâtiments accessoires détachés situés dans la cour arrière de la propriété visée est non conforme au maximum autorisé à l'article 186 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d'implantation totale des deux bâtiments accessoires détachés nécessite donc une régularisation dans le cadre de la présente demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire, existant depuis 12 ans, n'a fait l'objet d'aucune plainte et qu'il est adjacent à un bâtiment accessoire construit dans la cour arrière de la propriété voisine située à l'ouest au 16, rue Osgoode;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage et que la personne requérante est de bonne foi sachant qu'elle a acquis la propriété en 2019 avec lesdites non-conformités créées par l'implantation erronée réalisée par l'ancien propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 18, rue Osgoode, visant à :

- Réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire détaché et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,32 m;
- Augmenter la superficie d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés de 10 % à 10,34 % de la superficie totale du terrain.

Et ce, conditionnellement à :

- L'installation d'une gouttière sur le bâtiment accessoire afin d'éviter l'écoulement des eaux sur la propriété voisine située au 16, rue Osgoode;
- L'installation d'un revêtement incombustible sur les murs extérieurs latéral ouest et arrière conformément au Code de construction du Québec.

RECOMMANDÉ

17. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale isolée – 53, rue Labelle – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le projet est semblable certains bâtiments existants du quartier;
- On apprécie la présence d'un stationnement sous le bâtiment;
- Un avis public concernant la demande de dérogations mineures a été publié sur le site de la Ville et dans le journal Le Droit;
- On mentionne que les plans de ce type de bâtiment devraient être réalisés par un architecte;
- On ne connaît pas le type d'essence des arbres qui seront plantés, et aucun PIIA n'est applicable dans ce secteur.

R-CCU-2022-03-28 / 45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre étages comportant six logements a été formulée au 53, rue Labelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique également la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée comportant un seul logement dont les travaux doivent être autorisés par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation multifamiliale à construire;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions du 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 502-2005, pour la propriété située au 53, rue Labelle, afin de permettre l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès devant la façade principale de l'habitation multifamiliale à construire de 0 % à 23 %, et ce, conditionnellement à l'approbation des travaux de démolition du bâtiment existant sur la propriété visée par le Comité sur les demandes de démolitions.

RECOMMANDÉ

18. Dérogation mineure – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- À la demande du président, cette demande est ramenée à l'ordre du jour, car il y aurait eu confusion sur la nature du vote concernant ce projet lors de la dernière séance du Comité;

- Le promoteur confirme que ce projet fait partie d'un plan d'ensemble, et que dans cet ensemble la superficie d'aires d'agrément sera plus que suffisante;
- On attribue la confusion initiale à l'absence d'information d'ensemble, puisque les membres n'ont pas aucune information concernant les différentes phases du projet à venir;
- Pour qu'une phase subséquente soit recommandée par le Service de l'urbanisme et du développement durable, un plan d'ensemble devra être déposé par le promoteur;
- On précise la fonction d'une aire d'agrément.

R-CCU-2022-03-28 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'à la demande de la personne requérante, le projet est un projet intégré n'ayant pas fait l'objet d'une subdivision du terrain, ce qui fait en sorte que les aires d'agrément peuvent être implantées ailleurs sur le lot;

CONSIDÉRANT QUE le site est occupé majoritairement par de grandes surfaces imperméables de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante à part la perte de cases de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2760 m² à 805 m².

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de dérogations mineures.

RECOMMANDÉ

19. Varia

a) Réglementation d'urbanisme

Une membre estime que les discussions sont restreintes par la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle souhaite que les orientations du gouvernement du Québec concernant les enjeux environnementaux liés à la construction de bâtiment soient davantage prises en considération. Elle aimerait que la Ville soit plus avant-gardiste, et juge que la Ville de Gatineau piétine.

On répond que la tribune n'est pas la bonne. Le Comité consultatif d'urbanisme est légiféré par le gouvernement provincial. Pour les enjeux environnementaux mentionnés par la membre, on

lui suggère de s'adresser au conseil municipal ou à la Commission sur le développement du territoire et l'habitation.

Le président suggère à la membre de lui envoyer un courriel faisant état de ses préoccupations, et qu'il s'en fera le porte-parole au conseil municipal.

b) Envoi des documents aux membres

Un membre suggère à l'administration de partager les analyses de projet avec les membres dès que disponible sur une plateforme numérique comme One Drive, Google Drive, Dropbox, etc., au lieu d'attendre qu'elles soient complétées dans leur ensemble avant de les envoyer toutes d'un bloc.

On répond que cette proposition sera évaluée, les pour, les contre et les défis logistiques, et qu'on reviendra à ce sujet lors de la prochaine séance.

20. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 29.