

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

339^e séance / lundi 29 janvier 2024 à 17 h 38

Salle Lafontaine / 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
Stéphane Blais – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (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 38

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 38.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

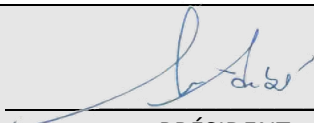
Le président demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Claude Royer, concernant le projet au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

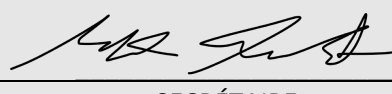
M. Royer est vice-président de l'Association des résidents de l'île-de-Hull (ARIH). Une lettre de l'ARIH à l'attention du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a été envoyée par Bernard Hurteau. Le projet est à proximité de bâtiments patrimoniaux et d'un site du patrimoine. Le document d'analyse du

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

projet n'a pas été rendu public. Aucune consultation citoyenne n'a été menée par le promoteur. Il mentionne qu'il lui est donc impossible de juger de la qualité du projet. Il demande au CCU de reporter l'étude de ce projet et d'obtenir un engagement de la part du promoteur pour consulter le voisinage comme inscrit dans le guide de participation publique réalisé par l'organisme *Vivre en Ville*.

Maxime Tremblay, concernant le projet sur le Lot 6 308 974, rue Katimavik.

M. Tremblay représente *Brigil Construction*. Il mentionne que le projet respecte en tout point la réglementation d'urbanisme. La particularité du projet repose sur son potentiel impact sur la mobilité à l'angle du chemin Vanier et du boulevard Allumettière. Il dit savoir que la Ville doit effectuer des travaux à cet endroit pour améliorer la fluidité de la circulation. Il rappelle que le Plan d'urbanisme a été modifié en 2020 pour autoriser plus de densité à cet endroit, et que le Règlement de zonage a depuis été modifié pour y permettre entre 3 et 10 étages. Il rappelle également qu'ils ont accepté un échange de terrain avec la Ville pour permettre la construction de l'école du Marais. L'école a ouvert ses portes en 2010. Le contrat d'échange de terrain a été complété le 19 novembre 2019. Le projet à l'étude par le CCU a été déposé le 30 novembre 2021. Concernant les études et enjeux de mobilité, il dit avoir respecté toutes les demandes de la Ville. Le stationnement du projet est 100% souterrain, à part quelques cases de stationnement en parallèle sur rue. Le projet se situe à proximité de commerces, offrira un service d'autopartage, et proposera des espaces communautaires et des aménagements paysagers respectueux de l'environnement. Il souhaite que le projet soit adopté dans son ensemble, comme présenté. Enfin, concernant la construction du bâtiment C1 de 317 logements, il estime qu'il faudra attendre au moment où ils seront rendus à cette étape, soit dans 5 à 10 ans, pour réaliser une nouvelle étude de mobilité.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 50 et reprendra après la séance du Conseil local du patrimoine.

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
Stéphane Blais – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 04.

Le président souligne l’arrivée d’un nouveau membre citoyen, Mathieu Locas. Il ajoute qu’un siège de membre citoyen est toujours vacant, et demande aux personnes présentes de publiciser cette information.

4. Approbation du procès-verbal de la 338^e séance tenue le 11 décembre 2023

Le procès-verbal de la 338^e séance tenue le 11 décembre 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 338^e séance tenue le 11 décembre 2023

Le procès-verbal de la 338^e séance tenue le 11 décembre 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 338^e séance tenue le 11 décembre 2023

130, avenue Lépine

Il avait été demandé si Vélo-Québec ou Mobi-O ont été consultés concernant l’aménagement d’une piste multifonctionnelle. La demande a cheminé, mais la réponse n’a toujours pas été obtenue.

35, rue Wright

Le projet a été recommandé par le CCU, et a par la suite été adopté par le conseil à sa séance du 23 janvier 2024.

1158 à 130, boulevard Gréber – Projet Belvu

Les commentaires émis par les membres ont été transmis au requérant. Le projet sera présenté à la séance du CCU de février ou mars 2024.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 26 février 2024.

8. Présentation – Bilan des activités CLP-CCU-CDD 2023

Le document *PowerPoint* « CLP-CCU-CDD Bilan des activités 2023 » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mission, valeurs et vision du SUDD;
- Structure de l'organisation;
- Nombre de demandes;
- Principaux faits saillants.

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

- On remarque qu'il y a de plus en plus de demandes de révision des décisions du Comité sur les demandes de démolition. On confirme qu'il y a eu 7 demandes de révisions de 2008 à 2020, et 12 dans les deux dernières années. On explique cette situation par les ajustements apportés à la Loi sur le patrimoine culturel en 2021;
- Le nombre de demandes présentées au CCU par année incluent les quelques demandes qui ont été présentées à plusieurs reprises;
- Des comparaisons avec les statistiques d'autres grandes villes n'ont pas été réalisées;
- On confirme que des efforts sont faits pour éviter le plus possible des demandes de dérogations mineures;
- La diapositive 7 présente le nombre total de demandes reçues par le SUDD;
- On souhaite une période de stabilité au niveau des ressources humaines;
- On remarque que le nombre de demandes de démolition par année monte en flèche. On bâtit la ville sur la ville, et on doit bâtir le patrimoine de demain;
- On aime que certaines demandes soient présentées au CCU en consultation seulement. Les commentaires obtenus permettent aux requérants d'améliorer leurs projets et d'éviter des refus au conseil.

9. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages comportant 17 logements – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet se situe bien à moins de 152 m d'un site du patrimoine. On confirme qu'il y a erreur dans l'analyse de projet et qu'elle sera corrigée;
- Le projet est volumineux et n'offre aucun logement familial;
- Le basilaire de trois étages reflète l'architecture de maisons de type faubourg;
- La typologie du bâtiment voisin n'est pas représentative de la typologie du secteur qui est majoritairement de type faubourg ou maison allumette;
- Les détails de l'aménagement paysager en adéquation avec le plan civil ne sont pour l'instant pas connus;
- On demande s'il y aura un mécanisme de contrôle pour gérer les entrées et sorties par la voie d'accès au garage qui n'est que de 3 m;
- On suggère à la sortie du stationnement de changer les conifères pour des feuillus pour une meilleure visibilité, et d'avoir des plantations plus hautes du côté ouest du terrain;
- Il a été suggéré au requérant de consulter le voisinage, mais on ne peut pas le contraindre à le faire;
- Une procédure de consultation est prévue par la Loi après la présentation du premier projet de règlement au conseil;
- On souhaite que le requérant consulte un expert en patrimoine, ainsi que le voisinage;
- Le secteur compte plusieurs propriétés et terrains et vacants. Le projet participera à la revitalisation du quartier.

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de six étages comportant 17 logements a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

CONSIDÉRANT QUE le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires reliés à l'implantation du bâtiment proposé afin d'avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d'une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un design novateur en appui des objectifs prévus au plan d'urbanisme et au PPU Centre-Ville;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement estime que la venue de ce nouveau bâtiment d'habitation aura des impacts peu significatifs dans le milieu environnant;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans le secteur PIIA de préservation du centre-ville et il est également assujéti à une approbation discrétionnaire en vertu du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

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 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur est de six étages au lieu du maximum de trois étages;
- Comporte 17 logements au lieu du maximum de quatre logements;
- Sa marge latérale sur rue au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Sa marge arrière au premier étage (semi-enfoui) est nulle au lieu du minimum de 5 m;
- La distance entre son perron et la ligne de terrain est nulle au lieu du minimum de 1 m;
- La largeur de son accès au terrain à double sens desservant un espace de stationnement de plus de dix cases sera de 3 m au lieu du minimum de 6 m;
- La distance entre son accès au terrain et le mur du bâtiment multifamilial est nulle au lieu du minimum de 1,5 m;
- Son entrée principale est située sur la façade latérale sur la rue Leduc au lieu de sa façade principale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Éléments non-conformes à inclure dans les PPCMOI – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Et ce, conditionnellement à l'approbation, par le conseil, de la demande de PIIA visant ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale à structure isolée de 6 étages et 17 logements – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-01-29/02

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'une habitation multifamiliale de six étages et 17 logements avec espace de stationnement au premier étage accessible par la rue de l'Hôtel-de-Ville et l'accès principal au deuxième étage par la rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) afin de permettre la construction du bâtiment de six étages comportant 17 logements;

CONSIDÉRANT QUE le PPCMOI demandé doit également régulariser les éléments dérogatoires liés à l'implantation du bâtiment proposé afin d'avoir sa porte principale sur la rue Leduc, une marge latérale 0 sur la rue Leduc, une marge arrière 0 m au premier étage en cour arrière, un accès au terrain d'une largeur de 3 m et situé à une distance 0 m du mur du bâtiment et ayant des balcons à 0 m de la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est situé dans un secteur PIIA de préservation et également assujéti à une approbation discrétionnaire;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au 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, un projet au 50, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de construire une habitation multifamiliale de six étages totalisant 17 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de paysagement – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Matériaux de revêtement - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Perspectives - Pierre Tabet, architecte – 10 janvier 2024 – 50, rue de l'Hôtel-de-Ville.

Il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvée afin de pouvoir mettre en œuvre ce PIIA.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

10. 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

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

- Tous les arbres qui se retrouvent dans le périmètre de la construction principale et qui devront être abattus n'ont pas à être replantés, selon la réglementation;
- Le document d'analyse fait référence au Plan d'urbanisme qui date de 2020, dans lequel le tracé du réseau de transport en commun structurant est prévu sur le boulevard des Allumettières. Cependant, plusieurs études plus récentes de ce réseau indiquent qu'il est plus approprié que ce tracé passe par le boulevard du Plateau et redescende par le chemin Vanier jusqu'au boulevard des Allumettières;
- On aime les améliorations apportées au projet depuis la première mouture;
- Le projet respecte les objectifs de densification, mais on s'inquiète des impacts sur la mobilité du chemin Vanier qui est déjà problématique;
- Retarder le projet de quelques mois ou années permettrait de compléter une étude d'impact de l'élargissement du chemin Vanier;
- Le projet propose des éléments environnementaux qui ne sont pas exigés à la réglementation;
- On estime que le besoin de logements est plus important que les problèmes de mobilité sur le chemin Vanier;
- On croit que le projet affectera grandement la qualité de vie des résidents du secteur, puisque le projet empirera la mobilité déjà problématique sur le chemin Vanier. On souhaite que le

projet se réalise seulement lorsque le chemin Vanier sera élargi ou qu'un réseau de transport en commun structurant soit implanté;

- On mentionne une pétition de 1200 noms contre la réalisation du projet dans le contexte actuel;
- Le projet est en concordance aux orientations de la Ville;
- On souhaite que le projet offre plus de logements de 2 chambres;
- On craint qu'il manque de places de stationnement pour les commerces au rez-de-chaussée et pour les visiteurs, et on estime que le débarcadère à l'arrière du bâtiment ne fonctionnera pas;
- On demande une carte de l'ensemble du secteur qui illustre les projets à venir qui ne sont pas encore construits pour avoir une idée d'ensemble du développement projeté.

R-CCU-2024-01-29/03

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment de 10 étages à usage résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 502, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet qui consiste à construire un bâtiment comprenant un maximum de 360 logements nécessite l'autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, parce qu'il est situé dans un terrain empiétant dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être évalué en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour autoriser la construction du bâtiment d'un maximum de 360 logements;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement de la rue Seto pour desservir le 502, chemin Vanier, situé au sud-ouest de l'intersection du chemin Vanier et de la rue Seto existante, a été autorisé par le conseil municipal le 4 juillet 2023 (CM-2023-513);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a refusé la première demande d'autorisation de la personne requérante relative à un PIIA boisé pour cette propriété (CM-2023-512), cette dernière étant conditionnelle à l'acceptation de la construction d'un bâtiment de maximum 430 logements, par une demande d'usage conditionnel de 100 logements et plus, qui a elle aussi été refusée le 4 juillet 2023 (CM-2023-483).

