

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

319^e séance tenue le 20 juin 2022 à 19 h 04

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (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 SUDD
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers SUDD

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCES :

Membres

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

Ressources internes

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

Séance huis clos



19 h 04

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 19 h 04.

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 demande un suivi concernant le projet de réaménagement de l'espace de stationnement au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville. Ce suivi sera effectué au point 6.

L'ordre du jour est adopté.

Le président annonce la démission de Marie-Anne Marin, membre citoyenne du Conseil local du patrimoine et du Comité consultatif d'urbanisme, et la remercie pour son implication. Un poste de membre citoyen pour ces deux comités est donc à combler.

3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

4. Approbation du procès-verbal de la 318^e séance tenue le 30 mai 2022

Le procès-verbal de la 318^e séance tenue le 30 mai 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 318^e séance tenue le 30 mai 2022

Le procès-verbal de la 318^e séance tenue le 30 mai 2022 sera signé par le vice-président.

6. Suivi du procès-verbal de la 318^e séance tenue le 30 mai 2022

465, montée du Cheval-Blanc et 193, rue de la Châteauguay

À la suite d'une recommandation défavorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), le requérant a demandé à ce que son projet soit retiré de l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil.

561, rue Saint-Amour

Le CCU avait demandé de s'assurer que l'emprise nécessaire au projet, pour laquelle 31 arbres doivent être abattus, intègre aussi le terrassement de chaque côté du projet pour éviter qu'au final plus de 40 arbres doivent être abattus. Le requérant a confirmé qu'il n'y aura pas de coupe d'arbres supplémentaire.

63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville

La dernière mouture du projet n'a toujours pas été présentée au conseil à la demande du requérant, pour lui permettre de rencontrer les organismes du secteur avant présentation au conseil.

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 8 août 2022.

9. Règlement de zonage – Modifier les limites de la zone Co-16-009, permettre les usages résidentiels de 6 à 24 logements en structure isolée et augmenter la hauteur maximale de 2 à 3 étages – 555, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- On apprécie la présence d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée;
- On s'inquiète de la présence d'une école primaire devant le projet, et de l'ajout de circulation devant celle-ci;
- On favorise les déplacements actifs des enfants pour se rendre à l'école, mais on ne voit aucun aménagement cyclable ou trottoir sur les plans;
- Le développement résidentiel est exponentiel dans ce secteur, et les infrastructures ne suivent pas;
- La vitesse automobile est la principale préoccupation des résidents du quartier;
- La sortie véhiculaire du projet passera devant l'école, par la rue Antoine-Boucher qui est étroite et dangereuse;
- Le conseil d'administration de l'école n'est pas en faveur d'un projet résidentiel qui s'élève au-delà des deux étages autorisés au Règlement de zonage;
- On souhaiterait que le projet compte plus de logements de deux et trois chambres;
- On croit qu'une étude de circulation est nécessaire. On répond qu'on vérifiera si une étude de circulation ou une note de service sur la base des études déjà existantes déposées lors des phases précédentes est requise.

R-CCU-2022-06-20/73

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de zonage a été formulée pour autoriser, dans la zone Co-16-009, l'usage résidentiel avec un maximum de 24 logements par bâtiment, augmenter la hauteur maximale de 2 à 3 étages et ajuster les limites de la zone pour coïncider avec les limites du terrain du 555, chemin Antoine-Boucher, afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte dont le rez-de-chaussée est commercial et les logements sont aux étages supérieurs;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est d'avis qu'il est opportun de modifier les limites de la zone commerciale Co-16-009 pour qu'elles correspondent à celles du terrain du 555, chemin Antoine-Boucher;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle voisine Ha-16-003, située au sud de la zone concernée par la demande de changement de zonage, permet jusqu'à trois étages;

CONSIDÉRANT QU'avec l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme numéro 530-2020, la superficie maximale autorisée pour les établissements commerciaux et de services est maintenant de 5 000 m² à l'intérieur de l'affectation résidentielle où se situe le terrain concerné par la demande de changement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le Plan d'urbanisme numéro 530-2020 privilégie la diversification des typologies résidentielles afin de répondre aux différents types de ménages;

CONSIDÉRANT QUE les modifications demandées au Règlement de zonage sont conformes à l'affectation résidentielle et à la faible densité prévues au Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 et au Plan d'urbanisme numéro 530-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à :

- Modifier les limites de la zone Co-16-009 afin de coïncider avec les lignes des deux terrains contigus;
- Autoriser les habitations de 6 à 24 logements en structure isolée;
- Augmenter la hauteur maximale des bâtiments de 2 à 3 étages.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 1 | 6 | 0 | 2 |

NON RECOMMANDÉ

10. **Règlement de zonage – Agrandir les limites de la zone d’habitation Ha-14-104 à même une partie de la zone d’habitation Ha-14-082 – Rue de l’Aigle et rue du Golf – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

R-CCU-2022-06-20/74

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification de zonage visant à autoriser l’usage habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée dans le cadre de la phase C-1 du projet *La Croisée* (auparavant le *Domaine du Golf*), sur les rues de l’Aigle et du Golf;

CONSIDÉRANT QUE la zone d’habitation Ha-14-104 permet déjà la construction d’habitations unifamiliales isolées;

CONSIDÉRANT QUE des modifications aux limites de la zone d’habitation Ha-14-104 à même la zone d’habitation Ha-14-082 sont requises pour construire les six dernières habitations de la phase C-1 du projet *La Croisée*;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les orientations et objectifs du Plan d’urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d’aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d’agrandir la zone d’habitation Ha-14-104 à même la zone d’habitation Ha-14-082, comme illustrée dans l’analyse de projet.

RECOMMANDÉ

11. **PPCMOI – Construire six habitations multifamiliales, projet Jardins Lorrain phase 3 – 100, 105, 110, 115, 120 et 135 rue Maurice-Beaudoin – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

- On apprécie la présence de logements de trois chambres et la superficie modeste des espaces de stationnement extérieurs;
- On n’apprécie moins le choix de revêtement extérieur, son jeu de couleur, et la grandeur des ouvertures;
- La démolition des bâtiments accessoires, entre les bâtiments principaux existants aux 96 et 108, rue Maurice-Beaudoin, ne sont pas visés par le Règlement visant à régir la démolition d’immeuble sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 900-2021;
- Une piste multifonctionnelle de 3 m de largeur sera aménagée sur la rue Guigues, et un trottoir de 1,5 m sur la rue Maurice-Beaudoin.

