

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

331^e séance / lundi 29 mai 2023 à 17 h 39

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 39

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 39.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Le président demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Jean-Charles Ducharme concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il affirme ne pas être contre le développement du secteur. Par contre, aucun bâtiment ne dépasse six étages dans le quadrilatère formé par les boulevards Saint-Raymond, Alexandre-Taché et de

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRETARE
---	--

Lucerne et par la rue Saint-Dominique. Il qualifie d'euphémisme le terme « agrandissement » pour qualifier le projet. Il estime que le projet défigurera le quartier et formera un mur sur le boulevard de Lucerne. Le projet propose trop de logements sur peu d'espace. L'augmentation de la densité à l'extérieur du centre-ville a des répercussions sur la qualité de vie des résidents, par l'augmentation de la circulation et du bruit. Il se demande si le stationnement souterrain sera propice à des risques d'inondation et si le terrain peut soutenir une telle construction. Il ajoute que la proximité du transport en commun pour justifier le nombre d'étages ne constitue pas une bonne raison pour densifier à cet endroit, puisqu'il y en a partout des lignes d'autobus. On devrait penser d'abord au bien-être des résidents qui habitent déjà le secteur. Il estime les demandes de dérogations mineures non justifiées, et compare le projet au 79, rue Fraser.

Éric Cyr concernant le projet au 130, rue Laval et 121, rue Kent

Il mentionne avoir collaboré avec le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour que le projet réponde aux exigences du PIIA. Les études de vent et d'ensoleillement démontrent des impacts très mineurs. Le projet de 19 logements situé face au parc Fontaine s'intégrera bien à son milieu et favorisera la densification du centre-ville. L'entrée au stationnement souterrain se fera par un accès sous la maison unifamiliale sur la rue Kent. Il estime que les logements seront relativement abordables, propres et neufs.

Denis Ferland concernant le projet au 670, boulevard Alexandre-Taché.

Il est accompagné de membres du comité Ferme Moore de l'Association des résidents des jardins Taché. Il soulève deux principaux enjeux au projet : le bruit lors d'événements sera amplifié par la musique, les débordements, l'alcool, et ce, jusqu'aux petites heures du matin. Pour l'usage de restaurant, il rappelle qu'il y a déjà eu un restaurant à cet endroit, mais à vocation communautaire. Le changement vers une vocation commerciale amènera une intensification de l'activité, des besoins en stationnement accrus et des effets néfastes sur l'environnement. Il s'oppose à ce projet.

Joëlle Bastien concernant le projet au 670, boulevard Alexandre-Taché.

Elle estime que la Ville n'a que très peu de leviers sur l'usage que la Commission de la capitale nationale (CCN) souhaite exercer sur son terrain. Le rôle de la CCN est très différent de celui de la Ville. Si les usages commerciaux demandés sont autorisés, la décision sera irréversible. Le quartier n'a pas encore de programme particulier d'urbanisme qui pourrait guider son développement. La ferme Moore est un site unique au cœur de la Ville, et est idéale pour plusieurs usages communautaires. Un usage secondaire de restaurant est possible s'il se greffe à un projet communautaire. Un restaurant haut de gamme risque de ne pas être rentable. Aucune information n'a été partagée par le promoteur et le SUDD. Par une demande d'accès à l'information, elle a sur que le projet propose un usage commercial à haute intensité avec de forts impacts sur le voisinage. Elle ajoute qu'un expert de la CCN a mentionné dans un courriel que l'intensité de l'usage du projet ne cadre pas avec l'endroit, puisque des résidences s'y trouvent à moins de 75 m. Si le PPCMOI est accordé, il profitera à un promoteur unique. Elle déplore qu'aucune consultation citoyenne n'ait été tenue en amont. Elle souhaite qu'une consultation d'envergure soit lancée pour permettre la réalisation d'un projet viable.

Gisèle Aubut concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Elle est présidente du conseil d'administration du 156, boulevard de Lucerne et voisine immédiate du projet. Elle représente les 44 propriétaires de cet immeuble. Elle a reçu l'appui des trois autres bâtiments de Place Champlain. Elle estime que le projet de 10 étages est disproportionné pour le quartier. Le règlement de zonage permet six étages sur ce terrain. Elle souligne qu'il n'y a aucun bâtiment de plus de six étages sur le boulevard de Lucerne. Elle demande à ce que la réglementation en vigueur soit respectée et à ce que la dérogation via une demande de PPCMOI ne soit pas autorisée. Elle mentionne qu'un chêne de plus de 300 ans s'élève entre le projet et l'immeuble du 156, boulevard de Lucerne, et que cet arbre n'est pas mentionné dans la caractérisation des arbres présentée dans l'analyse de projet. Elle remet au secrétaire un document contenant une résolution du conseil d'administration de Place Champlain 1 contre le PPCMOI et les dérogations mineures demandées.

Yannick Laberge concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il doute qu'un bâtiment de 10 étages soit à l'échelle humaine, et croit qu'il sera néfaste à l'ambiance du quartier. Il s'interroge sur le message qui sera lancé aux propriétaires des terrains voisins si le projet de 10 étages est approuvé. Il craint que cela ouvre la porte à des projets de plus en plus hauts. Les bâtiments de six étages ne sont pas visibles du pont Champlain. Les bâtiments de 10 étages le seront et cela aura un impact sur le paysage urbain.

Michel Chénier concernant les projets aux 670 et 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il précise que l'avis public de demandes de dérogations mineures et usages conditionnels a été publié le 20 mai, et que les analyses de projet y ont été jointes le 23 mai, laissant peu de temps pour les personnes intéressées d'étudier le projet. Il encourage le promoteur à discuter avec les personnes qui résident dans le secteur d'ici le 6 juin. Il aime que soit restaurée la maison John-Hamilton. Il souhaite qu'on s'assure que le projet profitera à tous, puisque la ferme Moore est un modèle communautaire et un pôle de biodiversité pour trois différents quartiers. Il s'interroge sur les motivations de la CCN de privilégier un modèle commercial.

Sylvain Farley concernant le projet au 344, rue Édouard-Charrette.

Il est le requérant du projet de duplex. Le projet s'insère dans un secteur de PIIA d'insertion villageoise. Il spécifie que le SUDD ne recommande pas le projet en raison de l'apparence de la façade du bâtiment, et qu'il recommande de s'inspirer des bâtiments du secteur. Il ne comprend pas les demandes du SUDD, puisqu'il estime que son projet est semblable à ce qui se trouve sur sa rue. Il a pris des photos des bâtiments du secteur et dépose un document au bénéfice des membres du CCU. Il espère une recommandation favorable du CCU.

Charles Benoît concernant le projet au 131, rue Eddy.