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a, le 25 avril 2023, autorisé la demande de démolition du bâtiment commercial existant sur le site;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment propose un front bâti sur le chemin Vanier et sur le prolongement de la rue Seto encadrant ainsi le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural propose une variation volumétrique composée de deux corps principaux de 10 étages joints par un espace commun d'un étage et prévoit un traitement distinct sur le rez-de-chaussée le long de la façade donnant sur le chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété présente deux îlots de végétation arborescente, l'un au nord et l'autre au sud, de très petite superficie qui, selon une étude de caractérisation déposée par la personne requérante, possèdent très peu de valeur et diversité écologique (28/100);

CONSIDÉRANT QUE la connectivité des îlots de végétation arborescente est fragmentée au reste du boisé de protection et d'intégration situé à l'ouest de la propriété;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un bâtiment de 10 étages à usages résidentiel et commercial dans un boisé de protection et d'intégration, au 502, chemin Vanier, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Mathieu Fournier a.g. – du 26 octobre 2023 (annexe 3);

- Perspectives d’ambiance – par PMA architectes et L’Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 4);
- Élévations – par PMA architectes et L’Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 5);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par PMA architectes et L’Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 6);
- Plan de plantation – Par StudioB – 25 octobre 2023 (annexe 8).

Il est entendu que cette approbation est sujette à l’octroi, par le conseil municipal, de l’usage conditionnel demandé pour autoriser un bâtiment de 100 logements et plus.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte résidentiel et commercial comprenant 360 logements – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2024-01-29/04

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’approbation d’un usage conditionnel permettant 360 logements dans un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) a été formulée pour la propriété située au 502, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit 360 logements dans un bâtiment constitué de deux corps de bâtiment de 10 étages reliés par un basilaire d’un étage et que le conseil doit donner son approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 pour des travaux dans un boisé de protection et d’intégration;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a, le 25 avril 2023, autorisé la demande de démolition du bâtiment commercial existant sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe sur le tronçon du chemin Vanier déjà identifié comme prioritaire à réaménager par les études de mobilité de 2015 et de 2019 commandées par la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le chemin Vanier n’est pas urbanisé et qu’il présente d’importants problèmes de congestion à certains moments de la journée, notamment autour des intersections de Vanier/Allumettières et Vanier/Plateau;

CONSIDÉRANT QUE la note technique de EXP, déposée par la personne requérante en octobre 2023 puis révisée en novembre 2023, conclut que l’apport de voitures provenant du projet augmentera le flux de véhicules amené sur le chemin Vanier, et ce, dans sa portion la plus congestionnée (entre les boulevards du Plateau et des Allumettières);

CONSIDÉRANT QUE la configuration actuelle du chemin Vanier complexifiera davantage les déplacements véhiculaires dans le secteur, particulièrement en périodes de pointe du matin et du soir;

CONSIDÉRANT QUE le chemin Vanier est appelé à être urbanisé afin de respecter la planification de la Ville comme axe à haut niveau de services comprenant une voie réservée en site propre dans le tronçon du Plateau et des Allumettières, et qu’un appel d’offres a été lancé par la Ville de Gatineau en septembre 2023 pour obtenir les services professionnels qui réaliseront les premières études d’impact du projet d’urbanisation du chemin Vanier entre les chemins d’Aylmer et Pink;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux de réaménagement complet du chemin Vanier et l’implantation d’un mode de transport structurant sur le chemin favoriseront l’intégration du projet immobilier dans son milieu en favorisant la mobilité durable;

CONSIDÉRANT QUE la planification du système de transport structurant dans ce tronçon du chemin Vanier n'est toujours pas finalisée et que l'emplacement final des infrastructures municipales est encore hypothétique;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de desserte seront un enjeu majeur tant dans leur planification que dans leur durée de réalisation, causant des inconvénients majeurs aux utilisateurs du réseau routier puisqu'une fermeture complète du chemin Vanier entre le boulevard des Allumettières et la rue Seto sera requise;

CONSIDÉRANT QU'il revient à la Ville d'arrimer les autorisations des développements sur le territoire à l'offre en équipements, infrastructures et services et à la prise en charge des coûts reliés à la croissance, comme stipulé au SADR;

CONSIDÉRANT QUE malgré des efforts notables pour proposer un projet revu qui vise à minimiser son impact sur le réseau routier actuel en réduisant le nombre de stationnements, offrant des voitures en autopartage net, des espaces de travail partagé (coworking) et en diminuant de 166 le nombre de logements, le projet ne respecte pas, selon le SUDD, le premier critère d'évaluation applicable du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce premier critère fait référence au Plan d'urbanisme qui priorise la mobilité durable ainsi qu'un réseau fonctionnel efficace alors que l'étude de mobilité déposée par le promoteur a démontré que le projet aura des impacts sur le réseau routier déjà saturé, plus spécifiquement à la hauteur de la propriété sur le chemin Vanier (entre la rue Seto et le boulevard des Allumettières);

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres ont voté pour, que trois membres ont voté contre, et qu'un membre était absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 502, chemin Vanier, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages totalisant 360 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Mathieu Fournier a.g. – du 26 octobre 2023 (annexe 3);
- Perspectives d'ambiance – par PMA architectes et L'Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 4);
- Élévations – par PMA architectes et L'Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 5);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par PMA architectes et L'Atelier architectes, version 30 novembre 2023 (annexe 6);
- Plan de plantation – Par StudioB – 25 octobre 2023 (annexe 8).