R-CCU-2022-06-20/75

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire six habitations multifamiliales de quatre à cinq étages comptant 195 logements a été formulée dans le prolongement des rues Maurice-Beaudoin et Guigues;

CONSIDÉRANT QUE les terrains visés par la demande sont occupés par deux bâtiments résidentiels et deux bâtiments commerciaux qui devront être démolis et que ces travaux de démolition seront présentés au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, visant spécifiquement l’ouverture d’une nouvelle rue, la construction de deux projets résidentiels intégrés et des interventions dans un boisé de protection et d’intégration;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur des bâtiments ne respectent pas les maximums autorisés au zonage et qu’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à proximité immédiate de la structure urbaine où des objectifs de densification sont prévus au Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet contribue à augmenter et à diversifier l'offre de logements abordables sur le territoire de la ville de Gatineau;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet localisé aux 100, 105, 110, 115, 120 et 135, rue Maurice-Beaudoin, afin de permettre la construction de six bâtiments résidentiels multifamiliaux respectant les normes suivantes :

- Aux 100, 110 et 120, rue Maurice-Beaudoin, le projet résidentiel intégré constitué de trois bâtiments aura :
 - Une hauteur maximale des bâtiments de 5 étages;
 - Un nombre maximum de 52 logements par bâtiment;
 - Une marge arrière minimale de 4,7 m;
 - Un rapport bâti/terrain maximum de 0,47;
 - Des escaliers extérieurs empiétant de 4,5 m en marge avant;
 - Une allée d'accès située à une distance minimale de 1,65 m du bâtiment principal.
- Aux 105 et 115, rue Maurice-Beaudoin, le projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments aura :
 - Une hauteur maximale des bâtiments de 4 étages;
 - Un nombre maximum de 24 logements par bâtiment;
 - Une allée d'accès située à une distance minimale de 1,6 m du bâtiment principal.
- Au 135, rue Maurice-Beaudoin, une habitation multifamiliale isolée aura :
 - Une hauteur maximale des bâtiments de 5 étages;
 - Un nombre maximum de 27 logements par bâtiment.

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

- Plan d'implantation U-1 (REV-17) - Les Jardins Lorrain – CIMA + – 11 mai 2022;
- Perspectives sur les façades - Les Jardins Lorrain – A4 Architecture – 3 mai 2022;
- Élévations et plans des bâtiments - Les Jardins Lorrain – A4 Architecture – 3 mai 2022;
- Plan d'implantation par terrain - statistiques et non-conformités visées par le PPCMOI.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) des travaux de démolition des quatre bâtiments existants;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 5 | 2 | 0 | 2 |

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire six habitations multifamiliales, projet Jardins Lorrain phase 3 – 100, 105, 110, 115, 120 et 135 rue Maurice-Beaudoin – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2022-06-20/76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été formulée pour la phase 3 du projet Jardins Lorrain dans le prolongement des rues Maurice-Beaudoin et Guigues;

CONSIDÉRANT QUE les terrains visés par la demande sont occupés par deux bâtiments résidentiels et deux bâtiments commerciaux qui devront être démolis et que ces travaux de démolition seront présentés au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction de six bâtiments de 4 et 5 étages est composé de deux projets résidentiels intégrés totalisant respectivement 120 et 48 logements ainsi qu'une habitation multifamiliale isolée de 27 logements;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet localisé aux 100, 105, 110, 115, 120 et 135, rue Maurice-Beaudoin, afin de permettre le prolongement des rues Maurice-Beaudoin et Guigues et la construction de six bâtiments résidentiels multifamiliaux, dont cinq bâtiments constitués en deux projets résidentiels intégrés, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation U-1 (REV-17) - Les Jardins Lorrain – CIMA + – 11 mai 2022;
- Perspectives sur les façades - Les Jardins Lorrain – A4 Architecture – 3 mai 2022;
- Élévations et plans des bâtiments - Les Jardins Lorrain – A4 Architecture – 3 mai 2022.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) des travaux de démolition des quatre bâtiments existants;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|-------------|---------------|-------------------|----------------|
| 5 | 2 | 0 | 2 |

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant 199 logements – 344, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On s'inquiète des six propriétés prises en « sandwich » entre ce projet et le projet voisin;
- On aurait aimé plus de logements de plus d'une chambre;
- On s'inquiète des nuisances causées aux résidents du secteur par les nombreux travaux de construction. On répond qu'un règlement spécifique gère le niveau de bruit autorisé sur un chantier de construction, et que la planification des travaux des nombreux projets dans le secteur fera en sorte que tous les travaux ne seront pas réalisés simultanément;
- On note un manque de services et commerces dans ce secteur, et déplore qu'il soit quasiment impossible d'accéder à des commerces à pieds. On encourage le promoteur à intégrer des commerces au rez-de-chaussée, puisque le secteur manque de commerce de proximité et que

le Règlement de zonage permet ce type d'usage additionnel pour un bâtiment de plus de 60 logements;

- L'angle de l'implantation au sol du projet a été modifié par le promoteur à la demande de la Ville, pour dégager le projet des maisons voisines à l'arrière;
- On souhaite que le comité choc cible les besoins de la ville en logements, selon les secteurs. On répond que le comité choc relève du comité exécutif, et que la Commission sur le développement du territoire et l'habitation étudie une Stratégie d'inclusion de logements abordables;
- On confirme que le Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville vise attirer plus de familles au centre-ville. Cet objectif ne se décline pas en nombre de pièces par logement;
- On demande de présenter au conseil du 5 juillet un document démontrant les effets cumulatifs des ombrages créés par ce projet et le projet Éléonore sur les propriétés voisines;
- Si le projet s'élevait à 15 étages, le coefficient d'occupation du sol aurait été dérogatoire.

R-CCU-2022-06-20/77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 199 logements a été formulée au 344, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté à structure isolé de 13 étages abritant 199 logements, desservi par un espace de stationnement intérieur disposé sur deux niveaux en sous-sol et un niveau hors-sol, participera à l'effort de densification du centre-ville et à l'ajout de nouveaux logements dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé ne nécessite aucune démolition pour sa réalisation et qu'il s'inspire de récents projets déployés ces dernières années sur le plan de son volume et de son intégration au tissu urbain en évolution;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de restructuration du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil aux fins de la réalisation du projet déposé;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel, visant le bâtiment comptant 100 logements et plus, doit également être approuvé par le conseil selon le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 aux fins de la réalisation du projet déposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte majoritairement les critères du PIIA applicable pour le secteur de restructuration du centre-ville ainsi que pour l'unité de paysage de l'Îlot-de-la-Pointe;

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, le projet de construction d'une habitation multifamiliale de 13 étages comptant 199 logements au 344, rue Champlain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation proposé - Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 9 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Plan d'aménagement paysager proposé - Neuf Architectes – 18 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Plans des élévations proposées – Neuf Architectes – 10 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Matériaux de revêtement proposés - Neuf Architectes – 10 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Perspectives d'insertion du bâtiment proposé - Neuf Architectes – 10 mai 2022 – 344, rue Champlain.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises;

- L’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 5 | 1 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale comportant 199 logements – 344, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/78

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 199 logements a été formulée au 344, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé comptant plus de 100 logements doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l’étude d’impact sur la circulation prévoient une faible augmentation de véhicules aux heures de pointe;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions de l’étude sur l’accélération des vents n’identifient pas d’impacts négatifs du vent à l’entrée principale et dans les aires d’agrément au sol du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil aux fins de la réalisation du projet déposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 puisque la propriété visée est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage Îlot-de-la-Pointe;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères d’évaluation applicables en vertu de l’article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 344, rue Champlain, afin de permettre la construction d’une habitation multifamiliale comptant un maximum de 199 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation proposé – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 9 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Plan d’aménagement paysager proposé – Cardo Urbanisme – 18 mai 2022– 344, rue Champlain;
- Plans des élévations proposées – Neuf Architectes – 10 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Perspectives d’insertion du bâtiment proposé – Neuf Architectes – 10 mai 2022 – 344, rue Champlain;
- Étude d’ensoleillement – Neuf Architectes – 10 septembre 2021 – 344, rue Champlain;
- Étude d’impact sur la circulation – AECOM-octobre 2021 – 344, rue Champlain;
- Étude éolienne – Gradient Wind – 9 décembre 2021 – 344, rue Champlain.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 5 | 1 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant 199 logements – 344, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/79