Il mentionne avoir rencontré les parties prenantes, le voisinage et les différentes associations de quartier. Il considère avoir fait ses devoirs, et avoir respecté les souhaits de la communauté. Le projet initial proposait un toit en pignon pour faire un clin d'œil aux maisons allumettes. Le SUDD préfère que le projet respecte le style faubourg. Le projet propose 65 logements et des commerces au rez-de-chaussée sur la rue Eddy. La structure du bâtiment en bois massif est écoresponsable. Il annonce avoir une entente avec la Fédération Intercoopérative en Habitation de l'Outaouais (FIHAB) pour une coopérative de propriétaires composée de premiers acheteurs. Des subventions leur seront offertes. Son équipe a retravaillé le basilaire pour revoir l'intégration du bâtiment à la rue, comme demandé par le SUDD. Il se dit déçu que le SUDD ne recommande pas l'approbation du PIIA.

Rui Perdigo concernant les projets aux 89-95, rue Eddy et 21 et 31, rue Gagnon.

Il fait l'historique des projets sur la rue Gagnon. Il mentionne que le groupe Boless a considérablement investi dans le secteur et résume ses différentes constructions réalisées dans les dernières années. Les deux parcelles sur la rue Gagnon doivent obligatoirement être développées selon le protocole d'entente avec la municipalité. Le groupe Boless est une entreprise 100 % gatinoise. Il rappelle que développer le centre-ville apporte son lot de défis. Le projet sur la rue Eddy offrira exclusivement des logements abordables. Le bâtiment sera cédé à l'Office d'habitation de l'Outaouais après la construction. Il précise que deux dérogations mineures touchent les balcons et l'allée de circulation intérieure, et ajoute qu'il n'y a aucune obligation à offrir des balcons et un stationnement intérieur. Il croit que le projet offrira un milieu de vie de qualité. Il ajoute que l'intégration architecturale est le fruit de consultations pendant 24 mois avec la Société d'histoire de l'Outaouais et les amis du ruisseau de la Brasserie.

Gilles Huot concernant le projet au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Il rappelle qu'un ancien conseil municipal, au début des années 2000, avait refusé une demande de dérogation à la réglementation pour permettre un projet de quatre bâtiments de 12 étages, pour ce qui est maintenant le complexe Place Champlain. Il souhaite un projet plus en harmonie avec le secteur.

4. Approbation du procès-verbal de la 330^e séance tenue le 15 mai 2023

Le procès-verbal de la 330^e séance tenue le 15 mai 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 330^e séance tenue le 15 mai 2023

Le procès-verbal de la 330^e séance tenue le 15 mai 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 330^e séance tenue le 15 mai 2023

218, boulevard Maisonneuve

Le promoteur a remis des documents complémentaires au Sudd, notamment les concepts d'éclairage et d'aménagement paysager, et ces documents sont présentés aux membres.

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 19 juin 2023.

9. PPCMOI – Agrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages comptant 159 logements – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Les trois associations de résidents du secteur ne sont pas contre le projet;
- On aime la restauration du bâtiment patrimonial à l'identique;
- Le bâtiment du Neufchâtel à proximité du projet s'élève sur 23 étages;
- On estime que quelques étages supplémentaires constituent un bon compromis si cela peut permettre la conservation du bâtiment patrimonial;
- La cour intérieure du projet ne sera jamais ensoleillée, puisqu'elle est orientée vers le nord;
- Le bâtiment à partir du boulevard de Lucerne est imposant et semble s'élever sur 11 étages, plutôt que 10;
- Le toit sera accessible et sera comptabilisé dans les aires d'agrément;
- Le Plan d'urbanisme autorise des bâtiments de six étages, mais permet également jusqu'à 10 étages à proximité des corridors de transport via une demande de PPCMOI;
- On estime que le nombre d'étages à dix est trop imposant, et on ne voit pas ce qu'une telle densité apporte au projet;
- Le promoteur devra restaurer le bâtiment patrimonial avant de procéder à la réalisation du projet d'agrandissement;
- On demande de préparer un lexique pour expliquer aux membres les différentes subtilités des avis publics selon les types de demandes;
- Quelques zones commerciales se trouvent à proximité du projet, dont une à moins de 500 m sur le boulevard Alexandre-Taché;
- On a l'impression que le projet d'agrandissement écrase le bâtiment patrimonial;
- On demande l'ajout d'une condition pour replanter un arbre pour chaque arbre coupé. S'il n'y a pas assez d'espace disponible sur le terrain, que ces arbres soient replantés ailleurs sur le territoire. On recommande de replanter certains arbres existants, les noyers, chênes, et de bannir la haie de cèdres;
- On souhaiterait la conservation de plus d'arbres que ce qui est proposé;

- On demande de s'assurer des couleurs des matériaux de revêtement extérieur, à l'aide d'échantillons, puisque les couleurs sur les plans soumis ne semblent pas s'harmoniser au bâtiment patrimonial;
- On aimerait un écran foncé sur l'agrandissement derrière le bâtiment patrimonial, sans balcons, comme ça a été fait à la maison de la ferme Columbia, pour que le bâtiment patrimonial soit mis en valeur;
- On aime la manière de connecter l'agrandissement au bâtiment patrimonial;
- L'agrandissement sera aligné aux bâtiments voisins sur le boulevard de Lucerne, ce qui créera des pertes de vue sur le centre-ville d'Ottawa. On suggère de reculer légèrement l'agrandissement;
- Sur les 115 arbres présents sur la propriété, 110 devront être coupés;
- Un bâtiment de huit ou neuf étages serait possiblement un bon compromis.

R-CCU-2023-05-29/64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages comptant 159 logements a été formulée au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché et au sud par le boulevard de Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond, dans la zone Ha-12-006;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande est occupé par la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité régi par le Règlement numéro 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la maison John-Hamilton sera entièrement restaurée selon son apparence d'origine et que l'agrandissement proposé respecte les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment originel depuis le boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet visant à construire 159 logements doit être également approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment ne respecte pas le maximum autorisé au règlement de 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 Plan d'urbanisme limite la hauteur des bâtiments dans les villages urbains à six étages, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée jusqu'à 10 étages sous forme d'un projet particulier satisfaisant les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment projeté démontre qu'un impact additionnel est observé dans la cour intérieure pendant une grande partie de la journée en raison de l'augmentation de la hauteur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la hauteur du bâtiment proposée crée un effet négatif dans le secteur d'implantation;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons déposée par la personne requérante montre que le projet respecte les critères de confort des personnes piétonnes en déplacement sur le domaine public et autour du bâtiment ainsi que dans les espaces de détente sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que sept membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à agrandir le bâtiment résidentiel du 771, boulevard Alexandre-Taché, pour y construire une habitation multifamiliale ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur sera de 10 étages;
- Sa marge avant sera de 10,33 m;
- Son coefficient espace bâti/terrain sera de 4,20 après la cession d'une bande de 3 m à la Ville le long du boulevard Alexandre-Taché pour la construction d'un trottoir;
- Son nombre de cases de stationnement sera de 130 cases, situées entièrement en souterrain.