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet de construction d'un bâtiment de 10 étages à usages commercial et résidentiel comptant un maximum de 360 logements dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation d'une entente de gré à gré avec la personne requérante pour la cession de l'emprise du prolongement de la rue Seto (20 m) et la réalisation, aux frais du promoteur, des travaux de prolongement des services de la rue Seto à l'ouest.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

11. PIIA – Construire un projet intégré de 6 bâtiments comprenant 598 logements – Lot 6 308 974, rue Katimavik – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- On s'inquiète de l'impact du projet, et de l'ensemble des autres projets du secteur, sur la mobilité du quartier;

- On croit que l'analyse du projet doit prendre en considération l'ensemble des projets du secteur du Plateau;
- L'élargissement du chemin Vanier ne se réalisera pas avant 5 à 10 ans, et l'offre de transport en commun n'augmente pas;
- On souhaite une plus grande offre de logements familiaux;
- On craint l'augmentation de l'insécurité dans le quartier, et la création de « ghettos »;
- L'étude de mobilité qui date de 2019 n'est plus à jour, et ne démontrait pas que le projet aurait un impact sur la mobilité à l'angle du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier;
- L'entente initiale d'échange de terrain avec le promoteur date de 2008. À ce moment, le projet comptait plus ou moins 200 logements. L'échange de terrain visait à répondre à la demande urgente pour la construction d'une école;
- Le prolongement de la rue Seto vers l'est a été abandonné en raison de la présence d'un milieu humide;
- Le promoteur ne souhaite pas pour l'instant mettre à jour l'étude de mobilité qui date de 2019 pour y inclure le bâtiment de 317 logements, et il n'est pas du ressort du promoteur de réaliser une étude de mobilité globale pour le secteur du Plateau en entier;
- Une étude est en cours sur la mobilité globale du secteur du Plateau. On recommande de reporter la prise de décision de la demande d'usage conditionnel pour le bâtiment C1 de 317 logements en attendant d'obtenir des données actualisées et d'en savoir plus sur la réalisation d'un réseau de transport en commun structurant ou sur une autre solution intérimaire viable et démontrée;
- Une résolution du conseil est valable cinq ans, et la construction du bâtiment C1 n'est pas prévue avant 2030;
- L'installation d'un talus pour protéger du bruit est habituellement à la charge du promoteur;
- On croit qu'un chemin au sud du bassin de rétention assurerait plus de fluidité au quartier;
- On aurait aimé l'inclusion de logements abordables. On ajoute que ce n'est pas l'augmentation de l'offre de logements qui fera globalement descendre le coût des logements, mais l'augmentation de l'offre de logements abordables ou sociaux;
- Le projet ne répond pas à un besoin et aura un impact sur la qualité de vie des résidents des quartiers voisins;
- On demande si les bâtiments seront munis de vitrages acoustiques;
- On aurait aimé que la rue Katimavik ne se termine pas en cul-de-sac, mais il n'est pas possible de la faire déboucher sur le boulevard des Allumettières;
- Le Service sécurité incendie a validé le projet.

R-CCU-2024-01-29/05

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un projet intégré de six bâtiments de 3 à 10 étages, comprenant au total 598 logements, a été formulée pour le lot 6 308 974 situé à l'angle des rues Seto et Katimavik;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite le prolongement de la rue Katimavik vers le sud, à partir de la rue Seto jusqu'à un rondpoint à son extrémité, et que ces travaux sont assujettis à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour autoriser l'ouverture de rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré requiert l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit de la phase 20 du projet domiciliaire « Plateau Symmes » qui a fait l'objet d'une entente entre le requérant et la Ville de Gatineau en 2008 pour un échange de terrains dans le but de permettre la construction de l'école primaire du Marais;

CONSIDÉRANT QUE la portion de l'entente au bénéfice du requérant n'a pas pu être respectée, puisque le terrain devant initialement lui être cédé s'est révélé non constructible en raison de contraintes d'infrastructures et d'urbanisme, empêchant le requérant de réaliser la phase 20 de son projet;

CONSIDÉRANT QU'à partir de 2014, une nouvelle recherche de terrain de superficie similaire a été lancée, et de nombreuses analyses et négociations ont été menées, pour finalement aboutir sur la proposition du terrain visé par l'actuelle demande, et qu'une promesse d'échange a été entérinée par la résolution du conseil municipal CM-2019-556;

CONSIDÉRANT QU'une étude de mobilité a été réalisée par le requérant pour un total de 700 logements en 2020 sur la base de l'étude antérieure effectuée par la Ville de Gatineau pour le secteur Vanier/Plateau Ouest, montrant que les conditions de circulation projetées seraient généralement satisfaisantes par suite de la construction du projet;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de mobilité du requérant nécessitait certaines précisions afin de pouvoir évaluer l'impact du projet sur l'intersection Vanier/Allumettières jugée critique et que le requérant a refusé de la mettre à jour vu l'historique du dossier et l'envergure d'une telle mise à jour;

CONSIDÉRANT QUE les deux premières phases, composées des bâtiments A1, A2, A3 de 24 logements chacun, du bâtiment D1 de 117 logements et du bâtiment B1-B2 de 92 logements, pour un total de 279 logements, respecte les prévisions de mobilité faites dans l'étude de mobilité du pôle Vanier/Plateau Ouest mandaté par la Ville de Gatineau et que les conditions de mobilité avaient été jugées acceptables par cette étude;

CONSIDÉRANT QUE la troisième phase du projet, dont le début de la construction est prévu pour 2030 et l'occupation pour 2033, est composée du bâtiment C1 qui comprend 317 logements, ce qui dépasse le cadre d'analyse de l'étude mandatée par la Ville de Gatineau et génère une incertitude quant aux conditions de mobilité projetée pour cette phase;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'élargissement du chemin Vanier a pris du retard, et que les annonces officialisant la construction d'un tramway sur cette artère sont toujours attendues, il est difficile d'évaluer actuellement les conditions de mobilité à l'horizon 2033;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments D1 et C1 compteront plus de 100 logements et qu'ils devront être approuvés 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 à la grille de spécification de la zone Ha-13-040;

