

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

317^e séance tenue le 17 mai 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers
Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Bettyna Bélizaire – Conseillère, district du Plateau (n° 4)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Michel Paquette – Citoyen
Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
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 vice-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



VICE-PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Plusieurs questions et commentaires du public ont été reçus par le secrétaire.

D'abord, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville ont été reçues :

- Une lettre explicative au projet de réaménagement de l'espace de stationnement de la part de Pierre-Yves Lemieux, associé chez 4CPA Inc;
- Sept lettres d'appui au projet de réaménagement de l'espace de stationnement de la part des personnes suivantes :
 - Jose Luis Rego, co-proprétaire du Groupe Portobella (Cellier);
 - Annie-Pier Caron Daviault, directrice générale de Vision centre-ville Gatineau;
 - Tristan Arnaud, directeur général du Minotaure;
 - Pierre Villeneuve, vice-président chez Multivesco;
 - Messias Sousa, vice-président de 9680934 Canada Inc.;
 - Stefan Psenak, directeur général de la Chambre de commerce de Gatineau;
 - Me Régis Thériault, de chez Thériault avocats.

Principalement pour les raisons suivantes :

- L'offre de cases de stationnement aux employés qui doivent se déplacer en voiture chez des clients dans la région de l'Outaouais et Ottawa;
 - L'espace de stationnement est occupé à 100 % par les locataires, propriétaires et clients des entreprises de l'immeuble;
 - La revitalisation de l'espace de stationnement, qui originalement offrait plus de 25 cases de stationnement et était laissé à l'abandon depuis plusieurs années;
 - Le nombre de cases de stationnement a été réduit pour ajouter des arbres et des bornes de recharge;
 - Les travaux de rénovation effectués sur le bâtiment principal;
 - L'implication de l'entreprise à embellir le quartier et de soutenir les commerçants locaux;
 - La pérennisation de l'entreprise au centre-ville, alors que le centre-ville souffre d'un exode commercial important et qu'on cherche à le relancer en attirant des entreprises sur son territoire.
- 4 lettres d'opposition au projet de réaménagement de l'espace de stationnement de la part des personnes suivantes :
 - Daniel Cayley-Daoust, président de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull;
 - Michèle Quenneville;
 - Bill Clennett;
 - Bernard Hurteau.

Principalement pour les raisons suivantes :

- Le projet est contraire à la vision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville de densifier le centre-ville, et aux politiques de la Ville qui vise à encourager l'utilisation du transport en commun au centre-ville;
- L'Île-de-Hull est un immense îlot de chaleur;
- Les espaces de stationnement au centre-ville sur des lots résidentiels encouragent l'étalement urbain, puisqu'ils empêchent la réalisation de projets d'habitation au centre-ville, et les renvoient vers les banlieues;
- L'augmentation de la congestion routière vers le centre-ville;
- Le transfert modal de la voiture vers le transport en commun et actif doit être encouragé, pour lutter contre les changements climatiques;
- La diminution de la qualité de vie des résidents du secteur;

- On craint que les cases de stationnement servent à d'autres fins que celle des usagers des bureaux du 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Le projet créera un précédent.

Par ailleurs, Bill Clennett adresse cette question au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

À la lumière du refus évident du propriétaire du 63-65 Hôtel-de-Ville de limiter à six, le nombre de cases de stationnement extérieur prévu dans le règlement de zonage, est-ce que le CCU serait ouvert à recommander que la Ville de Gatineau intervienne auprès de la Cour supérieure pour demander une ordonnance en vertu de l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme?

Enfin, le promoteur du projet au 256, boulevard Saint-Raymond a envoyé aux membres du CCU un document de présentation.

Tous les commentaires, questions, appuis, oppositions et présentations ont été transmis aux membres du CCU en amont de la séance et seront pris en considération lors des délibérations du Comité.

Ajournement de la séance

La séance du CCU est ajournée à 17h41, et reprendra après la séance à huis clos du Conseil local du patrimoine.

PRÉSENCES :

Membres

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
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Bettyna Bélizaire – Conseillère, district du Plateau (n° 4)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)
Michel Paquette – Citoyen
Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Séance huis clos

18 h 19

Le vice-président réouvre la séance à 18h19.