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

- Implantation – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Vue en perspective – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Élévations – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Restauration patrimoniale – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Plan d'aménagement paysager – Julie Bélanger – architecte paysagiste – Maison John-Hamilton – 19-12-2022;
- Caractérisation des arbres – Demers consultants forestiers inc. – Site 771, boulevard Alexandre-Taché – septembre 2022.

NON RECOMMANDÉ

Usage conditionnel - Agrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages comptant 159 logements – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2023-05-29/65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de cinq à dix étages comptant 159 logements a été formulée au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché et au sud par le boulevard de Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond, dans la zone Ha-12-006;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande est occupé par la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité régi par le Règlement numéro 513-6-2020 citant en immeuble patrimonial la maison John-Hamilton, sis au 771, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la maison John-Hamilton sera entièrement restaurée selon son apparence d'origine et que l'agrandissement proposé respecte les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment original depuis le boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment ne respecte pas le maximum autorisé 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 Plan d'urbanisme limite la hauteur des bâtiments dans les villages urbains à 6 étages, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée jusqu'à 10 étages sous forme d'un projet particulier satisfaisant les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que sept membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet visant à agrandir le bâtiment résidentiel du 771, boulevard Alexandre-Taché, pour y construire une habitation multifamiliale contenant un maximum de 159 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Vue en perspective – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Élévations – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Restauration patrimoniale – Campanella et associés – architecture et design – Maison John-Hamilton projet de développement résidentiel – 2023-04-07;
- Plan d'aménagement paysager – Julie Bélanger – architecte paysagiste – Maison John-Hamilton – 19-12-2022;
- Caractérisation des arbres – Demers consultants forestiers inc. – Site 771, boulevard Alexandre-Taché – septembre 2022.

NON RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Autoriser un usage « restaurant avec service complet » (5811) » de la catégorie d'usage CFI – 670, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Une résolution de la séance du conseil municipal du 6 juillet 2021 vise à s'assurer que la Ville soit un partenaire majeur de la CCN pour permettre l'accès à la ferme Moore à la population et aux organismes de la Ville;
- Toutes les associations de quartier sont contre le projet de la CCN;
- On souhaite conserver la vocation communautaire de la ferme Moore;
- On se dit déçu du manque de collaboration entre la CCN et la Ville de Gatineau;
- Ce projet présenté l'année dernière lors de consultations citoyennes n'a pas été accueilli favorablement;
- Des résidents ont proposé de former un comité pour développer un projet qui ferait consensus;
- On craint les conséquences de permettre des usages commerciaux à la ferme Moore;
- On insiste sur les vœux que la famille Moore avait exigés à la CCN lors du don, pour que soit conservée sa vocation communautaire;
- Les usages demandés par la CCN vont à l'encontre des souhaits de la famille Moore;
- La ferme Moore doit offrir des activités. Les petits commerces ne sont pas viables. On se dit d'accord à offrir des usages de restauration;
- L'ensemble de la communauté doit avoir accès à ce bâtiment;
- On propose l'aménagement d'une zone tampon pour protéger les habitations à proximité des possibles désagréments;
- Puisque le site de la ferme Moore n'est pas cité par la municipalité, et qu'aucun travaux n'est projeté sur l'extérieur du bâtiment, l'avis du Conseil local du patrimoine n'est donc pas requis;
- Ce site constitue l'endroit idéal pour passer de la ferme à la table;
- On ne voit pas comment aménager 80 cases de stationnement sur ce site sans le dénaturer.

R-CCU-2023-05-29/66

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'usage « Restaurant avec service complet (5811) » a été formulée au 670, boulevard Alexandre-Taché (ferme Moore);

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans la zone « Communautaire » Pu-12-017 et que cet usage faisant partie de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) » n'est pas autorisé dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et respecte la majorité des critères d'évaluation applicables édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que quatre membres sont en faveur du projet, que trois membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

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, l'usage « Restaurant avec service complet (5811) » de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) », le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept d'aménagement proposé annoté par le SUDD – CARDO urbanisme– Nathalie Gingras - urbaniste– 2023-05-08.

Et ce, conditionnellement à :

- Aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence de l'usage dépendant ou additionnel « Débit de boissons alcooliques » à l'usage « Restaurant avec service complet (5811) ».

RECOMMANDÉ

PPCMOI – Autoriser un usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) » de la catégorie d'usage CMI – 670, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2023-05-29/67

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) » a été formulée au 670, boulevard Alexandre-Taché (ferme Moore);

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé dans la zone « Communautaire » Pu-12-017 et que cet usage faisant partie de la catégorie d'usage « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cfi) » n'est pas autorisé dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 exige une distance de 75 m entre un bâtiment occupé par un usage principal « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) » et un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Habitation (H) » et que cette exigence n'est pas respectée dans le projet proposé, puisque des habitations unifamiliales sont présentes dans un rayon de 52 m du côté est du bâtiment où cet usage serait exercé;

CONSIDÉRANT QUE l'usage requiert son approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 dont les critères d'évaluation visent à s'assurer des mesures d'atténuation des impacts de l'usage sur le voisinage en termes, notamment, de nuisance sonore et de débordement du stationnement automobile;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'occupation, par la nature de l'usage proposé, risque d'entraîner des nuisances sonores pour le voisinage résidentiel adjacent;

CONSIDÉRANT QU'aucune étude acoustique n'a été déposée, et que des mesures prévisionnelles d'atténuation de bruit ont été formulées, mais qu'aucune démonstration de l'effet de ces mesures n'a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont contre le projet, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-

2005, l'usage de la catégorie d'usage CMI « Établissement avec salle de réception ou de banquet (5815) », le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept d'aménagement proposé annoté par le SUDD– CARDO urbanisme– Nathalie Gingras - urbaniste– 2023-05-08.

Advenant que le conseil autorise quand même le PPCMOI, il est entendu que celui-ci devra être conditionnel au dépôt à la demande de permis d'une étude acoustique qui prévoira les mesures d'atténuation de bruit qu'il faudra utiliser sur le bâtiment et sur le site afin de démontrer que les niveaux de bruit généré par la salle de réception et mesurés aux limites de la propriété ne dépasseront pas les 55 dBA.