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

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments en bordure de la rue Katimavik offrent un encadrement adéquat du domaine public, et que les volumes les plus près des quartiers existants sont de plus petits gabarits afin d'assurer une harmonisation avec le secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la majorité des espaces de stationnement en souterrain à l'exception de quelques cases aménagées en parallèle d'une rue privée, ce qui dégage des espaces collectifs plus larges et offre un cadre de vie de qualité;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres ont voté pour, qu'un membre a voté contre, et qu'un membre était absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré, sur le lot 6 308 974 situé dans le prolongement sud de la rue Katimavik, afin de construire 6 bâtiments résidentiels comptant un total de 598 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 13 juillet 2023;
- Plan d'aménagement paysager – Relief Design – Symmes 20, le Plateau – 21 juin 2023;
- Perspectives – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Élévations – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Panneaux d'échantillons - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Plans sous-sol - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le prolongement de la rue Katimavik;
- L'octroi, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel pour la construction du bâtiment D1 de 117 logements.

Il est également entendu que, nonobstant l'approbation de l'implantation de l'ensemble des six bâtiments constituant le projet résidentiel intégré, les travaux de réalisation du bâtiment C1 (317 logements) demeurent conditionnels à l'octroi par le conseil municipal d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Prolonger la rue Katimavik au sud de la rue Seto – Lot 6 308 974, rue Katimavik – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-01-29/06

CONSIDÉRANT QUE le projet intégré situé sur le lot 6 308 974 nécessitera le prolongement de la rue Katimavik vers le sud à partir de la rue Seto;

CONSIDÉRANT QUE l'emprise du prolongement de la rue Katimavik est la propriété de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la coupe de rue proposée sera un connecteur de quartier d'une emprise de 20 m comprenant à l'ouest une piste multifonctionnelle de 3 m et un trottoir de 1,8 m à l'est, et que des banquettes de plantation de 2 m plantées d'arbres sépareront les infrastructures de modes actifs de la chaussée;

CONSIDÉRANT QUE la rue Katimavik se terminera en rondpoint à son extrémité sud puisqu'elle ne peut pas être connectée au boulevard des Allumettières pour cause de la restriction de la servitude de nonaccès de juridiction provinciale sur ce dernier;

CONSIDÉRANT QUE ce rondpoint sera dans un premier temps aménagé de façon temporaire afin d'éviter des milieux humides présents sur le terrain de la Ville de Gatineau du côté ouest de la rue Katimavik;

CONSIDÉRANT QUE le rondpoint permanent sera aménagé par la Ville de Gatineau lors de la construction du bassin de rétention prévu sur ce terrain, soumis à des autorisations ministérielles;

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 prolongement de la rue Katimavik vers le sud, afin de desservir un projet intégré sur le lot 6 308 974, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Annexe 9 : Prolongement de la rue Katimavik - Coupe de rue.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 117 logements (bâtiment D1) – Lot 6 308 974, rue Katimavik – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-01-29/07

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 10 étages comptant 117 logements, correspondant au bâtiment D1 du projet intégré sur le lot 6 308 974 situé à l'angle des rues Seto et Katimavik a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment est soumis à l'approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements et plus et qu'il respecte les critères de ce règlement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie d'un projet intégré qui est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il respecte les critères de ce règlement;

CONSIDÉRANT QU'une étude de mobilité a été réalisée par le requérant pour un total de 700 logements en 2020 sur la base de l'étude de la Ville de Gatineau pour le secteur Vanier/Plateau Ouest, montrant que les conditions de circulation projetées seraient généralement satisfaisantes par suite de la construction du projet;

CONSIDÉRANT QUE les conditions de mobilité à terme ne sont pas présentées pour l'intersection Vanier/Allumettières, intersection fortement sollicitée et ayant une grande incidence sur le niveau de congestion du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'en 2023, en regard des conditions de mobilité compliquées dans le secteur d'intervention causées, entre autres, par une plus forte densification des projets de développement considérés dans l'étude de la Ville, le SUDD a demandé certains ajustements à l'étude de mobilité fournie et que le requérant a refusé considérant l'historique du dossier;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet se fera en trois phases sur une période d'environ 10 ans, dont la première phase, composée des bâtiments A1, A2, A3 de 24 logements chacun et du bâtiment D1 de 117 logements, pour un total de 187 logements, ce qui respecte les prévisions de mobilité dans l'étude de mobilité du pôle Vanier/Plateau Ouest de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que sept membres ont voté pour, qu'un membre a voté contre, et qu'un membre était absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel sur le lot 6 308 974, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages totalisant 117 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 13 juillet 2023;
- Plan d'aménagement paysager – Relief Design – Symmes 20, le Plateau – 21 juin 2023;
- Perspectives – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Élévations – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Panneaux d'échantillons - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Plans sous-sol - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023.

Advenant l'autorisation par le conseil municipal de cet usage conditionnel, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le prolongement de la rue Katimavik;
- L'approbation par le conseil municipal du projet de construction d'un projet résidentiel intégré de six bâtiments entre 3 à 10 étages comptant un total de 598 logements sur le lot 6 308 974 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 317 logements (bâtiment C1) – Lot 6 308 974, rue Katimavik – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2024-01-29/08

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 10 étages comptant 317 logements, correspondant au bâtiment C1 du projet intégré sur le lot 6 308 974 situé à l'angle des rues Seto et Katimavik a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment est soumis à l’approbation en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment de 317 logements;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment fait partie d’un projet intégré qui est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et qu’il respecte les critères de ce règlement;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet se fera sur une période d’environ 10 ans et que le début de la construction du bâtiment C1 est prévu à l’horizon 2030, pour une occupation en 2033;

CONSIDÉRANT QUE la validité d’une résolution pour un usage conditionnel est fixée habituellement à 5 ans et qu’elle sera échue avant le début des travaux de construction de ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QU’une étude de mobilité a été réalisée par le requérant pour un total de 700 logements en 2020 sur la base de l’étude de la Ville de Gatineau pour le secteur Vanier/Plateau Ouest, montrant que les conditions de circulation projetées seraient généralement satisfaisantes par suite de la construction du projet;