4. Approbation du procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022

Le procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022

Le procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022

Aucun suivi au procès-verbal de la 316^e séance tenue le 25 avril 2022 n'est effectué.

7. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 30 mai 2022.

9. Règlement de zonage – Augmenter le rapport « espace bâti/ terrain » des grilles des spécifications des zones industrielles In-03-058, In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069, In-03-072, In-03-096 et commerciale Co-03-070 – District électoral de la Rivière-Blanche (17) – Jean Lessard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Règlement de zonage – Autoriser les usages des sous-classes d'usages « Service de construction et d'estimation de bâtiment en général (661) » et « Service de construction (ouvrage de génie civil) (662) » aux zones industrielles In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069, Co-03-070, In-03-072, In-03-080, In-03-096, In-03-121 et commerciale Co-03-077 – District électoral de la Rivière-Blanche (17) – Jean Lessard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée de 7 étages comprenant 189 logements – 256 boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- L'habitation s'alignera aux bâtiments voisins;
- L'allée d'accès à double sens sera recouverte d'asphalte, et doit respecter une largeur minimale pour permettre aux véhicules d'urgence d'y circuler en toute sécurité;
- L'allée d'accès à double sens est préférée à une allée d'accès à sens unique sur l'ensemble du site pour ne pas perdre d'espace habitable;
- Le promoteur ne souhaite pas construire plus d'étages;
- Le projet vise une clientèle de 55 ans et plus;
- L'habitation offrira 9 studios, 89 logements d'une chambre à coucher, 81 logements de deux chambres à coucher et 10 logements de trois chambres à coucher.

R-CCU-2022-05-16 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de sept étages comptant 189 logements a été formulée au 256, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE le terrain actuellement vacant est situé dans le périmètre du noyau commercial de quartier où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011, même si l'usage est entièrement résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet est actuellement vacant et qu'un développement à vocation entièrement résidentielle est permis dans la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et que le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères applicables aux bâtiments exclusivement résidentiels inscrits aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales numéro 505.1-2011;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, la construction d'une habitation multifamiliale de sept étages comptant 189 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Nadeau, Fournier arpenteurs géomètres – 11 mars 2022 – 256, boulevard Saint-Raymond;
- Plan d'implantation proposé – ACDF Architecture– 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage – 22 juin 2021– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Élévations et coupes proposées – ACDF Architecture– 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – ACDF Architecture– 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandé pour le projet.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale isolée de 7 étages comprenant 189 logements – 256, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2022-05-16 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de sept étages comptant 189 logements a été formulée au 189, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet démontre que les ombres portées sur les bâtiments environnants sont peu importantes, notamment parce que l'ombre sera projetée majoritairement sur les voies de circulation entourant le projet;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée et démontre qu'il n'y aura pas d'impact généré par la construction sur le confort des piétons en circulation autour du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte tous les critères d'évaluation applicables prévus à l'article 36 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 la construction d'une habitation multifamiliale de sept étages comptant un maximum de 189 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Nadeau, Fournier arpenteurs géomètres – 11 mars 2022 – 256, boulevard Saint-Raymond;
- Plan d'implantation proposé – ACDF Architecture – 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Version Paysage – 22 juin 2021– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Élévations et coupes proposées – ACDF Architecture– 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – ACDF Architecture – 25 avril 2022 – 256, boulevard Saint-Raymond.

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 505.1-2011;
- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandé pour le projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée de 7 étages comprenant 189 logements – 256, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2022-05-16 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de sept étages comptant 189 logements a été formulée au 256, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit également être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 concernant l'empiètement d'une allée d'accès par rapport à la façade principale du bâtiment, la réduction de la largeur minimale requise pour l'allée latérale de circulation commune entre deux cases de stationnements pour personnes handicapées et la réduction du nombre de cases de stationnement minimal à fournir doivent être octroyées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder ces dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 256, boulevard Saint-Raymond pour le projet de construction d'une habitation multifamiliale de sept étages comptant 189 logements, afin de :

- Permettre un empiètement d'une allée d'accès sur 100% de la façade principale;
- Réduire la largeur de l'allée latérale de circulation commune requise entre deux cases de stationnement pour personnes handicapées de 2,5 m à 1,5 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnements requis de 213 cases à 193 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures demandées – ACDF Architecture– 25 avril 2022– 256, boulevard Saint-Raymond.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Modifier le volet architectural du PIIA approuvé pour une habitation multifamiliale – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- La dimension des logements de l'ensemble du projet a été revue pour permettre l'ajout de 26 logements sans modifier le gabarit du projet;
- On demande de vérifier ce que signifie le terme « Hôtels » dans les tableaux comparatifs du nombre de logements à l'annexe 6.

