

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

345^e séance / lundi 17 juin 2024 à 17 h 31

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
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prégent – Citoyenne
Garanké Bah – 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

Séance publique

17 h 31

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

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.

Josée Cousineau, concernant le projet au 350, boulevard de la Gappe.

Mme Cousineau est directrice générale du Carrefour jeunesse emploi de l'Outaouais. Son équipe collabore avec la firme spécialisée en affichage *Pattison* pour le projet de structure de deux panneaux numériques de format standard sur le terrain de l'organisme. Toutes les mesures ont été déployées pour garantir que ce projet soit intégré et qu'il respecte la communauté et le voisinage. Les documents démontrent qu'il n'y aura aucun impact lumineux ou visuel sur les zones résidentielles. Les panneaux seraient visibles exclusivement par les automobilistes. Un contrôle à distance des panneaux permettra de descendre leur luminosité à 5 % la nuit. Les études démontrent que les

DISTRIBUTION :

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


PRÉSIDENT


SECRÉTAIRE

panneaux numériques n'ont pas de cause à effet sur les accidents routiers. Les panneaux ne produisent pas de pollution visuelle ni sonore. L'espace sous la structure sera aménagé en espace vert. Les panneaux numériques sont régis par plusieurs lois canadiennes. La conseillère du district appuie le projet. Le projet va moderniser et embellir l'entrée du secteur Gatineau. Ces panneaux amèneront une source de revenus importante et récurrente à l'organisme, et ces revenus seront dédiés au service de leur mission. Le Carrefour jeunesse emploi de l'Outaouais est le premier du genre au Québec et célèbre son 40^e anniversaire. Il aide plus de 9 000 jeunes par année. Ce service essentiel manque de financement.

Rodrigue Stephan, concernant le projet au 795-805, boulevard de la Cité.

M. Stephan est promoteur immobilier et courtier immobilier. Le projet donne à la fois sur le boulevard de La Vérendrye et le boulevard de la Cité, à proximité d'une importante zone commerciale et résidentielle en pleine expansion et entourée de transport en commun. Le projet propose deux bâtiments pour un total de 72 logements entre 800 et 1 300 pi² avec grands balcons et beaucoup de luminosité. Les deux bâtiments offrent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée pour un total environ de 10 000 pi². Deux grandes terrasses seront aménagées sur les toits, en plus d'un gymnase au 6^e étage avec une vue sur la ville. Plusieurs services sont situés à proximité, comme l'hôpital de Gatineau, écoles, épiceries, restaurants, etc. Le projet offrira 16 logements d'une chambre, 24 logements d'une chambre avec un *den*, 28 logements de deux chambres, 4 logements de trois chambres, 96 stationnements intérieurs avec bornes de recharge pour véhicules électriques, lave-auto pour les locataires, 17 cases de stationnement extérieures, 72 cases de rangement, 72 cases pour vélos. Les dérogations mineures demandées sont justifiées. Le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'ailleurs l'octroi de ces dérogations mineures, sauf celle pour l'ajout d'un 6^e étage. Tout le 6^e étage sera dédié au gymnase et son utilisation sera réservée aux locataires du projet. Le déplacement du gymnase au rez-de-chaussée aurait un impact important sur la rentabilité du projet.

Alain Charlebois, concernant le projet au 341-347, boulevard Saint-Joseph.

M. Charlebois soulève quelques appréhensions. Le boulevard Saint-Joseph a connu plusieurs bouleversements dans les dernières années, soit la réfection du boulevard et l'arrivée de grands projets comme le *Bloome*, *Place Canevas* et les *Galleries de Hull*. Il croit que les résidents en ont ras le bol. Il recommande au Comité d'étaler ce genre de projets immobiliers, pour avancer de façon graduelle et responsable. Il se dit en faveur de la densification et la construction de logements. Les rues Caron et Berri deviendraient à sens unique et sans stationnement sur rue selon le Plan directeur vélo. Il estime que ce projet de 108 logements créera des enjeux de stationnement. Il ajoute que sa résidence se situe à la limite du périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville. Il propose l'ajout d'une zone tampon à la limite de ce périmètre pour que les projets qui s'y érigent respectent les hauteurs prévues au Règlement de zonage. Il note que plusieurs projets ont dépassé les limites.