CONSIDÉRANT QUE les conditions de mobilité n’étaient pas présentées pour l’intersection Vanier/Allumettières, une intersection fortement sollicitée et ayant une grande incidence sur le niveau de congestion du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU’en 2023, en regard des conditions de mobilité compliquées dans le secteur d’intervention causées, entre autres, par une plus forte densification des projets de développement considérés dans l’étude de la Ville, le SUDD a demandé certains ajustements à l’étude de mobilité fournie et que le requérant a refusé considérant l’historique du dossier;

CONSIDÉRANT QU’il est difficile de déterminer, avec suffisamment de précisions, les impacts de cette phase sur les conditions de mobilité, sans une mise à jour des études pour ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux de réaménagement complet du chemin Vanier et l’implantation d’un mode de transport structurant sur cette artère offriront des conditions de mobilité plus favorables à la densification du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’élargissement du chemin Vanier a pris du retard, et que tant que les annonces officialisant la construction d’un tramway sur le chemin Vanier/boulevard du Plateau sont toujours attendues, il est difficile de confirmer actuellement à quel moment ces travaux seront effectivement réalisés;

CONSIDÉRANT QU’il revient à la Ville d’arrimer les autorisations des développements sur le territoire à l’offre en équipements, infrastructures et services et à la prise en charge des coûts reliés à la croissance, comme stipulé au SADR;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres ont voté pour, que trois membres ont voté contre, et qu’un membre était absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel sur le lot 6 308 974, afin de permettre la construction d’un bâtiment résidentiel de 10 étages totalisant 317 logements, le tout comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 13 juillet 2023;
- Plan d’aménagement paysager – Relief Design – Symmes 20, le Plateau – 21 juin 2023;
- Perspectives – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Élévations – NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Panneaux d’échantillons - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023;
- Plans sous-sol - NEUF Architectes + Lapalme Rheault – Plateau Symmes phase 20 – 26 avril 2023.

Advenant l’approbation de cette demande par le conseil municipal, il est entendu que cette autorisation est conditionnelle :

- À l'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le prolongement de la rue Katimavik;
- À l'approbation par le conseil municipal du projet de construction d'un projet résidentiel intégré de six bâtiments entre 3 à 10 étages comptant un total de 598 logements sur le lot 6 308 974, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

12. PIIA – Construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial – 204, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Une lettre d'intérêt d'Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) a été remise par le requérant pour inclure du logement abordable au projet, et ce conditionnellement à la viabilité financière du projet;
- On estime qu'il est dommage que les aires d'agrément soient dérogatoires;
- Les balcons situés sur la façade avant n'ont pas pu être pris en considération dans le calcul de la superficie des aires d'agrément, car leur profondeur est inférieure à 1,8 m;
- Une toiture blanche est exigée au Règlement de zonage;
- Il est prévu de conserver le transformateur d'Hydro-Québec;
- On demande de vérifier pour s'assurer qu'au moins 50 % des arbres sont d'espèces indigènes.

R-CCU-2024-01-29/09

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 204, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 31 janvier 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment de six étages comprenant 60 logements accessibles à partir du boulevard Saint-Joseph et de la rue Wigwàs, et trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée accessibles à partir du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera desservi par un espace de stationnement souterrain de 34 cases accessible à partir de la rue Wigwàs;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du PIIA de consolidation, plus précisément dans l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord, 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 réduire la largeur minimale de l'allée de circulation intérieure et la superficie minimale des aires d'agrément;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet adopte un langage contemporain qui intègre des éléments rappelant les caractéristiques architecturales du milieu d'insertion tout en mettant en valeur le cadre bâti existant;

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 consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

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

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 204,

boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Blouin Tardif Architectes – 12 décembre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph;
- Plan de l'aménagement paysager – Nvita – 10 octobre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations du bâtiment projeté - Blouin Tardif Architectes – 12 décembre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph;
- Matériaux des revêtements proposés pour le bâtiment projeté - Blouin Tardif Architectes – 12 décembre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph.

Il est entendu que l'octroi par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées, est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial – 204, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-01-29/10

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 204, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 31 janvier 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment de six étages comprenant 60 logements accessibles à partir du boulevard Saint-Joseph et de la rue Wìgwàs, et trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée accessibles à partir du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera desservi par un espace de stationnement souterrain de 34 cases accessible à partir de la rue Wìgwàs;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le secteur du PIIA de consolidation, plus précisément dans l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord, 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 réduire la largeur minimale de l'allée de circulation intérieure et la superficie minimale des aires d'agrément exigées;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de logements abordables et que la personne requérante a déposé une lettre d'intérêt de l'organisme à but non lucratif Habitations de l'Outaouais Métropolitain (HOM) qui souhaite acquérir le bâtiment à la fin de la construction;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme qui bénéficiera de ce bâtiment (HOM) a confirmé à la personne requérante qu'il ne souhaite pas avoir une terrasse sur le toit en raison de l'entretien dispendieux de cet espace;

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 204, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment à usages résidentiel et commercial et visant à :

- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure à double sens de 6 m à 5,5 m;
- Réduire la superficie minimale de l'aire d'agrément de 600 m² à 492 m².

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 18 décembre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph;
- Plan du sous-sol du bâtiment projeté – Blouin Tardif Architectes – 12 décembre 2023 – 204, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement :

- À l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- Au dépôt de la personne requérante à l'étape du permis de construire d'une entente officielle avec l'organisme bénéficiaire Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) prévoyant les mécanismes de transfert de la propriété une fois construite, et ce, en application de l'acceptabilité par le conseil de l'argument qu'il est raisonnable de réduire les coûts de construction, de gestion et d'entretien pour un OBNL en réduisant l'exigence de respect de la superficie d'aire d'agrément. À défaut d'une telle entente, la personne requérante s'engage à déposer des plans de construction prévoyant une terrasse sur le toit conforme à la réglementation et au Code de construction du Québec ayant une superficie minimale de 108 m².