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 199 logements a été formulée au 344, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne nuiront pas à la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

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

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel, visant les bâtiments comptant plus de 100 logements, doit également être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 aux fins de la réalisation du projet déposé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'un bâtiment résidentiel de 13 étages comptant 199 logements au 344, rue Champlain, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 5 m à 2,5 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 7 m à 2,5 m;
- Augmenter le rapport espace bâti/terrain de 5 à 6,7;
- Augmenter la proportion maximale de superficies d'implantation d'une partie du bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 20 % à 25,5 %;
- Augmenter l'empiètement d'un accès au terrain et d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment multifamilial de 0 % à 19 %.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Identification des dérogations mineures demandées — Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre (annotée par le SUDD) – 9 mai 2022 – 344, rue Champlain.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 5 | 1 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

13. **PIIA – Modifier le PIIA de la phase 1A du projet « Ambassade Champlain » pour construire un projet mixte intégré constitué de six bâtiments résidentiels et d'un bâtiment communautaire privé – 10, 20, 30, 40, 50, 60 et 70, impasse du Griffon – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

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

- Une étude de circulation a été réalisée sur l'ensemble du site d'Ambassade Champlain, à satisfaction du Service des infrastructures. Cette étude a mené à l'installation de nouveaux feux de circulation sur le boulevard de Lucerne;
- On s'inquiète des conséquences du projet sur les corridors écologiques et de la perte de biodiversité. Une étude de connectivité menée par des professionnels de l'Université du Québec en Outaouais a démontré que plusieurs espèces sont menacées, et qu'il y a un risque d'affaiblissement des populations. Une deuxième étape est en cours, concernant la caractérisation des espèces. Le promoteur a été rencontré par la conseillère du district et les associations de quartier à ce sujet. On estime que le CCU émettra une recommandation sans avoir obtenu toute l'information nécessaire. On répond qu'une étude de caractérisation a été déposée par le promoteur. Si une contre-expertise amène d'autres conclusions, le promoteur pourrait réviser sa propre étude, ou réviser la contre-expertise;

R-CCU-2022-06-20/80

CONSIDÉRANT QUE la demande vise la modification du projet résidentiel intégré de la phase 1A du projet « Ambassade Champlain », afin de permettre la construction de six bâtiments multifamiliaux qui comptent de 36 à 156 logements et un bâtiment communautaire privé situés respectivement aux 10, 20, 30, 40, 50, 60 et 70, impasse du Griffon;

CONSIDÉRANT QUE les phases 1A-1B et 2 du Projet Ambassade Champlain ont été approuvées par le conseil municipal en novembre 2015 (CM-2015-833);

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments font partie d'un projet mixte intégré situé dans un boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement se limite à la zone prévue pour recevoir les constructions et les aménagements extérieurs nécessaires au bon fonctionnement du projet résidentiel et respecte l'exigence de conservation de 25 % du boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment résidentiel de 156 logements prévu au 50, impasse du Griffon;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable aux projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés ainsi qu'aux secteurs de boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables 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, les modifications soumises en phase 1A du projet « Ambassade Champlain », afin de construire un projet mixte intégré localisé aux 10, 20, 30, 40, 50, 60 et 70, impasse du Griffon dans un boisé de protection et d'intégration, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de plantations – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 3);
- Élévations modèles Champlain 1 et 2 – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 6);
- Élévations modèles Champlain 3 et 5 – 3 mai 2022 – NEUF architecte – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 7);
- Élévations et plan de plancher du Bâtiment communautaire - Champlain 4 – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 12);
- Matériaux proposés Champlain 1, 2, 3 et 5 – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 14).

Le promoteur devra s'assurer de mettre en place, dès le début des travaux, les recommandations de l'étude de caractérisation des boisés et du milieu naturel déposée, soient :

- Délimiter le périmètre de déboisement pour limiter au strict nécessaire le déboisement;
- Protéger pendant les travaux les arbres se trouvant à la limite des terrains à développer;
- Inclure dans ses aménagements la plantation d'arbres d'espèces nobles à raison d'une couverture générale de l'ordre de 10 % de la superficie touchée par les travaux.

Il est entendu que l'approbation du projet requiert également l'octroi par le conseil municipal d'un usage conditionnel pour autoriser un bâtiment comptant 156 logements dans le projet résidentiel intégré de la phase 1A du projet Champlain Village urbain.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment comprenant 156 logements – 50, impasse du Griffon – District électoral de Mitigomijokan – Anik des Marais

R-CCU-2022-06-20/81

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du projet mixte intégré de six nouveaux bâtiments multifamiliaux de 36 à 156 logements et d'un bâtiment communautaire privé dans la phase 1A du projet Ambassade Champlain, situés respectivement aux 10, 20, 30, 40, 50, 60 et 70, impasse du Griffon, a été formulée par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant 156 logements;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction de ce bâtiment de plus de 100 logements;

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

CONSIDÉRANT QUE l'étude des effets de l'accélération des vents n'a pas identifié d'impact majeur sur les piétons et les utilisateurs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation 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 permettre la construction d'un bâtiment résidentiel comptant 156 logements situé au 50, impasse du Griffon, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de plantations – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 3);
- Élévations modèles Champlain 1 et 2– NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe 6);
- Perspectives d'ambiance 3 mai 2022 – NEUF architecte – 3 mai 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (annexe13).

Et ce, conditionnellement à l'approbation du Plan d'implantation et d'intégration architecturale visant ce projet.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Installer six antennes de télécommunication sur le bâtiment – 13, rue Sainte-Bernadette – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aurait aimé que le placement des antennes soit symétrique. On répond que cette option a été étudiée par un ingénieur en structure, mais que cette alternative nécessiterait des transformations à la forme du clocher;
- On demande de s'informer sur la couleur des antennes, et on souhaite qu'elles s'agencent à la couleur du toit de l'église.