NON RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Autoriser 50 usages commerciaux de type services professionnels – 84, rue Dumas – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/68

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser plusieurs usages de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact » a été formulée au 84, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE la propriété abrite des usages exclusivement commerciaux depuis sa construction en 1974, puisque le zonage applicable lors de la construction du bâtiment autorisait plusieurs usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE depuis 1990, la propriété est située dans une zone d'affectation résidentielle n'autorisant aucun usage commercial;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante souhaite pérenniser l'utilisation commerciale de la propriété en autorisant, par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, 50 usages de type services professionnels;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 84, rue Dumas, l'autorisation dans le bâtiment existant des 50 usages commerciaux de type services professionnels de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » suivants :

- « 6129 – Autres services de crédit »;
- « 6131 – Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et émissions d'obligations »;
- « 6132 – Maison de courtiers et de négociants de marchandises »;
- « 6139 – Autres services connexes aux valeurs mobilières et aux marchandises »;
- « 6141 – Agence de courtier d'assurance »;
- « 6149 – Autres activités reliées à l'assurance »;
- « 6151 – Exploitation de biens immobiliers (sauf le développement) »;

- « 6152 – Maison d’agents, de courtiers et de services d’administration des biens-fonds »;
- « 6153 – Service de lotissement et de développement des biens-fonds »;
- « 6155 – Service conjoint concernant les biens-fonds, les assurances, les prêts et les lois »;
- « 6159 – Autres services reliés aux biens-fonds »;
- « 6160 – Service de holding, d’investissement et de fiducie »;
- « 6191 – Service relié à la fiscalité »;
- « 6199 – Autres services immobiliers, financiers et d’assurance »;
- « 6291 – Agence de rencontre »;
- « 6311 – Service de publicité en général »;
- « 6312 – Service d’affichage à l’extérieur »;
- « 6319 – Autres services publicitaires »;
- « 6381 – Service de secrétariat et de traitement de textes »;
- « 6382 – Service de traduction »;
- « 6383 – Service d’agence de placement »;
- « 6511 – Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés) »;
- « 6517 – Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes) »;
- « 6519 – Autres services médicaux et de santé »;
- « 6521 – Service d’avocats »;
- « 6522 – Service de notaires »;
- « 6523 – Service d’huissiers »;
- « 6551 – Service informatique »;
- « 6553 – Service de conception de sites Web internet »;
- « 6555 – Service de géomatique »;
- « 6561 – Service d’acupuncture »;
- « 6562 – Salon d’amaigrissement »;
- « 6563 – Salon d’esthétique »;
- « 6564 – Service de podiatrie »;
- « 6565 – Service d’orthopédie »;
- « 6569 – Autres services de soins paramédicaux »;
- « 6571 – Service de chiropractie »;
- « 6572 – Service de physiothérapie, d’ergothérapie, d’orthophonie et d’audiologie »;
- « 6573 – Service en santé mentale (cabinet)(sont inclus tous les services professionnels, tels un psychiatre, un psychologue, un psychanalyste, etc.) »;
- « 6579 – Autres services de soins thérapeutiques »;
- « 6591 – Service d’architecture »;
- « 6592 – Service de génie »;
- « 6594 – Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres »;
- « 6595 – Service d’évaluation foncière ou d’estimation immobilière »;
- « 6596 – Service d’arpenteurs-géomètres »;
- « 6597 – Service d’urbanisme et de l’environnement »;
- « 6599 – Autres services professionnels »;
- « 6837 – École d’enseignement par correspondance »;
- « 6991 – Association d’affaires »;
- « 6992 – Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité ».

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Régulariser la construction d’un abri d’auto – 3, rue Louis-Jolliet – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Un avis d’infraction a été émis;
- La régularisation est nécessaire pour permettre une transaction immobilière;
- La situation dérogatoire existe depuis 2013 et n’a jamais fait l’objet de plaintes.

R-CCU-2023-05-29/69

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la régularisation d’un bâtiment accessoire détaché (un abri d’auto) a été formulée au 3, rue Louis-Jolliet;

CONSIDÉRANT QUE l’abri d’auto ne respecte pas la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire détaché et un bâtiment principal ainsi que la superficie maximale d’implantation au sol de l’ensemble des bâtiments accessoires détachés;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation de l’abri d’auto requiert l’approbation d’un PPCMOI en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 puisque sa construction n’a pas fait l’objet de la délivrance d’un permis de construire;

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 3, rue Louis-Jolliet, afin de régulariser un bâtiment accessoire déjà construit (un abri d’auto) amenant ces composantes dérogatoires au Règlement de zonage numéro 532-2020 :

- Un bâtiment accessoire détaché (l’abri d’auto) est positionné à une distance de 0 m du bâtiment principal (article 183);
- La superficie d’implantation de l’ensemble des bâtiments accessoires détachés représente 18,7 % de la superficie du terrain (article 186);
- La superficie d’implantation de l’ensemble des bâtiments accessoires détachés représente 156,7 % de la superficie d’implantation au sol du bâtiment principal (article 186).

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée – 21, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le lien entre le projet et le 114, rue Montcalm se fait au sous-sol. Il ne s’agit donc pas d’un agrandissement;
- On est déçu que le projet offre autant de logements d’une seule chambre;
- On est peu enchanté par le nombre de dérogations mineures demandées;
- On estime que le bâtiment est trop gros pour le site, et trop près du bâtiment voisin. Les balcons sont peu invitants, d’où l’importance d’offrir des aires d’agrément communes;
- Les logements sur la façade latérale qui donne sur la rue Morin auront des entrées individuelles;
- Le promoteur a fait l’acquisition des terrains peu après avoir débuté les travaux du 114, rue Montcalm;
- La proximité du projet du bâtiment au 114, rue Montcalm est inévitable;
- Le projet de piétonnisation de la rue Morin a été abandonné à la suite d’un vote majoritaire des membres du conseil municipal;
- Le zonage n’exige pas l’aménagement d’espaces commerciaux au rez-de-chaussée dans cette zone;
- Une disposition du Règlement de zonage permet à un bâtiment de s’élever à plus de quatre étages s’il respecte une marge de recul de 5 m. Dans ce cas-ci, le terrain ne laisse pas assez d’espace viable pour respecter une marge de recul de 5 m;
- Une aire d’agrément sera aménagée par la Ville, comme prévu dans le concept de piétonnisation de la rue Morin. Le promoteur versera une compensation financière pour aider au financement d’un parc sur le terrain adjacent au projet. L’approbation du projet par le conseil est conditionnelle au versement de cette compensation financière;
- Les plans d’aménagement du parc seront inclus au protocole d’entente entre le promoteur et la Ville;
- L’aménagement d’une terrasse sur le toit est possible, mais donnerait directement sur les balcons du bâtiment au 114, rue Montcalm;
- On suggère d’égayer le mur aveugle derrière le bâtiment par des plantes grimpantes;
- Une murale pourrait être peinte sur le mur aveugle face au parc projeté.

R-CCU-2023-05-29/70

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de cinq étages et comptant 20 logements a été formulée au 21, rue Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande, portant le numéro sur le lot 5 895 405 du cadastre du Québec, est situé à l'angle de la rue Gagnon et de la rue Morin et qu'il portera désormais l'adresse du 21, rue Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage 2.1 rue Montcalm;

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

CONSIDÉRANT QUE le terrain actuellement vacant, situé en arrière du bâtiment du 114, rue Montcalm, et appartenant à la personne requérante, a été acquis par la personne requérante de la Ville de Gatineau dans le cadre de la restructuration de la rue Morin avec l'obligation d'y construire un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante conçoit le projet comme étant un complément au bâtiment qu'il a construit au 114, rue Montcalm, et le planifie sous forme d'un ensemble immobilier ayant une signature architecturale commune sachant qu'il en est le propriétaire unique qui gèrera le stationnement commun des deux immeubles qui partageront également la porte d'accès au garage souterrain donnant sur la rue Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte la majorité des critères relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage 1.2 – rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation multifamiliale isolée de cinq étages et comptant 20 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de projet d'implantation proposé - Alary St-Pierre Durocher arpenteurs géomètres - 10 juin 2021-révisé le 25 avril 2023 - 21, rue Gagnon;
- Élévations proposées – Lapalme Rheault Architectes Associés – 27 février 2023 – 21, rue Gagnon;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Lapalme Rheault Architectes Associés – 5 mai 2023 – 21, rue Gagnon.