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA - Construire une habitation trifamiliale isolée – 16, rue Octave-Crémazie – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- On trouve le projet ambitieux pour la petite superficie de terrain;
- On aurait aimé connaître l'opinion du voisin sur ce projet. On répond qu'on ne peut pas exiger la consultation du voisinage.

R-CCU-2024-01-29/11

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 16, rue Octave-Crémazie;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est toujours en vigueur et que le guide d'aménagement du « Projet résidentiel des Hauteurs Phase 1 à 7 » autorise seulement des habitations unifamiliales isolées et jumelées selon certains modèles préétablis;

CONSIDÉRANT QU'une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale sera nécessaire pour autoriser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le conseil, relativement à la réduction de la marge arrière minimalement requise à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-04-115;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé reprend certaines caractéristiques d'implantations et d'architectures du milieu d'insertion et s'intègre avec lui;

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au 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, la construction d'une habitation trifamiliale isolée au 16, rue Octave-Crémazie, comme présentée dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Nadeau Fournier arpenteur géomètre – révisé le 21 novembre 2023 – 16, rue Octave-Crémazie; annoté par le SUDD;
- Élévations proposées - Archétype – novembre 2023 – 16, rue Octave-Crémazie.

Il est entendu que l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure demandée est requis pour la mise en œuvre de ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale isolée – 16, rue Octave-Crémazie – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

R-CCU-2024-01-29/12

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété localisée au 16, rue Octave-Crémazie;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est toujours en vigueur et que le guide d'aménagement du « Projet résidentiel des Hauteurs Phase 1 à 7 » autorise seulement des habitations unifamiliales isolées et jumelées selon certains modèles préétablis;

CONSIDÉRANT QU'une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale sera nécessaire afin de faire approuver ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 par le conseil, relativement à la réduction de la marge arrière minimalement requise à la grille des spécifications de la zone résidentielle Ha-04-115;

CONSIDÉRANT QUE la forme triangulaire et irrégulière, la présence d'une servitude d'utilité publique ainsi que la superficie réduite du terrain ne permettrait pas l'aménagement de trois logements offrant chacun deux chambres à coucher;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'une habitation trifamiliale isolée, au 16, rue Octave-Crémazie visant à :

- Réduire la marge arrière minimale requise de 7 m à 2,65 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation – Nadeau Fournier arpenteur géomètre – révisé le 21 novembre 2023 – 16, rue Octave-Crémazie – Annoté par le SUDD.

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.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

14. **PIIA – Rénover une habitation unifamiliale isolée – 41, rue Élisabeth-Bruyère – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2024-01-29/13

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure sur un bâtiment existant a été formulée pour la propriété située au 41, rue Élisabeth-Bruyère;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer la marquise située en façade avant, neuf fenêtres, le cadre et le seuil de porte de l'entrée principale et peindre l'extérieur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande est située dans le périmètre du site du patrimoine du Quartier-du-Musée où les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif au site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande est également située dans le secteur de préservation du centre-ville et dans l'unité de paysage du Quartier-du-Musée où les travaux projetés sont assujettis à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 à l'exception des travaux de peinture;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est inscrit à l'annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 », soit les bâtiments avec un intérêt patrimonial potentiel;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif au site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

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, des travaux de rénovation extérieure au 41, rue Élisabeth-Bruyère, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de la galerie existante et de la marquise proposée– Par requérant, Plan reçu le 1er août 2023 et élévation reçue le 17 décembre 2023 - 41, rue Élisabeth-Bruyère - Annoté par SUDD;
- Photos du bâtiment et identification des fenêtres, du cadre et du seuil de porte à remplacer - Par SUDD, photos prises le 20 décembre 2023 - 41, rue Élisabeth-Bruyère - Annoté par SUDD;
- Couleurs proposées - par requérant, reçu le 10 janvier 2023 - 41, rue Élisabeth-Bruyère;
- Échantillons des matériaux et couleurs proposées - Par SUDD, selon les informations fournies par le requérant le 10 et 11 janvier 2024 - 41, rue Élisabeth-Bruyère.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré de 30 logements – 1013, boulevard Maloney Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2024-01-29/14

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 1013, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction de cinq bâtiments résidentiels à structure d'apparence jumelée de deux étages comprenant chacun six logements pour un projet totalisant 30 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le développement d'un lot vacant tout en augmentant le nombre d'arbres sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit de deux étages des bâtiments projetés favorise une intégration du projet dans le cadre bâti existant du secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré au 1013, boulevard Maloney Est, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 4 décembre 2023 – 1013, boulevard Maloney Est;
- Plan et tableau de plantation – Les Services EXP inc. – 1er février 2023 – 1013, boulevard Maloney Est;
- Plans d'élévations avant et arrière et matériaux proposés – Andrew Buchillon, technologue en architecture – 2 octobre 2023 – 1013, boulevard Maloney Est;
- Plans d'élévations latérales – Andrew Buchillon, technologue en architecture – 2 octobre 2023 – 1013, boulevard Maloney Est;
- Perspectives – Andrew Buchillon, technologue en architecture – 2 octobre 2023 – 1013, boulevard Maloney Est;
- Plans de niveaux - Dominique Valiquette, architecte – 20 juillet 2022 – 1013, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 240, chemin Freeman – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2024-01-29/15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie pour 78 enfants a été formulée pour la propriété située au 240, chemin Freeman;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la conversion d'un bâtiment d'affectation résidentielle en service de garderie et qu'il doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement du bâtiment principal et un réaménagement de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet de réduire de plus de 30 % la superficie des aires pavées sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation 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 240, chemin Freeman, afin de permettre l'implantation d'un service de garderie d'un maximum de 78 enfants.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. **Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale isolée comportant quatre logements – 18, rue Martel – District électoral de Deschênes – Caroline Murray**