R-CCU-2022-06-20/82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer six antennes de télécommunication sur le bâtiment a été formulée au 13, rue Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il a pour effet de modifier l'apparence du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 en raison du non-respect de la condition de la hauteur maximale requise par le Règlement de zonage numéro 532-2020 pour qu'une antenne soit installée sur le bâtiment à titre d'usage principal et sans recourir à l'usage conditionnel;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la demande est inscrit à l'Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau de 2008 et que son évaluation patrimoniale lui confère une valeur patrimoniale forte et un état d'authenticité supérieur;

CONSIDÉRANT QUE le processus de consultation publique n'est pas requis pour ce type d'antennes par l'autorité publique fédérale (Innovation, Sciences et Développement économique Canada [ISDE]) ni par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage du Quartier Sainte-Bernadette et relatifs aux travaux sur un bâtiment d'intérêt patrimonial;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, un projet au 13, rue Sainte-Bernadette, afin d'installer six antennes de télécommunication sur le clocher principal de l'église du Saint-Esprit, comme illustré à l'analyse de projet et au plan :

- Plan de toiture et élévation du bâtiment existant (projet proposé) – Trigenex – 31 mars 2022 – 13, rue Sainte-Bernadette.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Installer six antennes de télécommunication sur le bâtiment – 13, rue Sainte-Bernadette – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer six antennes de télécommunication sur le bâtiment a été formulée au 13, rue Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisqu'il a pour effet de modifier l'apparence du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 en raison du non-respect de la condition de la hauteur maximale requise par le Règlement de zonage numéro 532-2020 pour qu'une antenne soit installée sur le bâtiment à titre d'usage principal et sans recourir à l'usage conditionnel;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par la demande est inscrit à l'Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau de 2008 et que son évaluation patrimoniale lui confère une valeur patrimoniale forte et un état d'authenticité supérieur;

CONSIDÉRANT QUE le processus de consultation publique n'est pas requis pour ce type d'antennes par l'autorité publique fédérale (Innovation, Sciences et Développement économique Canada [ISDE]) ni par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à l'installation d'antennes de télécommunication du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 13, rue Sainte-Bernadette, afin d'installer six antennes de télécommunication sur le clocher principal de l'église du Saint-Esprit, comme illustré à l'analyse de projet et au plan :

- Plan de toiture et élévation du bâtiment existant (projet proposé) – Trigenex – 31 mars 2022 – 13, rue Sainte-Bernadette.

Et ce, conditionnellement au démantèlement de la structure temporaire dans un délai ne dépassant pas 30 jours après l'installation des antennes sur le clocher.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un bâtiment à usage mixte de six étages comportant 100 logements et approuver le concept d'affichage – 341-347, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- On apprécie que ce projet ne soit pas une tour, et qu'il propose une continuité commerciale au rez-de-chaussée;
- Le concept d'affichage est pour l'instant théorique;
- Le promoteur a été avisé que la superficie de l'affiche du nom du bâtiment est incluse à la superficie commerciale maximale autorisée;
- Les usages commerciaux autorisés au rez-de-chaussée doivent contribuer à animation du boulevard Saint-Joseph;
- L'entrée des services publics du projet (aqueduc, égout) a déjà été réalisée.

R-CCU-2022-06-20/84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la construction d'un bâtiment à usage mixte de six étages de 100 logements et son concept d'affichage a été formulée aux 341-347, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les trois terrains visés par la demande, portant les adresses 341, 343 et 347, boulevard Saint-Joseph, sont actuellement occupés par trois bâtiments commerciaux qui doivent être démolis pour faire place au projet et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé ces démolitions;

CONSIDÉRANT QUE le projet, constitué d'un bâtiment à structure isolée de six étages hors-sol, comptant 100 logements et deux locaux commerciaux, sera implanté en tête de l'îlot formé par le boulevard Saint-Joseph et les rues Sainte-Marie et Caron;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs de consolidation et à l'unité de paysage du Boulevard Saint-Joseph Nord;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment de six étages à usages mixtes et d'approuver son concept d'affichage, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral parcellaire proposé – Monsieur Jean-Luc Leger, arpenteur-géomètre – 23 juin 2021 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;

- Concept d'affichage proposé - Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph
- Matériaux de revêtement proposés - Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 - 341-347, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation d'un usage conditionnel par le conseil est également requise pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage mixte comportant 100 logements – 341-347, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-06-20/85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usage mixte de 100 logements a été formulée aux 341-347, boulevard Saint-Joseph ;

CONSIDÉRANT QUE le projet, constitué d'un bâtiment à structure isolée de six étages hors-sol, abritant 100 logements et deux locaux commerciaux, sera implanté en tête de l'îlot formé par le boulevard Saint-Joseph et les rues Sainte-Marie et Caron;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement déposée a conclu que les ombres portées auront un impact peu important sur les bâtiments à faible gabarit localisés à l'ouest de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'effets d'accélération des vents a démontré que la configuration du bâtiment et les aménagements proposés sont suffisants pour assurer un niveau de confort adéquat aux usagers et aux personnes piétonnes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment de six étages à usages mixtes de 100 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan des étages proposés – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil est également requise pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Rénover une habitation multifamiliale isolée – 145, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'espace de stationnement devrait compter un maximum de quatre cases, mais semble en compter plus. On répond que s'il n'y a pas de changement au niveau de l'usage, ou en l'absence de plainte, on ne peut pas exiger des modifications à l'espace de stationnement;
- Les travaux ont débuté sans autorisation, et des arbres ont été abattus également sans autorisation. Une plainte a mené l'ordre d'arrêt des travaux;
- Un programme d'inspection est en cours de développement pour cibler certains types de travaux, comme l'abattage d'arbres;
- Le requérant a retiré les travaux déjà réalisés pour pouvoir déposer une demande de dérogation mineure. Aucun constat d'infraction n'a été émis;
- On estime grave que la couleur des cinq nouvelles fenêtres ne s'agence pas à la couleur des anciennes. On demande de s'enquérir auprès du requérant pour savoir quelle est la suite concernant les ouvertures, puisque seulement une partie des fenêtres sera changée en noir, comparativement à celles existantes qui sont blanches.

R-CCU-2022-06-20/86

CONSIDÉRANT QU'une demande qui vise à autoriser des rénovations sur le bâtiment existant a été formulée au 145, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à mettre aux normes les issues des logements à la suite d'une inspection réalisée en 2018 par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi à régulariser certains travaux de rénovation de portes et fenêtres dans le but d'accroître l'efficacité énergétique du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu des critères d'évaluation du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié comme étant un bâtiment d'intérêt patrimonial ayant une forte valeur patrimoniale et un bon état d'authenticité dans le document « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti » réalisé en 2008;

CONSIDÉRANT QUE les travaux nécessitent l'octroi de dérogations mineures par le conseil municipal au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 ainsi qu'aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la proposition ne permet pas de préserver et de mettre en valeur suffisamment les caractéristiques patrimoniales et historiques du bâtiment, plus particulièrement au niveau des matériaux et des couleurs utilisés pour les ouvertures, tel que le prévoit le quatrième objectif relatif à la conception architecturale du tableau 39.3B du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la proposition ne permet pas de préserver ou de redonner suffisamment les caractéristiques d'origine du bâtiment, tel que le prévoit le deuxième objectif relatif aux matériaux du tableau 39.3B du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la proposition ne permet pas de préserver et de s'inspirer suffisamment des caractéristiques architecturales dominantes afin d'améliorer l'intégration architecturale du projet, plus particulièrement au niveau des matériaux et des couleurs utilisés pour les ouvertures, tel que le prévoit le premier objectif relatif à la conception architecturale du tableau 39.21B du règlement sur les PIIA;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, les travaux de rénovation

au 145, rue Champlain, afin de rénover l'habitation multifamiliale isolée, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux de rénovation proposés (démolition déjà réalisée) – Juxta Architectes Inc – 30 mai 2022 - 145, rue Champlain;
- Travaux de rénovation déjà réalisés nécessitant une régularisation – Juxta Architectes Inc – 30 mai 2022 – Portes et fenêtres Desrochers – 31 mai 2022 – 145, rue Champlain;
- Matériaux de revêtement proposés – Juxta Architectes Inc – 30 mai 2022 -145, rue Champlain;
- Travaux de rénovation proposés (mise aux normes des issues) – Juxta Architectes Inc – 30 mai 2022 - 145, rue Champlain.