Pierre Marinier, concernant le projet au 2425, rue Saint-Louis.

M. Marinier est directeur des services pédagogiques du Collège Saint-Alexandre. Une marquise avec affichage conventionnel prend place à l'entrée du collège depuis longtemps. Le collège souhaite la changer pour un affichage électronique, non pas pour y annoncer des messages animés, mais pour ne plus devoir marcher dans la neige l'hiver pour changer le lettrage. Il est actuellement fastidieux de changer les messages. Il confirme que les messages sur le nouveau babillard électronique seront fixes et qu'aucune animation n'est prévue. Les messages serviront à promouvoir les activités du collège, et à diffuser des messages à caractères communautaires. L'objectif du projet est de pouvoir contrôler les messages à distance. Il se dit ouvert à toutes restrictions qui permettraient au collège d'obtenir un permis pour installer ce babillard électronique. Le conseiller du district appuie le projet.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 41 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
Mathieu Locas – Citoyen
Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prigent – Citoyenne
Garanké Bah – 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

Séance huis clos

18 h 14

La séance du Comité consultatif d’urbanisme est réouverte à 18 h 14.

4. Approbation du procès-verbal de la 344^e séance tenue le 27 mai 2024

Le procès-verbal de la 344^e séance tenue le 27 mai 2024 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 344^e séance tenue le 27 mai 2024

Le procès-verbal de la 344^e séance tenue le 27 mai 2024 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 344^e séance tenue le 27 mai 2024

435, chemin Vanier

Les nombreux commentaires et nombreuses questions du Comité sont en cours d’analyse. Le tout sera finalisé conjointement avec le Service de mobilité. Le projet devrait à la séance du mois d’août.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d’urbanisme aura lieu le lundi 19 août 2024.

8. PPCMOI – Construire un bâtiment commercial – 500, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- La largeur minimale requise de 3 m entre l’espace de stationnement face à la rue McConnell et la ligne avant de terrain sera respectée;
- L’ajout d’un accès à partir du chemin Vanier est demandé par le requérant pour améliorer la fluidité et pour faciliter l’accès des camions de livraison;

- Une sur largeur devra être cédée à la Ville du côté sud du chemin McConnell pour l'installation de réseaux techniques urbains (RTU). Même chose du côté nord, mais pour l'aménagement d'un lien cyclable;
- L'opportunité de construire un stationnement étagé n'a pas été abordée;
- Les trois accès au terrain proposés respectent la largeur maximale de 10 m;
- Le projet nécessite l'abattage de 265 arbres et propose la plantation de 40 nouveaux arbres. On demande l'ajout d'une condition à l'approbation du PPCMOI pour que la plantation d'arbres soit bonifiée;
- Il serait possible de planter plus d'arbres sur la lisière de 3 m en bordure du terrain de façon à créer un genre de haie d'arbres de grands gabarits. On souhaite ne pas créer un îlot de chaleur;
- Sans l'ajout de l'accès sur le chemin Vanier, l'abattage d'arbres serait beaucoup moins important;
- L'ajout d'un accès sur le chemin Vanier ajoutera potentiellement encore plus de pression sur l'intersection des chemins Vanier et McConnell, qui est déjà problématique. On répond qu'une note technique devrait confirmer si ce nouvel accès créera ou non des problématiques supplémentaires. Cependant, l'ajout prévu de feux de circulation à cette intersection devrait améliorer la fluidité;
- Le conseil pourrait exiger de minimiser la coupe d'arbres;
- Le commerce est existant et opère actuellement sans accès sur le chemin Vanier;
- Le requérant a obtenu un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) pour les travaux projetés dans un milieu humide, afin de créer l'accès sur le chemin Vanier;
- Le projet nécessite une connexion vers le regard et conduit pluvial qui se jette dans le fossé en bordure du chemin Vanier;
- On demande le vote pour l'ajout d'une condition à l'approbation du PPCMOI, soit le retrait du projet de l'accès au terrain par le chemin Vanier : 2 pour, 6 contre.