R-CCU-2024-01-29/16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comportant quatre logements a été formulée pour la propriété située au 18, rue Martel;

CONSIDÉRANT QU'une habitation unifamiliale isolée existante devra être démolie afin de permettre la construction de la nouvelle habitation et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance tenue le 29 août 2023, a approuvé cette démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, trois dérogations mineures au Règlement de zonage 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la distance entre une allée d'accès et un bâtiment, la distance entre une case de stationnement et une ouverture d'un espace habitable, et au nombre minimal de cases de stationnement requis;

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 18, rue Martel, afin de réduire :

- La distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,1 m;
- La distance minimale entre une case de stationnement et une ouverture d'un espace habitable de 2 m à 1,2 m;
- Le nombre de cases de stationnement minimal de 6 à 4 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – Mathieu Fournier, arpenteur géomètre annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 18, rue Martel.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale à structure jumelée – 956, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-01-29/17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 956, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation unifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la subdivision du terrain et la construction de deux nouvelles habitations unifamiliales jumelées qui auront les adresses municipales 956, rue Saint-Louis, et 958, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance tenue le 30 mars 2020, a approuvé cette démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil relativement à la largeur minimale du mur avant requise à la grille de spécifications de la zone Ha-06-106;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice au voisinage et permettent de densifier le terrain visé par l'intervention;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation unifamiliale à structure jumelée au 956, rue Saint-Louis, et visant à :

- Réduire la largeur minimale du mur avant de 6 m à 5,69 m.

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

- Dérogations mineures demandées – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 22 décembre 2023 – 956 et 958, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale à structure jumelée – 958, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-01-29/18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 958, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet comporte une habitation unifamiliale isolée qui devra être démolie afin de permettre la subdivision du terrain et la construction de deux nouvelles habitations unifamiliales jumelées qui auront les adresses municipales 956, rue Saint-Louis, et 958, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD), lors de sa séance tenue le 30 mars 2020, a approuvé cette démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas localisé dans un secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être accordée par le conseil relativement à la largeur minimale du mur avant requise à la grille de spécifications de la zone Ha-06-106;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice au voisinage et permettent de densifier le terrain visé par l'intervention;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'une habitation unifamiliale à structure jumelée au 958, rue Saint-Louis, et visant à :

- Réduire la largeur minimale du mur avant de 6 m à 5,69 m.

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

- Dérogations mineures demandées – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 22 décembre 2023 – 956 et 958, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. **Dérogations mineures – Construire un garage détaché – 1457, rue de Dolbeau – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

R-CCU-2024-01-29/19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un garage détaché a été formulée pour la propriété située au 1457, rue de Dolbeau;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de deux dérogations mineures aux dispositions applicables aux bâtiments accessoires détachés du Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'autoriser la construction d'un garage détaché privé dont la hauteur totale dépasse 4,5 m et une hauteur de la porte de garage dépassant 2,5 m, le tout, afin de permettre à la personne requérante de garer un véhicule récréatif à l'abri des intempéries;

CONSIDÉRANT QUE le projet de la personne requérante est conforme à toutes les dispositions applicables des règlements de construction et de zonage, à l'exception de celles visées par les dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 1457, rue de Dolbeau, visant à augmenter la hauteur maximale d'un garage détaché de 4,5 m à 6,5 m et la hauteur maximale de sa porte de garage de 2,5 m à 3,05 m, comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan du garage, dessiné par S.G. – mars 2023 – Annoté par le Service de l'Urbanisme et du Développement Durable – Janvier 2024 – 1457, rue de Dolbeau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogations mineures – Construire un bâtiment communautaire – 1261, boulevard Maloney Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le nouveau bâtiment ne sera pas intégré au bâtiment existant, pour des raisons financières;
- En tant que projet de la Ville, on aurait souhaité être exemplaire et éviter la demande de dérogations mineures;
- Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur font consensus auprès des associations de citoyens.

R-CCU-2024-01-29/20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment communautaire isolé a été formulée pour la propriété située au 1261, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'autoriser l'utilisation de matériaux différents sur des bâtiments localisés sur un même terrain, de réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis et de réduire la largeur d'une des bandes de verdure entourant ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés ne causeront pas de préjudices aux voisins immédiats;

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 1261, boulevard Maloney Est, visant à :

- Permettre la construction d'un bâtiment comportant des matériaux de revêtement extérieur différents de ceux de l'autre bâtiment érigé sur le même terrain;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement desservant ce bâtiment de 47 à 38;
- Réduire de 1 m à 0,6 m la largeur d'une bande de verdure entourant ce bâtiment.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'architecture – Confluence architecture – 9 juin 2023 - 1261, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogation mineure – Construire un garage attaché à une habitation existante – 1754, rue Schryer – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

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

- Le projet n'est pas assujéti à un PIIA, et on s'interroge sur son intégration au bâtiment principal.

R-CCU-2024-01-29/21

CONSIDÉRANT QU'une demande pour construire un garage attaché à une habitation existante a été formulée pour la propriété située au 1754, rue Schryer;

CONSIDÉRANT QUE cette demande nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure visant à réduire la marge avant d'insertion de 14,7 m à 13,2 m, et ce, afin de réaliser le projet de construction souhaité;

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 à la Ville de Gatineau;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 1754, rue Schryer, afin de permettre la construction d'un garage attaché à une habitation existante et visant à :

- Réduire la marge avant d'insertion de 14,7 m à 13,2 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Julien Querry, technologue professionnel – 15 janvier 2024 – 1754, rue Schryer;
- Plans et élévations architecturales - Julien Querry, technologue professionnel – 12 avril 2023 – 1754, rue Schryer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Point d'information – Proposition de plantation d'arbres en compensation à la perte du couvert forestier en arrière-lot des terrains des phases 3 à 5 – Projet de développement Coteau Saint-Georges – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé

Aucun commentaire n'est formulé.

23. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 32.