Et ce, conditionnellement à :

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

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 3 | 4 | 0 | 2 |

NON RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Rénover une habitation multifamiliale isolée – 145, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/87

CONSIDÉRANT QU'une demande qui vise à autoriser des rénovations sur le bâtiment existant a été formulée pour au 145, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à mettre aux normes les issues des logements à la suite d'une inspection réalisée en 2018 par le Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'un avis d'arrêt des travaux a été émis par le Service de l'urbanisme et de développement durable de la Ville de Gatineau à la suite de travaux réalisés sans permis de construire comme requis à l'article 45 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu des critères d'évaluation du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié comme étant un bâtiment d'intérêt patrimonial ayant une forte valeur patrimoniale et un bon état d'authenticité dans le document « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti » réalisé en 2008;

CONSIDÉRANT QU'un projet conforme aux dispositions de l'article 183 du Règlement de zonage numéro 532-2020 aurait un impact sur la porte d'accès au sous-sol du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de réduire la distance minimale entre un escalier, un balcon et la ligne latérale de terrain de 1 m à 0 m au 145, rue Champlain, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – Juxta Architectes Inc –30 MAI 2022 – 145, rue Champlain;

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 6 | 0 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 35, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On ne connaît pas l'avis du voisin par rapport au projet, et cet avis ne peut pas être exigé;
- On aurait préféré une fenêtre au rectangle noir sur la façade au deuxième étage, même s'il conserve la linéarité des ouvertures. On répond qu'un espace non fenestré à l'intérieur du logement est nécessaire pour permettre l'aménagement d'un garde-robe;
- On n'est pas convaincu de la pertinence de la terrasse. On aurait préféré des balcons à l'avant comme sur les propriétés voisines;
- On craint qu'une des trois cases de stationnement serve à l'entreposage de la neige l'hiver, puisqu'il n'y a aucune marge entre l'espace de stationnement et la ligne de terrain. Il n'y aura donc aucun endroit pour entreposer la neige autre que dans l'espace de stationnement.

R-CCU-2022-06-20/88

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de trois étages à usage résidentiel de quatre logements a été formulée au 35, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition a autorisé la demande de démolition qui lui a été soumise, conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé apporte un style architectural contemporain en reprenant plusieurs caractéristiques des bâtiments de type « maison allumette »;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation et à l'unité de paysage Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à construire un bâtiment de trois étages comprenant quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan projet d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 11 mai 2022 – 35, rue Garneau;
- Plan d'implantation proposé - Karianne Boyer, architecte – 4 mai 2022– 35, rue Garneau;
- Plan de terrassement p– Pierre Gravelle, ing. – 17 mai 2022 – 35, rue Garneau;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Etienne Dumont – 20 mai 2022;
- Élévations proposées - Karianne Boyer, architecte – 4 mai 2022– 35, rue Garneau;
- Perspectives d'insertion proposées – Karianne Boyer, architecte – 4 mai 2022 – 35, rue Garneau;
- Matériaux de revêtement proposés – Karianne Boyer, architecte – 4 mai 2022– 35, rue Garneau.

Il est entendu que le projet est sujet à l'octroi par le conseil des dérogations mineures requises au Règlement de zonage.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 6 | 0 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 35, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/89

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de trois étages à usage résidentiel comportant de logements a été formulée au 35, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition a autorisé la demande de démolition qui lui a été soumise, conditionnellement à l'approbation du projet de remplacement;

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

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du terrain ne sont pas suffisantes pour réaliser un projet conforme pour construire une habitation multifamiliale de quatre logements, ce qui se traduit par ces demandes de dérogations mineures relatives à l'implantation des constructions accessoires et à l'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles des dérogations mineures au règlement de zonage sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée comportant quatre logements située au 35, rue Garneau, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un balcon (poteaux) et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m;
- Réduire la distance minimale entre un dépôt à matières résiduelles et une ligne de terrain de 1 m à 0,8 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure longeant l'allée d'accès de 0,5 m à 0,1 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée bordant un espace de stationnement desservant une habitation multifamiliale de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 5,9 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Dérogations mineures demandées – Karianne Boyer, architecte – 4 mai 2022– 35, rue Garneau;

Et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 6 | 0 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Construire deux bâtiments résidentiels de 24 logements chacun – 15 et 21, chemin Morley-Walters – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- La bande de protection du corridor champêtre sur le chemin d'Aylmer vise spécifiquement à interdire la construction de bâtiments, et ne vise pas les conteneurs à matières résiduelles;
- On souhaite que soit le projet soit revu pour conserver le secteur boisé et protéger la zone humide;
- On fait remarquer que le nom du promoteur apparaît dans le document présenté au CCU, et qu'il avait été entendu il y a plusieurs années de ne plus présenter le nom du promoteur dans les documents d'analyse pour éviter tout jugement de valeur;
- On mentionne qu'il y a un important enjeu avec le bassin de rétention, et que les égouts refoulent chaque année lors de la fonte des neiges. On souhaite que soit la bande de protection 15 m à partir du bassin de rétention soit préservée.

R-CCU-2022-06-20/90

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la phase 1 du projet « Place Walters »;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requis, car la phase 1 du projet « Place Walters » est localisée dans un secteur de boisés de protection et d'intégration et dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur respectera les mesures d'atténuation de bruit afin de respecter les normes maximales du niveau de bruit exigées selon les types de pièces identifiées dans l'étude sonore préparée par Englobe datée de novembre 2021;

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

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

CONSIDÉRANT QUE la coupe d'arbres n'est pas limitée dans la proposition et ne profite pas des éléments naturels en conservant peu les arbres existants;

CONSIDÉRANT QUE la plantation et la présence d'arbres et de végétaux sont faibles et ne sont pas suffisamment favorisées dans la proposition;

CONSIDÉRANT QUE le concept de la proposition ne s'oriente pas sur une thématique forestière, limitant la mise en valeur de la composante forestière du site;

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 modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet « Place Walters » localisée dans un secteur de boisés de protection et d'intégration et dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer aux 15 et 21, chemin Morley-Walters, afin de permettre la construction de cette phase, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 14 966, révisé du 31 janvier 2022 et reçu le 01 février 2022;
- Plans d'implantation et de plantations des bâtiments A et B préparés par Neuf Architectes, révisés du 27 janvier 2022 et reçus le 01 février 2022;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 24 logis, préparées par Neuf Architectes, révisés du 21 octobre 2021 et reçus le 25 octobre 2021.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 3 | 4 | 0 | 2 |

NON RECOMMANDÉ

19. PIIA – Construire six habitations multifamiliales isolées et deux bâtiments mixtes commerciaux et résidentiels comportant 230 logements en projet intégré, phase 11a du Quartier Connaught – 235 à 269, rue Nancy-Elliott (N.O.) – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Le Règlement de zonage autorise les bâtiments commerciaux sur la rue Joe-Gorman, et pas dans la portion Ouest du projet;
- La fonction du bâtiment rectangulaire à l'extérieur de cette phase, présenté à l'annexe 5, n'est pas encore connue;
- La norme qui stipule qu'un projet situé à 152 m ou moins d'un bâtiment patrimonial doit contribuer à sa mise en valeur s'applique seulement dans les cas d'une demande d'usage conditionnel ou de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Le projet dans son ensemble porte toujours l'appellation d'écoquartier, et un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique spécifiquement à cet écoquartier;
- Au-delà de 20 cases de stationnement extérieures, un minimum de 25 % des cases doit être recouvert de pavés perméables.