R-CCU-2022-05-16 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée au 275, rue de Bruxelles;

CONSIDÉRANT QUE cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et qu'il requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72) ainsi que d'approuver les modifications architecturales sur les façades du bâtiment en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

CONSIDÉRANT qu'à l'exception des dérogations mineures déjà accordées par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables, soit celles du règlement de zonage maintenant abrogé numéro 502-2005, et qu'il respecte toujours la majorité des critères applicables aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour un boisé de protection et d'intégration et pour le cœur du village du Plateau;

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 au 275, rue de Bruxelles, visant à modifier les façades de l'habitation multifamiliale approuvée à la suite de réaménagement intérieur des logements et de l'augmentation du nombre de logements autorisés de 366 à 392 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles.

Et ce, conditionnellement à l'autorisation par le conseil municipal de l'augmentation du nombre de logements de 366 à 392 en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005. Il est convenu que cette résolution modifie seulement les élévations du bâtiment projeté et que la résolution CM-2020-94 encore en vigueur du PIIA demeure applicable pour les autres volets du PIIA (implantation, volumétrie, aménagement extérieur).

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Augmenter le nombre de logements maximum dans un bâtiment de 366 à 392 logements – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

R-CCU-2022-05-16 / 57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée pour la propriété située au 275, rue de Bruxelles;

CONSIDÉRANT QUE cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72);

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées sont conformes aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au PIIA de boisé de protection et intégration ainsi que ceux du PIIA du cœur du village du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit toujours des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude de vent soumise par le requérant;

CONSIDÉRANT qu'à l'exception des dérogations mineures déjà consenties par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables soit celles du Règlement de zonage numéro 502-2005 maintenant abrogé, qu'il respecte les critères d'évaluation 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, une modification au 275, rue de Bruxelles, visant à permettre d'augmenter le nombre maximum de logements autorisés dans une habitation multifamiliale isolée à construire de 366 à 392 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles.

Et que cette autorisation du conseil inclut les modifications architecturales mineures du projet et remplace par le fait même les élévations du bâtiment telles qu'approuvées par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 via la résolution CM-2020-94.

Il est à noter que la résolution CM-2020-72 de l'usage conditionnel initial est abrogée, et deviendra nulle et sans effet.

RECOMMANDÉ

12. Dérogations mineures – Acquérir une bande de terrain pour régulariser le trottoir public – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-05-16 / 58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à acquérir une bande de terrain privé par la Ville de Gatineau a été formulée pour la propriété située aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située à l'angle des rues de l'Hôtel-de-Ville et Hélène-Duval, qu'elle est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville et que l'opération cadastrale requise pour cette transaction n'est pas assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition du terrain est nécessaire pour régulariser l'empiètement du trottoir public de la rue Hélène-Duval sur le domaine privé et que des travaux sont prévus à l'été 2022 par la Ville de Gatineau pour reconstruire les trottoirs;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de ladite parcelle aggravera la dérogation de certains éléments d'implantation du bâtiment existant et que par conséquent, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont requises pour régulariser ces éléments dérogatoires;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de la parcelle doit faire l'objet d'une autorisation du conseil et que les propriétaires du terrain sont en accord avec la demande de cession du terrain;

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 marge latérale minimale donnant sur la rue Hélène-Duval de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre une galerie et la ligne de rue de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale requise entre un toit et une corniche de toit et la ligne de rue de 0,5 m à 0 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de délimitation de la parcelle à acquérir – Identification des dérogations mineures – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 31 mars 2021 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

13. 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 :