Et ce, conditionnellement à :

- Que le propriétaire assume le coût de certains éléments des plans, notamment ceux liés aux travaux de gazonnement et de plantation de quatre arbres sur le lot 5 622 483 situé au nord du projet proposé et qui sera aménagé en parc, le tout consenti par le biais d'une entente future à approuver par le conseil municipal;
- L'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée – 21, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de cinq étages et comptant 20 logements a été formulée au 21, rue Gagnon;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le terrain a été acquis par la personne requérante auprès de la Ville de Gatineau avec l'obligation de construire ce lot malgré les diverses contraintes réglementaires difficilement atteignables en raison des dimensions du terrain et de la proximité du bâtiment du 114, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du terrain combinées à certaines dispositions réglementaires ne permettent pas d'obtenir un projet conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée de cinq étages et comptant 20 logements et visant à :

- Réduire la marge arrière minimalement requise de 3,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur de la façade principale de 15 m à 10,75 m;
- Permettre d'augmenter la portion maximale de superficies d'implantation d'une partie du bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 20 % à 21,8 %;
- Réduire la superficie minimale d'aire d'agrément requise de 400 m² à 285 m²;
- Soustraire de l'obligation de fournir une servitude de non-construction de 1 m dans le cas d'une implantation à marge latérale 0 m à l'étape du permis de construire;
- Augmenter le rapport bâti/terrain maximal de 0,65 à 0,71.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures – Alary-St-Pierre arpenteurs géomètres et Lapalme Rheault Architectes Associés – 21, rue Gagnon.

Et ce, conditionnellement à :

- La fourniture et la réalisation des travaux de gazonnement et de plantation de quatre arbres sur le lot 5 622 483 situé au nord du projet proposé afin d'atténuer les effets de la réduction des aires d'agrément;
- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au 114, rue Montcalm, pour la réalisation du projet proposé.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure – 114, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure a été formulée au 114, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre un accès véhiculaire partagé entre l'immeuble du 114, rue Montcalm, et celui du 21, rue Gagnon, où sera réalisé un projet de développement visant la construction d'un bâtiment de 20 logements;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'approbation du projet proposé au 21, rue Gagnon, doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être octroyées par le conseil municipal pour la propriété située au 21, rue Gagnon, pour la réalisation du projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée pour l'immeuble du 114, rue Montcalm, découle d'une problématique structurale du stationnement souterrain où doit être percée une ouverture pour desservir le stationnement souterrain du 21, rue Gagnon, et dont l'embrasement ne peut atteindre la largeur de 6 m requise pour une allée de circulation intérieure;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour l'immeuble du 114, rue Montcalm, afin de partager le stationnement souterrain avec le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée de cinq étages et comptant 20 logements et visant à :

- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation intérieure de 6 m à 5 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Demande de dérogations mineures – Alary-St-Pierre arpenteurs géomètres et Lapalme Rheault Architectes Associés – 21, rue Gagnon.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises pour la réalisation du projet proposé au 21, rue Gagnon.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'approbation du projet est conditionnelle au transfert de la propriété à l'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO);
- La profondeur des balcons à 1,2 m réduira la qualité de vie des résidents;
- On suggère au promoteur de s'inspirer des caractéristiques du bâtiment qui se trouvait à cet endroit avant d'être incendié;
- Les lignes du basilaire sont trop basses. On préfère qu'elles s'élèvent à trois étages;
- On suggère d'épurer le nombre de matériaux et couleurs utilisés, beaucoup trop nombreux, et de se rapprocher davantage du style faubourg;
- Le rendu présenté dans l'analyse de projet ne reflète pas les bonnes couleurs;
- Un recul du corps au-dessus du basilaire permettrait de libérer de l'espace pour offrir plus d'aires d'agrément;
- On croit qu'il aurait été possible d'intégrer au projet le bâtiment de l'ancienne boulangerie;

- On aime l'éclairage pour une rue d'ambiance;
- On aurait souhaité que le projet offre plus de logements de deux chambres.

R-CCU-2023-05-29/73

CONSIDÉRANT QU'une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d'y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démolit pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE l'une des orientations principales de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » identifiée au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 vise à préserver et de rénover l'ensemble des bâtiments mixtes de type « Faubourg » entre les rues Wright et Frontenac dont le 89, rue Eddy fait partie;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le bâtiment du 89, rue Eddy, est considéré comme un témoin urbain significatif de l'unité de paysage « 1.2 rue Eddy » alors que le projet proposé ne fait aucun rappel historique dans sa volumétrie, son implantation et son traitement architectural de l'existence de ce bâtiment ni de celui qui avait existé aux 91-97, rue Eddy, qui a été démolit en 2010;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage de la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'atteint pas certains des objectifs du plan d'implantation et d'intégration architecturale du secteur de préservation du centre-ville et de l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le basilaire proposé n'est pas proportionnel au gabarit du front bâti adjacent, qui est de deux ou trois étages, ne respectant pas les objectifs et critères d'évaluation relatifs à la volumétrie d'un bâtiment dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage 1.2;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inspire de l'architecture des bâtiments mixtes de type « Faubourg », mais ne respecte pas l'implantation et la volumétrie de ces types de bâtiments;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que sept membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 95, rue Eddy, afin de réaliser une opération cadastrale et de construire un bâtiment de 6 étages à usages résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée - Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs géomètres – reçu le 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy - Annoté par SUDD;
- Plantation proposée – Par Cardo Urbanisme – 16 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Perspectives proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;

- Insertion du projet sur la rue Eddy – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Élévations proposées – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy;
- Matériaux extérieurs proposés – Par Blouin Tardif Architectes – 11 mai 2023 – 95, rue Eddy – Annoté par SUDD;
- Éclairage proposé – Par Blouin Tardif Architectes – 12 mai 2023 – 95, rue Eddy.

Advenant que le conseil approuve le projet, cette autorisation est conditionnelle:

- À l’octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées;
- Au dépôt lors de la demande de permis de construire d’une entente officielle relative aux mécanismes garantissant le transfert de la propriété entre la personne requérante et l’organisme bénéficiaire de ce projet de logements abordables, tel que requis par la décision conditionnelle d’autorisation de la démolition du bâtiment existant du 89, rue Eddy, par le Comité sur les demandes de démolition du 28 mars 2023.