R-CCU-2022-06-20/91

CONSIDÉRANT QU'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour construire un projet mixte intégré dans la phase 11A du projet Quartier Connaught afin de construire six habitations multifamiliales de quatre étages et deux bâtiments à usages commercial et résidentiel de quatre étages totalisant 230 logements;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé, portant numéro de lot 6 368 964 du Cadastre du Québec, est situé dans le secteur de l'Écoquartier Connaught assujetti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les six habitations multifamiliales feront face à la rue Nancy-Elliott et qu'une aire d'agrément au sol est prévue entre ces bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments à usages mixtes commercial et résidentiel auront leur façade principale sur la rue Joe-Gorman et que les espaces commerciaux seront prévus au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE les huit bâtiments du projet offriront des espaces de stationnement souterrain accessibles par des allées de circulation de l'espace de stationnement hors rue partagé;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA de prolongement et d'ouverture des rues desservant la phase 11A a été approuvé en 2020 par la résolution du conseil municipal CM-2020-220;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables aux projets mixtes intégrés et relatifs au secteur de l'Écoquartier Connaught du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera réalisé conformément aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 235, 239, 245, 249, 255, 259, 265 et au 269, rue Nancy-Elliott, afin d'autoriser les phases 11A du projet résidentiel intégré Quartier Connaught, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Plan projet de lotissement phase 11 –Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre préparé le 3 février 2021 et révisé le 17 mai 2022;
- Plan d'ensemble phase 11A – Les Habitations Bouladier – 24 mai 2022;

- Matériaux de sol phase 11A – Les Habitations Bouladier – 24 mai 2022;
- Plan de plantation phase 11A – Les Habitations Bouladier – 24 mai 2022 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) en mai 2022;
- Plan des aires d’agrément phase 11A – Les Habitations Bouladier – 24 mai 2022;
- Plan d’architecture phase 11A 28 unités - Façades proposées – AZ Architecte – 18 mai 2022;
- Plan d’architecture phase 11A 32 unités - AZ Architecte – 17 mai 2022;
- Légende des matériaux au plan d’architecture phase 11A 28 unités – AZ Architecte – 18 mai 2022;
- Concept architectural bâtiments types (28 unités & 32 unités) – Les Habitations Bouladier – non daté;
- Concept architectural bâtiments types (mixte 21) – Les habitations Bouladier – non daté.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENCE |
|------|--------|------------|---------|
| 6 | 0 | 1 | 2 |

RECOMMANDÉ

20. **PIIA – Modifier l’architecture d’un bâtiment commercial, le concept d’affichage et les aménagements du terrain – 50, rue Seto – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais**

R-CCU-2022-06-20/92

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la modification du plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée au 50, rue Seto, de la phase B du projet commercial intégré Destination V;

CONSIDÉRANT QUE le plan d’implantation et d’intégration architecturale a été initialement approuvé le 22 octobre 2019 par la résolution municipale CM-2019-668 et que des modifications à ce plan ont été approuvées le 17 novembre 2020 par la résolution CM-2020-648;

CONSIDÉRANT QU’un second plan d’implantation et d’intégration architecturale a été approuvé le 19 janvier 2021 pour les matériaux de revêtement extérieur et le concept d’affichage du projet Destination V – 555 à 585, chemin Vanier, et 45 à 65, rue de Seto (CM-2021-32);

CONSIDÉRANT QUE les modifications prévues dans la présente demande visent principalement l’ajout d’un service au volant desservant le commerce de restauration situé au 50, rue Seto, qui entraînera des modifications aux aménagements du terrain, aux espaces de stationnement et à l’architecture du bâtiment visé et situé dans la phase B du projet Destination V;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout d’un service au volant nécessite l’ajout d’enseignes directionnelles sur socles et la modification des enseignes commerciales qui étaient originalement prévues sur les façades principale et latérale sur rue;

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, une modification à l’implantation de la phase B et au bâtiment situé au 50, rue Seto du projet commercial intégré Destination Vanier; afin de modifier le plan d’implantation et d’intégration architecturale, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Modifications à l’implantation et aux aménagements extérieurs – BC2 - 11 janvier 2021 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – Mai 2022;
- Impacts des modifications sur les déplacements – MRA architecture + design – 18 novembre 2021 et les Services EXP inc. – 21 novembre 2021 – 50, rue Seto;
- Modifications aux élévations des façades - MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;
- Perspectives – MRA architecture + design pour McDonald – 2 juin 2022 – 50, rue Seto – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) – Juin 2022;

- Modifications à l’affichage – MRA architecture + design pour McDonald – 17 décembre 2021 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)- Mai 2022.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Construire une habitation unifamiliale à structure isolée – 31, rue Hadley – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/93

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 31, rue Hadley;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment résidentiel unifamilial existant sur la propriété visée et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé cette démolition lors de sa séance du 31 mai 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de préservation du centre-ville, spécifiquement dans l’unité de paysage Quartier Millar-Hadley;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables et qu’il est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 31, rue Hadley, afin de construire une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation proposé - Profil Architecture – 25 mai 2022 – 31, rue Hadley;
- Élévations proposées - Profil Architecture – 25 mai 2022 – 31, rue Hadley;
- Perspectives proposées - Profil Architecture – 25 mai 2022 – 31, rue Hadley;
- Matériaux de revêtement proposés - Profil Architecture – 25 mai 2022 – 31, rue Hadley.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Modifier l’apparence d’un bâtiment commercial – 948, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2022-06-20/94

CONSIDÉRANT QU’une demande de plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée au 948, boulevard Maloney Ouest, dans l’ensemble commercial Les Galeries Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser les travaux d’ajout de deux ouvertures sur des murs donnant sur des voies de circulation qui modifieront l’apparence du bâtiment principal et qui sont assujettis à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE les modifications à l’apparence sont requises pour créer un nouveau local commercial à même le bâtiment existant et animer davantage les façades du bâtiment;

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, un projet au 948, boulevard Maloney Ouest, afin de modifier l’apparence du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan des élévations - Document CCU – EPA Architecture – 8 décembre 2021 annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Perspectives - Document CCU – EPA Architecture – 8 décembre 2021 annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Permettre la construction d’une habitation bifamiliale isolée – 32, rue Marengère – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2022-06-20/95

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’une habitation bifamiliale isolée a été au 32, rue Marengère;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté s’insère dans un milieu hétérogène comportant une variété de typologies, gabarits, couleurs, matériaux et styles architecturaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet favorisera le développement d’un terrain présentement vacant et contribuera à une meilleure qualité du paysage urbain dans le milieu d’insertion;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction au 32, rue Marengère, afin de construire une habitation bifamiliale isolée de deux étages, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 9 mai 2022 - 32, rue Marengère;
- Élévations – M.conception, B.Désign - 23 mars 2022 - 32, rue Marengère;
- Vues en plan – M.conception, B.Désign - 23 mars 2022 - 32, rue Marengère.