- L'ancien propriétaire n'a jamais eu à aménager l'espace de stationnement, et le propriétaire actuel propose d'améliorer la situation;
- On souhaite attirer des commerces au centre-ville;
- La présente mouture présente un compromis acceptable;
- On demande de suggérer au requérant de recouvrir d'une surface perméable l'espace qui servira à l'entreposage de la neige en cour arrière, sous réserve de l'approbation du plan de drainage par le service des infrastructures;
- Le nombre de cases de stationnement pour un usage commercial au centre-ville ne peut pas excéder 50 % de ce qui est autorisé ailleurs sur le territoire pour la même superficie de plancher;
- Le centre-ville est censé promouvoir le transport en commun;
- Le nombre de cases de stationnement proposé à la présente mouture, par rapport à la précédente, n'a été réduit que d'une case;
- La Ville ne s'est pas dotée d'une vision globale pour le stationnement au centre-ville;
- La volonté de la Ville est de réduire la dépendance à l'automobile. Le stationnement étagé Leduc appartient à la Ville, se situe à moins de 200 m du projet et n'a pas de tarification mensuelle. Les opposants au projet souhaitent verdir cet espace, puisque l'île de Hull constitue l'un des pires îlots de chaleur au Québec. La cohabitation résidentielle et commerciale est difficile sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, et la qualité de vie des résidents doit être protégée;
- Le recours à l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme constitue une approche plus drastique, et permet à une municipalité de s'adresser à la cour supérieure pour forcer une propriété à se conformer à la réglementation municipale.

R-CCU-2022-05-16 / 59

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 le Comité consultatif d'urbanisme, lors de sa séance du 1^{er} février 2022, n'a pas recommandé le troisième 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 soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en février 2022 avec la suppression d'une case, le remplacement du support à vélo proposé sur la cour donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville par des bandes paysagères et par l'ajout d'une bande paysagère au pied de la clôture du stationnement pour pousser des plantes grimpantes;

CONSIDÉRANT QUE le projet faisant l'objet de la présente demande prévoit des aménagements de verdissement du site tout en réduisant le nombre de cases de stationnement aménagées dans l'espace de stationnement de 23 à 19;

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 extérieures de 6 à 19.

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. – 25 mars 2022 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
4	2	0	4

RECOMMANDÉ

14. **Dérogations mineures – Acquérir une parcelle de terrain pour réaménager le boulevard Saint-Joseph – 376, boulevard Saint Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2022-05-16 / 60

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une partie de terrain privé pour élargir le domaine public du boulevard Saint-Joseph a été formulée par la Ville de Gatineau auprès des propriétaires de la propriété située au 376, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un permis de lotissement visant à annexer au domaine public la parcelle à acquérir par la Ville devra être délivré après l'autorisation par le conseil de la transaction de cession de gré à gré avec les propriétaires du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, la Ferme Columbia, est un bâtiment cité monument historique par le Règlement 2036 qui ne régit pas les opérations cadastrales, mais exige une autorisation du conseil pour autoriser que les futurs aménagements seront adossés au perron du monument historique;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet d'aggraver la situation dérogatoire du perron et de la galerie existante, ce qui nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire la distance minimale requise pour un perron et une galerie en marge avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et à la réglementation applicable, sauf pour la dérogation mineure demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 376, boulevard Saint-Joseph (lot 5 805 814), afin de céder à la Ville de Gatineau une parcelle de terrain en marge avant et nécessitant de réduire la distance minimale requise entre le perron ainsi que la galerie en cour avant et la ligne de rue de 1 m à 0 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de la parcelle à acquérir et identification des dérogations mineures demandées – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 12 juillet 2021 – 376, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

15. Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment et réaménager le terrain – 332, boulevard Gréber – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

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

- Le terme « densification » s'applique aux usages résidentiels, et non pas aux usages commerciaux;
- Le nouveau règlement de zonage exige la plantation d'un arbre pour chaque arbre abattu;
- Un membre demande si l'adresse et l'enseigne du commerce devraient être devant l'entrée principale du commerce, à la gauche de la façade avant, et non pas à la droite de la façade avant qui donne sur l'agrandissement de la salle à diner comme présenté à l'annexe 8.