NON RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 95, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/74

CONSIDÉRANT QU’une demande afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 95, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remembrer en un seul terrain les deux terrains situés aux 89 et 91 à 97, rue Eddy, afin d’y construire un bâtiment de six étages comptant 60 logements et trois locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 89, rue Eddy, comporte un bâtiment de deux étages à usages mixtes qui sera démolit pour permettre la construction du nouveau bâtiment et que le comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant le 28 mars 2023;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction du bâtiment proposé sont assujettis à l’approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 étant situé dans le secteur de préservation du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage de la rue Eddy;

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

CONSIDÉRANT QUE l’aménagement du stationnement souterrain pourrait être révisé afin de le rendre conforme;

CONSIDÉRANT QUE le requérant pourrait prévoir des balcons de 1,8 m de profondeur;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la dérogation mineure touchant la réduction de la largeur minimale d’une allée d’accès, et que trois membres sont en faveur de l’octroi de cette dérogation mineure, que cinq membres sont contre, et que deux membres sont absents;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé concernant la dérogation mineure touchant la réduction de la profondeur minimale d’un balcon, et que quatre membres sont en faveur de l’octroi de cette dérogation mineure, que quatre membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 95, rue Eddy, afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre une rampe d'accès extérieure ouverte et une ligne de terrain de 1 m à 0,6 m ;
- Réduire la distance minimale entre terrasses et balcons d'une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Et de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 95, rue Eddy visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure de 6 m à 5,5 m ;
- Réduire la profondeur minimale d'un balcon de 1,8 m à 1,2 m.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

PARTIELLEMENT RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 25, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aime que le rappel aux maisons allumettes ait été retiré;
- Le projet est admissible à une subvention si le projet est approuvé par le conseil avant le 30 juin 2023;
- On croit qu'on ne peut se permettre de repousser ce projet en raison de la crise de logements actuelle. On répond que c'est au conseil de se prononcer sur cet aspect;
- Le programme de subvention qui se termine le 30 juin 2023 pourrait possiblement être remplacé par un autre programme;
- On suggère de couper un peu le coin du projet pour le rendre moins massif, et de descendre en hauteur vers l'arrière pour s'approcher de la hauteur des bâtiments de deux étages derrière le projet;
- Aucun document concret ne vient appuyer la déclaration du promoteur concernant le projet de coopérative d'habitation pour premiers acheteurs;
- On demande d'appuyer sur la qualité des matériaux, les détails de la brique et de la corniche;
- Le rapport du bâtiment à la rue Eddy est mieux réussi que celui à la rue Frontenac;
- L'esprit d'une coopérative d'habitation s'appuie sur des espaces de rencontres. Pourtant, le projet ne propose pas d'espaces communs.

R-CCU-2023-05-29/75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial a été formulée au 25, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet porte actuellement l'adresse du 131, rue Eddy, où le bâtiment principal existant sera démoli après la décision favorable du Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment de six étages et comptant 65 logements accessibles par la rue Frontenac, et trois locaux commerciaux accessibles par la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit deux niveaux de sous-sol dédiés aux espaces de stationnement ayant accès par la rue Frontenac et sortie par la rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du PIIA de préservation et de l'unité du quartier rue Eddy, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment et à réduire la distance minimale entre les balcons et une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour celles qui ont fait l'objet de la demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas plusieurs des objectifs applicables du PIIA de préservation de l'unité du quartier rue Eddy en ce qui a trait principalement à la volumétrie, à l'échelle urbaine d'un bâtiment, à la forme bâtie et au caractère historique du milieu;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment ne respecte pas le gabarit des bâtiments voisins, du moins pour les parties visibles depuis la rue;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment ne prévoit pas une distance raisonnable entre le projet en hauteur et tout ensemble bâti de faible gabarit;

CONSIDÉRANT QUE le corps en hauteur du bâtiment n'est pas reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que deux membres sont en faveur du projet, que six membres sont contre, et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 25, rue Frontenac, afin de construire un bâtiment mixte à usage résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – ADHOC Architectes – 10 mai 2023- 25, rue Frontenac;
- Plan de verdissement - ADHOC Architectes – 10 mai 2023- 25, rue Frontenac;
- Élévations proposées - ADHOC Architectes – 10 mai 2023- 25, rue Frontenac.

Il est entendu que le projet est lié à l'approbation des dérogations mineures requises pour sa mise en œuvre.

NON RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial – 25, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial de six étages a été formulée au 25, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet porte actuellement l'adresse du 131, rue Eddy, où le bâtiment principal existant sera démoli après la décision favorable du Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment de six étages et comptant 65 logements accessibles par la rue Frontenac, et trois locaux commerciaux accessibles par la rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des espaces de stationnement sur deux niveaux de sous-sol avec accès par la rue Frontenac et sortie par la rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du PIIA de préservation et de l'unité du quartier rue Eddy, où la construction d'un nouveau bâtiment est assujettie à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à permettre l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment et à réduire la distance minimale entre les balcons et une ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, 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 des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 25, rue Frontenac, afin de construire un bâtiment de six étages à usages résidentiel et commercial et visant à :

- Réduire la distance minimale entre les balcons et une ligne de terrain de 1 m à 0,25 m;
- Permettre un empiètement de 13% de l'accès au terrain et de l'allée d'accès devant la façade principale du bâtiment multifamiliale.

Et ce, conditionnellement à l'approbation du PIIA, visant le projet, par le conseil.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Agrandir un bâtiment commercial – 460, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

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

- Le conseiller du district appuie le projet, puisque cette artère a besoin de renouveau;
- On trouve dommage qu'autant de dérogations mineures soient demandées. On répond qu'il est difficile de réaliser un projet conforme sur ce terrain.

R-CCU-2023-05-29/77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment commercial, le rénover et installer un nouvel affichage a été formulée au 460, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement prévus visent à ajouter, sur un étage, une surface commerciale d'environ 82 m² de superficie au sol qui élimineront des enjeux relatifs à des empiètements sur le terrain voisin;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement extérieur proposés s'arrimeront à ceux actuellement présents sur le du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne proposée est située similairement au même endroit que l'enseigne existante qui sera retirée de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit également accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 pour que le projet soit réalisé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'agrandissement, de rénovation et d'affichage au 460, avenue de Buckingham, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'aménagement et perspective de rue - préparé par A4 architecture – 460, avenue de Buckingham;
- Élévations avec nouvel affichage - préparé par A4 architecture – 460, avenue de Buckingham.