RECOMMANDÉ

24. PIIA – Construire un bâtiment industriel en structure isolée – 1685, rue Atmec (N.O.) – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2022-06-20/96

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un bâtiment industriel en structure isolée de deux étages qui pourra accueillir deux entreprises a été formulée au 1685, rue Atmec (N.O.);

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située partiellement dans un boisé de protection et d’intégration, où les travaux, constructions et aménagements des espaces extérieurs sont assujettis à l’approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain appartient actuellement à la Ville de Gatineau, mais que son acquisition est prévue par l’entreprise qui a formulé la demande d’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans le secteur économique spécialisé de l’Aéroparc de la Ville de Gatineau, en bordure de l’autoroute de l’Outaouais (A-50);

CONSIDÉRANT QUE le déboisement complet de la partie du terrain incluse dans un secteur boisé de protection et d'intégration est requis pour implanter le bâtiment industriel, l'espace de stationnement, le quai de chargement, les aires de manutention et de manœuvres recouvrant la majorité du terrain;

CONSIDÉRANT QUE la caractérisation du boisé réalisée par un ingénieur forestier a révélé que le secteur de boisé de protection et d'intégration compris sur le lot 1 376 956 du cadastre du Québec ne présente pas de caractéristiques floristiques, fauniques ou écologiques nécessitant une protection particulière;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs de boisés de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 1685, rue Atmec, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment industriel en structure isolée de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – DKA architectes — 18 mars 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 31 mai 2022 – 1685, rue Atmec;
- Plan d'élévation de la façade principale, perspectives et matériaux projetés – DKA architectes — 18 mars 2022 Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 31 mai 2022 – 1685, rue Atmec;
- Caractérisation du boisé — Pascal Audet, ingénieur forestier — 17 mars 2022 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 31 mai 2022 – lot 1 372 956 du cadastre du Québec.

RECOMMANDÉ

25. **Usage conditionnel – Permettre un usage principal de la sous-catégorie C5b « Établissement avec services de boissons alcoolisées » – 20, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire**

R-CCU-2022-06-20/97

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à autoriser l'usage principal « 5821 — Établissement avec services de boissons alcoolisées (c5b) » a été formulée au 20, allée de Hambourg;

CONSIDÉRANT QUE l'usage principal « Établissement avec services de boissons alcoolisées » (bar) occupera une superficie de 86,54 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, un usage conditionnel pour autoriser l'usage principal « 5821 — Établissement avec services de boissons alcoolisées (c5b) » ayant une superficie de plancher de 86,54 m² dans le bâtiment situé au 20, allée de Hambourg, comme illustré au plan préparé par Pierre J. Tabet, architecte, en date du 9 juin 2021.

RECOMMANDÉ

26. Dérogations mineures – Remplacer des enseignes rattachées au bâtiment principal – 213, boulevard des Grives – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

R-CCU-2022-06-20/98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer les enseignes rattachées au bâtiment principal a été formulée au 213, boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QUE six enseignes subiront un remplacement de plexiglas sur des boîtiers existants et qu'elles conserveront un droit acquis en vertu de l'article 560 du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les quatre enseignes à remplacer, dont le droit acquis sera perdu, seront localisées aux mêmes emplacements que celles retirées et que ces travaux visent à les conformer à la nouvelle image de marque de l'entreprise;

CONSIDÉRANT QUE le nombre total des enseignes rattachées sera réduit de 11 à 10 et que la superficie totale des enseignes rattachées sera réduite de 0,8 m²;

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 213, boulevard des Grives, pour le remplacement des enseignes rattachées au bâtiment principal, soit de :

- Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées autorisées de 2 à 10;
- Augmenter la superficie maximale d'affichage de 80 m² à 117 m².

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées – BC2 – 11 mai 2022- Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – 213, boulevard des Grives.

RECOMMANDÉ

27. Dérogation mineure – Régulariser la distance entre une habitation multifamiliale et un espace de stationnement – 9 à 15, boulevard d'Amsterdam – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Les cases de stationnement situées à l'endroit où une dérogation mineure est requise sont excédentaires, puisqu'elles n'étaient pas inscrites au permis de construire;
- On demande de vérifier s'il y avait des arbres sur le plan d'implantation original à l'endroit où ces cases de stationnement ont été aménagées, et si c'est le cas, d'exiger la plantation de ces arbres.

R-CCU-2022-06-20/99

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la distance entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale a été formulée pour les propriétés situées du 9 au 15, boulevard d'Amsterdam;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au règlement de zonage visant à réduire la distance minimale entre un espace de stationnement hors rue extérieur et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de six logements et plus de 6 m à 3,9 m;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure fait suite à la construction d'un bâtiment à structure isolée de 14 logements, autorisée par la Ville de Gatineau en 2016, et de l'aménagement d'un espace de stationnement comptant quatre cases qui n'était pas prévu à ce permis de construire;

CONSIDÉRANT QU'une inspection de la Ville de Gatineau, après la réalisation des travaux, a permis de constater que les travaux réalisés sur le terrain ne concordaient pas aux plans déposés lors de la délivrance du permis construire pour la construction du projet résidentiel intégré en 2016;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de cet espace de stationnement comptant quatre cases n'est pas conforme au permis délivré et qu'il ne respecte pas le critère g) de l'article 8 du Règlement numéro 17-2002 concernant les dérogations mineures d'urbanisme, soit : « Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de la délivrance d'un permis? »;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété située du 9 au 15, boulevard d'Amsterdam, afin de réduire la distance minimale exigée de 6 m à 3,9 m entre un espace de stationnement et le mur latéral ouest du bâtiment, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation « Projet Amsterdam » - Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 4 février 2016 - révisé le 30 mars 2017 — Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

NON RECOMMANDÉ

28. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation multifamiliale – 250-270, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-06-20/100

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge avant et la distance minimale requise entre un balcon et une ligne de terrain a été formulée aux 250-270, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment principal ont fait l'objet d'un permis de construire délivré en mars 2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure concerne seulement une section aérienne du bâtiment à savoir le porte-à-faux et une colonne de balcons situés entre les 5^e et 8^e étages et qu'aucun empiètement ne se retrouve dans l'emprise publique;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la propriété située 250-270, boulevard Maisonneuve, afin de :

- Réduire la marge avant minimalement requise au niveau du porte-à-faux seulement localisé sur la façade principale de 2,5 m à 0,70 m;
- Réduire la distance minimalement requise entre un balcon et la ligne avant de terrain pour le balcon surplombant le porte-à-faux en façade principale de 1 m à 0,70 m;
- Réduire la distance minimale requise entre un balcon et la ligne avant de terrain pour les balcons localisés entre le 5^e et 8^e étage au-dessus du porte-à-faux de 1 m à 0,35 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures demandées – Alary St-Pierre Durocher, arpenteur-géomètre – 8 mai 2017 - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD).