R-CCU-2022-05-16 / 61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal occupé par l'usage commercial « 5813-Restaurant avec service restreint » et le réaménagement de l'espace de stationnement a été formulée au 332, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE les travaux permettront d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment et de bonifier les aménagements extérieurs du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-220 et que ces dernières ne mettent pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sont respectées, à l'exception des deux dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété du 332, boulevard Gréber, pour le projet d'agrandissement du bâtiment et de réaménagement du terrain afin de :

- Réduire la marge minimale latérale sur rue de 7,5 m à 3,79 m;

- Réduire de 2 à 1 le nombre minimal d'étages.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation conditions existantes et modification proposé - Pierre Tabet, - Architecte - 21 mars 2022 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) - 332, boulevard Gréber;
- Plans d'architecture du bâtiment avec de l'agrandissement projeté - Pierre Tabet, - Architecte - 21 mars 2022 - 332, boulevard Gréber;
- Élévations du bâtiment avec l'agrandissement projeté - Pierre Tabet, Architecte - 21 mars 2022 - 332, boulevard Gréber;
- Perspectives du bâtiment - Pierre Tabet, - Architecte - 21 mars 2022 - 332, boulevard Gréber.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	1	0	4

RECOMMANDÉ

16. Dérogation mineure – Convertir une propriété résidentielle vers un usage commercial – 95, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

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

- La propriété se situe dans une zone exposée aux glissements de terrain. Le requérant ne souhaite pas agrandir le bâtiment principal en raison de la complexité des travaux dans une telle zone, et parce que la superficie actuelle du bâtiment convient à ses besoins.

R-CCU-2022-05-16 / 62

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la conversion d'une habitation unifamiliale en bâtiment d'usage commercial a été formulée pour la propriété située au 95, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à permettre l'occupation du bâtiment résidentiel par un usage commercial de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans une zone commerciale et que cette zone autorise plusieurs usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise la superficie minimale d'implantation requise pour un bâtiment occupé par usage commercial et que le projet ne vise pas à agrandir le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage puisqu'aucun agrandissement extérieur n'est prévu et que les aménagements de terrain projetés sont conformes aux dispositions applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour la propriété du 95, avenue Gatineau, afin de permettre la conversion de la propriété résidentielle en bâtiment d'usage commercial, nécessitant de réduire la superficie minimale d'implantation du bâtiment de 100 m² à 81,45 m², comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'aménagement de la propriété – Identification de la dérogation mineure - CUBIQ Architecture Inc. - 13 avril 2022

RECOMMANDÉ

17. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale isolée – 11, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CCU-2022-05-16 / 63

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée a été formulée au 11, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition du bâtiment principal existant construit en 1968 et qu'une demande sera soumise au Comité sur les demandes de démolition pour approbation si le présent projet de remplacement est autorisé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 et que cette dernière ne met pas en cause la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage 532-2020 sont respectées, 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 pour la propriété du 11, avenue Gatineau, afin de réduire la distance minimale requise entre l'espace de stationnement et l'habitation multifamiliale contenant sept logements de 6 m à 4 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du projet – Identification de la dérogation mineure — Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - 26 avril 2022.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation, par le comité sur les demandes de démolition, de la démolition du bâtiment principal existant.

RECOMMANDÉ

18. Varia

a) Ancienne Légion royale canadienne sur la rue Eddy

Un membre félicite le Service de l'urbanisme et du développement durable pour les activités sur rue face à l'ancienne Légion royale canadienne sur la rue Eddy. Ces activités ont créé de la vie sur la rue Eddy durant quelques fins de semaine.

b) Ajout d'une séance du CCU le 21 juin

On annonce aux membres que les séances de CLP et CCU du 20 juin seront très chargées. On propose de scinder le CCU en deux séances. Les dossiers qui ne pourraient pas être traités au CCU du 20 juin le seront le lendemain, le mardi 21 juin, à partir de 18h. Tous les dossiers seront inscrits à l'ordre du jour du CCU du 20 juin, mais l'excédant sera traité le 21. Les membres acquiescent.

c) Séances en virtuel

Les séances des CLP et CCU se poursuivront en virtuel minimalement jusqu'au mois de septembre. On réfléchit à la possibilité de permettre des interventions du public lors des séances virtuelles. Les membres seront tenus informés des développements.

19. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 31.