Il est entendu que l'approbation du PIIA requiert l'octroi des dérogations mineures requises pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment commercial – 460, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Edmond Leclerc

R-CCU-2023-05-29/78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment commercial, le rénover et installer un nouvel affichage a été formulée au 460, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE la forme particulière du terrain, le positionnement du bâtiment existant et le partage d'espace de stationnement extérieur avec d'autres commerces du secteur complexifient les possibilités d'agrandissement conforme du bâtiment visé par les travaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement soumis améliorera le caractère dérogatoire du site en éliminant des enjeux d'empiètements sur un terrain voisin;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne mettent pas en cause la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour permettre l'agrandissement du bâtiment commercial existant et l'aménagement d'un espace de stationnement, sur la propriété située au 460, avenue de Buckingham, et visant à réduire:

- La marge latérale gauche de 1,5 m à 0,5 m;
- Le nombre d'étages d'un bâtiment principal de 2 à 1;
- La bande paysagère aux abords de la façade principale du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- La bande paysagère aux abords de la façade latérale gauche du bâtiment de 1,0 m à 0,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan illustrant les dérogations mineures - préparé par A4 architecture, – 7 avril 2023 – annoté par le SUDD – 460, avenue de Buckingham.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, des travaux assujettis au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant ce projet.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Prolonger la rue Seto dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure à la demande du requérant.

PIIA – Construire un bâtiment de 10 étages à usage commercial et résidentiel dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure à la demande du requérant.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte résidentiel et commercial comprenant 430 logements – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure à la demande du requérant.

18. PIIA – Régulariser l’installation d’une enseigne détachée et d’une enseigne rattachée – 11, rue Front – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-05-29/79

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation d’un enseigne rattaché à plat et d’un panneau d’affichage sur une enseigne détachée sur poteau existant a été formulée au 11, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE la structure de l’enseigne sur poteau existante est dérogoire et protégée par droits acquis et qu’il s’agit de la même enseigne approuvée par le conseil en 2016 (CM-2016-pour l’ancien occupant de l’immeuble);

CONSIDÉRANT QUE l’affichage commercial est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur d’insertion patrimoniale, alors que les deux enseignes ont été installées sans autorisation;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux PIIA exige dans le secteur d’insertion patrimoniale et bâtiment d’intérêt patrimonial que l’enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d’évaluation applicables du PIIA dans le secteur d’insertion patrimoniale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d’affichage au 11, rue Front, afin de régulariser l’installation de deux enseignes commerciales, et ce, comme illustré dans l’analyse de projet au document intitulé :

- Plan de localisation accompagnant le certificat de localisation et positionnement des enseignes - annoté par le SUDD - 11, rue Front;
- Détails et emplacement des deux enseignes - annotés par le SUDD - 11, rue Front.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 31, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le plan de la perspective du projet remis par le requérant est trompeur, puisqu’il suggère de la verdure et des arbres qui ne sont pas présents à cet endroit;
- On s’inquiète de la quiétude des personnes qui résident dans le secteur, puisque plusieurs projets y sont prévus. On demande s’il est possible d’espacer dans le temps les travaux de construction des différents projets. On répond qu’aucun règlement ne régit la simultanéité des travaux. Les travaux doivent commencer dans les six mois suivants l’émission du permis de construire.

R-CCU-2023-05-29/80

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée a été formulée au 31, rue Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans le secteur du PIIA de consolidation et de l’unité du quartier Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé sur un terrain vacant dont la forme n'est pas régulière et qui est bordé d'un côté par un terrain de stationnement municipal et de l'autre côté par un bâtiment multifamilial de quatre étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures déjà octroyées par le conseil municipal du 9 mai 2023 (CM-2023-339);

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

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 Gagnon, afin de construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 8 décembre 2022 – 31, rue Gagnon;
- Élévations du bâtiment projeté – Nouvelle proposition – Beaulieu Construction – 12 mai 2023 – 31, rue Gagnon;
- Perspectives du bâtiment projeté – Nouvelle proposition – Beaulieu Construction – 12 mai 2023 – 31, rue Gagnon;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Nouvelle proposition – Beaulieu Construction – 12 mai 2023 – 31, rue Gagnon.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré totalisant 19 logements – 130, rue Laval et 121, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Les éléments dérogatoires du projet, dont la hauteur du bâtiment à cinq étages et le nombre de logements à 20, ont précédemment été approuvés par le conseil par une demande de PPCMOI. Le PPCMOI est valide pour une durée de cinq ans, soit jusqu'au 19 novembre 2024;
- Un membre vote contre, puisqu'il estime que le projet ne s'insère pas bien dans son milieu. Deux des deux maisons allumettes voisines sont inscrites à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau. Il fait remarquer qu'il n'y a aucun autre bâtiment de cinq étages à proximité;
- Le concept initial du projet prévoyait l'acquisition du bâtiment voisin au coin de la rue Élisabeth-Bruyère;
- On suggère d'augmenter la fenestration du côté sud du bâtiment;
- L'accès au stationnement souterrain se fait par une rampe d'accès sous le bâtiment du 121, rue Kent. Cette rampe d'accès sera munie d'une dalle chauffante pour faire fondre la neige.

R-CCU-2023-05-29/81

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré de 19 logements a été formulée aux 130, rue Laval et 121, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera une opération cadastrale pour le remembrement de deux lots en un seul terrain d'une superficie de 767 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 afin d'autoriser le projet avec son concept de projet intégré comportant un maximum de 20 logements et incluant un bâtiment de cinq étages, notamment (CM-2019-718);

CONSIDÉRANT QUE l'approbation par le conseil de ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) était conditionnelle à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au dépôt et à l'approbation d'une étude sur les effets d'accélération des vents et au dépôt, et à l'approbation d'une étude sur l'ombrage sur les terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré qu'un impact additionnel limité sur une période de la journée sera observé sur les propriétés situées au nord de la propriété projetée comparativement à un bâtiment de trois étages;

CONSIDÉRANT QUE l'étude déposée de l'effet d'accélération des vents sur les personnes piétonnes n'a montré aucun impact généré par la construction sur le confort des personnes piétonnes circulant autour du bâtiment et sur celui de la population résidente utilisant ses balcons;

CONSIDÉRANT QUE le remembrement des deux lots et la construction des deux bâtiments principaux doivent être approuvés en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de restructuration du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage Abords du parc Fontaine;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments totalisant 19 logements doit être également approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté à la présente approbation de PIIA est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et il est conforme aux dispositions approuvées par le PPCMOI de 2019;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence à la réalisation du projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une opération cadastrale et un projet résidentiel intégré aux 130, rue Laval et 121, rue Kent, afin de construire deux bâtiments principaux de 19 logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – PTabet architecte – 130, rue Laval et 121, rue Kent – reçu le 3 mai 2023; annoté par le SUDD;
- Élévations proposées – PTabet architecte – 130, rue Laval et 121, rue Kent – reçu le 3 mai 2023-annoté par le SUDD;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Pierre Tabet architecte – 130, rue Laval et 121, rue Kent – reçu le 3 mai 2023.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Installer une nouvelle enseigne – 250, boulevard Maisonneuve – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-29/82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée a été formulée au 250, boulevard Maisonneuve, suite 103;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l'unité de paysage « 4.5 - Boulevard des Allumettières/Maisonneuve », où les travaux d'installation de l'affichage commercial 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 la demande vise à afficher, sur la façade principale du bâtiment, un salon d'esthétique qui sera en activité dans un des deux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du PIIA de restructuration du centre-ville;

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 250, boulevard Maisonneuve, afin de régulariser l'installation d'une enseigne à plat, rattachée à la façade principale de l'immeuble, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Détails et emplacement de l'enseigne fournis par la personne requérante – 2 mars 2022 – 250, boulevard Maisonneuve.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 344, rue Édouard-Charette – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- On se dit surpris par la recommandation du SUDD, puisqu'on estime que le projet est semblable à ce qui se trouve dans son milieu.