RECOMMANDÉ

29. Dérogation mineure – Augmenter la largeur maximale d’un accès au terrain – 59, rue de Levens – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

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

- On craint que l’approbation de cette demande crée un précédent;
- Un bateau doit être remis à l’intérieur d’un bâtiment, ou en cour arrière;
- Le Règlement de zonage définit la largeur maximale d’un accès à un terrain par rapport à la largeur du terrain;
- On demande que l’accès au terrain tel qu’inscrit au permis de construire soit réalisé, ou de suggérer le déplacement de l’accès de 7,5 m au centre des garages, ou vers la gauche.

R-CCU-2022-06-20/101

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’augmentation de la largeur d’un accès au terrain de la propriété sise au 59, rue de Levens a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la norme réglementaire relative à la largeur maximale d’accès au terrain pour une habitation unifamiliale est proportionnelle à la largeur de la ligne avant du terrain sans jamais dépasser 7,5 m;

CONSIDÉRANT QUE la largeur maximale autorisée d’un accès au terrain de 7,5 m est suffisante pour joindre le garage existant de la propriété visée à la rue et qu’un permis de construire conforme a été délivré en identifiant cette largeur maximale permise;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l’urbanisme et du développement durable ne décèle aucun préjudice sérieux causé par la réglementation au requérant et qu’un projet conforme est faisable, soit celui de réaliser le projet tel qu’approuvé par le permis de construire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter la largeur maximale d’un accès au terrain de 7,5 m à 11,5 m au 59, rue de Levens.

NON RECOMMANDÉ

30. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – Lot 4 193 482, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2022-06-20/102

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogations mineures visant à augmenter la largeur maximale des deux accès au terrain projetés sur l’avenue Lépine a été formulée sur le lot 4 193 482 de l’avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures au Règlement zonage numéro 532-2020 afin d’augmenter la largeur maximale de deux accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE l’augmentation de la largeur de l’accès au terrain situé à l’ouest du projet est nécessaire pour les manœuvres des camions qui desserviront l’usage commercial projeté;

CONSIDÉRANT QUE l’augmentation de la largeur de l’accès au terrain situé à l’est du projet est requise afin d’aménager des feux de circulation qui permettront de sécuriser les déplacements dans ce secteur commercial de Buckingham;

CONSIDÉREANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent pas atteintes à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles visées par la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à augmenter la largeur maximale de deux accès au terrain à double sens de 10 m à 17,5 m (ouest) et de 10 m à 18,1 m (est), afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial situé sur le lot 4 193 482 de l'avenue Lépine, comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation - PPU Urbanistes — Conseils - Février 2022 (Boulevard Lépine/rue Maclaren Est).

RECOMMANDÉ

31. PPCMOI – Agrandir une école secondaire – 580, rue Maclaren Est – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- On signale aux membres qu'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) s'ajoute à la demande d'usage conditionnel, car le Règlement de zonage exige une fondation de béton coulé ou de pilotis de béton, et que le projet propose des pieux de bois puisque les bâtiments préfabriqués sont temporaires.

R-CCU-2022-06-20/103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une école secondaire en utilisant des bâtiments préfabriqués de deux étages a été formulée au 580, rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE le Centre de services scolaire vit présentement un important problème de capacité d'accueil à l'école secondaire Hormisdas-Gamelin et que l'agrandissement projeté vise à répondre à cette demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas conforme à toutes la disposition du Règlement de construction numéro 504-2005 relative aux types de fondation autorisés et que le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 permet de déroger au Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'école secondaire est assujetti aux critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et rencontre la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 580, rue du Maclaren Est, afin de permettre un agrandissement comportant 10 nouvelles classes et des locaux complémentaires sur une fondation de bois comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation préparé par Gay Salvall - Architecte, en date du 7 février 2022;
- Vue en plan de l'agrandissement proposé préparé par Gay Salvall - Architecte, 7 février 2022;
- Vue en élévations de l'agrandissement projeté par Gay Salvall - Architecte, 7 février 2022.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Agrandir une école secondaire – 580, rue Maclaren Est – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2022-06-20/104

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à agrandir une école secondaire en utilisant des bâtiments préfabriqués de deux étages a été formulée au 580, rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE le Centre de services scolaire vit présentement un important problème de capacité d'accueil à l'école secondaire Hormisdas-Gamelin et que l'agrandissement projeté vise à répondre à cette demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'école secondaire est assujéti aux critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'école secondaire requiert également l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 relativement à sa fondation non conventionnelle;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et rencontre la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 580, rue du Maclaren Est, afin de permettre un agrandissement comportant 10 nouvelles classes et des locaux complémentaires, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation préparé par Gay Salvall - Architecte, en date du 7 février 2022;
- Vue en plan de l'agrandissement proposé préparé par Gay Salvall - Architecte, 7 février 2022;
- Vue en élévations de l'agrandissement projeté par Gay Salvall - Architecte, 7 février 2022.

Et ce, conditionnellement :

- À l'entrée en vigueur du projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble requis pour le projet.

RECOMMANDÉ

32. Dérogation mineure – Reconstruire un escalier extérieur menant à un balcon – 126, rue Bourque – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Le mur de soutènement en bordure du trottoir se situe dans l'emprise municipale;
- On croit qu'un projet conforme à la réglementation aurait possiblement pu être réalisable en intégrant les contremarches à l'aménagement paysager.

R-CCU-2022-06-20/105

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à reconstruire un escalier extérieur menant à une galerie a été formulée au 126, rue Bourque;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de démolition de la galerie et de l'escalier ont dû être réalisés en urgence en raison d'un problème de sécurité pour les occupants;

CONSIDÉRANT QU'aucun enjeu ne serait causé par la présence d'un escalier à proximité de l'emprise de la rue publique en cour avant;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 126, rue Bourque, afin de permettre la reconstruction d'un escalier extérieur menant à une galerie à une distance de 0,14 m de la ligne avant du terrain, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé – Beaulieu construction – entrepreneur général – 29 mai 2021 – 126, rue Bourque.

RECOMMANDÉ

33. Point d'information – Modifications mineures à la forme et la superficie des balcons – 71, rue Wellington (bâtiment du WE2) – District électoral de Hull-Wright (7) – Steve Moran

Le présent point d'information vise à illustrer les modifications de l'implantation et de l'élévation du bâtiment donnant sur la rue Wright.

Le plan d'implantation réalisé par l'arpenteur-géomètre pour le bâtiment (WE2), et déposé avec la demande de permis de construire des travaux de structure hors-sol et la finition du bâtiment, montre la présence d'une servitude en faveur d'Hydro-Québec le long de la rue Wright, ce qui implique la modification à la forme et aux dimensions des balcons donnant sur la rue Wright afin de se conformer à l'emprise de cette servitude. Le SUDD est d'avis que le plan d'implantation et l'élévation approuvés par le conseil ne sont pas altérés par les modifications proposées à la façade du bâtiment sur la Wright et que les objectifs du PIIA pour la construction de ce bâtiment résidentiel et commercial sont toujours respectés.

Aucun commentaire n'est formulé par les membres.

34. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

35. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 21.