R-CCU-2023-05-29/83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation bifamiliale de deux étages a été formulée au 344, rue Édouard-Charette;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans le secteur d'insertion villageoise de la rue Main et que les travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal 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 projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise de la rue Main;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et qu'un membre est en faveur du projet, que cinq membres sont contre, qu'un membre s'abstient de prendre position et que trois membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de construction d'une habitation bifamiliale de deux étages situés au 344, rue Édouard-Charette, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan-projet d'implantation – Marie-Ève R. Tremblay arpenteur-géomètre, 9 mars 2022 - 344, rue Édouard-Charette;
- Élévations architecturales et matériaux – 344, rue Édouard-Charette.

NON RECOMMANDÉ

23. PIIA – Installer deux enseignes sur vitrage – 285, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-05-29/84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées au bâtiment a été formulée au 285, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur de PIIA d'insertion villageoise Du Moulin où l'affichage commercial est assujetti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à afficher, sur les vitrines présentes en façade principale du bâtiment, l'établissement de restauration qui sera exploité dans le local commercial situé au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA d'insertion villageoise 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 au 285, rue Notre-Dame, afin d'installer deux enseignes rattachées à plat sur vitrage, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Montage photo par le fabricant de l'enseigne - 13 mars 2023 – 285, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ

24. Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-05-29/85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école primaire des Trois-Saisons a été formulée au 114, rue de la Reine-Élisabeth Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un agrandissement de l'école pour augmenter sa capacité d'accueil afin d'ajouter deux nouvelles classes pour accueillir de nouveaux élèves et qu'il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise aussi le réaménagement du terrain et l'amélioration de la cour de récréation extérieure;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour les dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicable du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 114, rue de la Reine-Élisabeth Est, afin de permettre l'agrandissement de l'école primaire des Trois-Saisons, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – BGLA et A4 architecture+design (Alexandre Savignet, architecte) – 27 janvier 2023 – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est;
- Plans d'architecture, élévations et matériaux proposés — BGLA et A4 architecture+design - 27 janvier 2023 – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil municipal des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir une école primaire – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-05-29/86

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'école primaire des Trois-Saisons a été formulée au 114, rue de la Reine-Élisabeth Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 en raison de l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école primaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour les dérogations mineures demandées concernant l'espace de stationnement hors rue extérieur et son accès;

CONSIDÉRANT QUE des améliorations de la cour d'école sont apportées dans le contexte du projet et qu'un effort de plantation de 33 nouveaux arbres a été fait en 2022 sur le terrain de l'école;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'agrandissement de l'école primaire des Trois-Saisons située au 114, rue de la Reine-Élisabeth Est, soit de :

- Diminuer le nombre requis de cases de stationnement de 15 à 10;
- Augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de 10 m à 35 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – BGLA et A4 architecture+design (Alexandre Savignet, architecte) – 27 janvier 2023 – 114, rue de la Reine-Élisabeth Est.

Et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

25. **Dérogations mineures – Transformer une habitation multifamiliale de 5 logements en habitation multifamiliale de 6 logements – 388, boulevard de la Cité-des-Jeunes – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2023-05-29/87

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire visant l'ajout d'un logement, au bâtiment existant de cinq logements, a été formulée au 388, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures visant à réduire la distance entre l'espace de stationnement existant et le bâtiment, ainsi qu'une réduction du nombre de cases minimalement requis pour une habitation multifamiliale de six logements;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout en cour latérale de quatre nouvelles cases de stationnement aux quatre déjà existantes vise à se rapprocher du nombre de cases minimalement requis pour desservir une habitation multifamiliale de six logements;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du terrain et du bâtiment existant ne permettent pas l'aménagement d'un espace de stationnement hors rue respectant toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les plans de construction déposés pour l'ajout du nouveau logement respectent le Code de construction du Québec;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre la transformation de l'habitation multifamiliale existante de cinq logements en habitation multifamiliale de six logements au 388, boulevard de la Cité-des-Jeunes, et visant à réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement requis de 9 à 8;
- La distance minimale requise entre le stationnement et le bâtiment de 6 m à 0,9 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures, préparé par Jean-Daniel Grob architecte inc. émis pour permis, REV.1 le 05-05-2021 et annoté par le SUDD – 388, boulevard de la Cité-des-Jeunes.

RECOMMANDÉ

26. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée comprenant quatre logements – 1052, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- On explique la règle de calcul du nombre d'étages par rapport au niveau moyen du sol, puisqu'on a l'impression que le bâtiment s'élève sur deux étages, et non trois.

R-CCU-2023-05-29/88

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant quatre logements a été formulée au 1052, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement vacant, et ce, suivant la délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition octroyée en janvier 2022, du bâtiment principal qui existait sur ce terrain depuis 1962;

CONSIDÉRANT QUE la forme du terrain ne permet pas l'aménagement d'un espace de stationnement hors rue et de son allée d'accès conformément à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, cinq dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement au nombre d'étages exigé à la grille des spécifications Ha-09-029 et aux normes d'aménagement d'un 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 de trois étages comportant quatre logements, situé au 1052, rue Saint-Louis, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'étages de 2 à 3 étages;
- Réduire :
 - La distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,15 m;
 - La largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 5,8 m;
 - La largeur minimale de la bande de verdure située autour de l'espace de stationnement de 1 m à 0,5 m;

- Le nombre de cases de stationnement minimal de 6 à 5 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur géomètre annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 1052, rue Saint-Louis.
- Élévations proposées et identification de la dérogation mineure -Dominique Valiquette – Architecte – annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 1052, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ

27. Point d'information – Aménager un terrain de stationnement temporaire pour automobiles – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On suggère de demander au requérant d'installer un panneau d'interprétation pour expliquer ce qu'est un « pulpeur »;
- Le stationnement de véhicules sera autorisé seulement lors d'activités autorisées par la Ville de Gatineau;
- Le projet prévoit un aménagement paysager à l'entrée du stationnement temporaire.

28. Varia

a) Formation offerte aux membres

On rappelle aux membres d'indiquer par courriel au secrétaire, d'ici la fin de la semaine, s'ils souhaitent suivre la formation proposée lors de la dernière séance.

Par la suite, les membres intéressés seront inscrits et un lien pour suivre cette formation en webinaire leur sera envoyé par courriel dans des délais raisonnables.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 03.