R-CCU-2024-06-17/100

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser neuf usages commerciaux des catégories d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact » et « Commerces de vente au détail et services de grand impact » a été formulée pour la propriété située au 500, chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE la demande formulée vise à construire un nouveau bâtiment commercial en remplacement du bâtiment existant dont les travaux de démolition ont été autorisés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 23 avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI ne vise pas de nouveaux usages sur le site de l'intervention, puisque les usages ciblés sont présentement exercés par droit acquis sur la propriété existante et que le droit acquis s'éteindra lorsque le bâtiment existant sera démoli;

CONSIDÉRANT QUE les usages ciblés sont compatibles avec le secteur immédiat et respectent les orientations du Plan d'urbanisme, notamment concernant l'affectation résidentielle qui permet l'insertion de commerces dans l'affectation du sol résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI visera également à assouplir trois autres dispositions réglementaires visant la marge avant maximale, la hauteur maximale du seuil de la porte d'entrée principale et la proportion minimale de la façade avant recouverte des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la création d'un nouvel accès sur le chemin Vanier, dont une parcelle de terrain sera cédée à la Ville afin de se conformer au Règlement de contrôle intérimaire actuellement en vigueur le long du chemin Vanier;

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

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;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, et que deux membres votent contre;

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 500, chemin McConnell, comportant ces composantes :

- Usages commerciaux des catégories d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) » et « Commerces de vente au détail et services de grand impact (CGI) » autorisés dans le bâtiment sont les suivants :
 - Usage principal :
 - « 5511 – Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (CGI) ».
 - Usages additionnels à l'usage principal « 5511 – Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (CGI) » :
 - « 5521 – Vente au détail de pneus, de batteries et d'accessoires (CGI) »;
 - « 5523 – Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires (CGI) »;
 - « 5599 – Autres activités de vente au détail reliées aux automobiles (CGI) »;
 - « 6411 – Service de réparation d'automobiles (garage ne comprend pas de pompe à essence) (CMI) »;
 - « 6415 – Service de remplacement de pièces et d'accessoire d'automobiles (CMI) »;
 - « 6416 – Service de traitement pour automobiles (antirouille, etc.) (CMI) »;
 - « 6418 – Service de réparation et remplacement de pneus (incluant entrepôt pour pneus) (CMI) »;
 - « 6419 – Autres services de l'automobile (CMI) ».
- Marge avant maximale augmentée de 6 m à 22,6 m;
- Hauteur maximale du seuil de la porte d'entrée principale augmentée de 102,6 m à 103 m;
- Pourcentage minimal des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 composant la façade avant réduit de 60 % à 58 %;
- Revêtement d'une section de l'aire d'étalage des véhicules constitué de gravier.

Et ce, conditionnellement à :

- La cession des deux parcelles de terrain requises aux projets d'élargissement du chemin McConnell et du chemin Vanier,
- L'enregistrement d'une servitude de non-déboisement sur la parcelle désignée comme zone qui ne sera pas déboisée sur le terrain;
- Ce que le nombre d'arbres proposés, en compensation des arbres à abattre, soit augmenté sur le terrain.

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

- Plans illustrant la cession des parcelles de terrain en bordure du chemin McConnell et du chemin Vanier – Infoterritoire – SUDD – 500, chemin McConnell.

Il est entendu que l'approbation de la demande de PPCMOI est sujette à l'approbation de la demande de PIIA requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Construire un bâtiment commercial – 500, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2024-06-17/101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usage commercial et un réaménagement de site a été formulée pour la propriété située au 500, chemin McConnell;

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, puisque le projet est partiellement localisé dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment commercial de deux étages ainsi que la modification des aménagements du terrain au niveau des espaces de stationnement, de l'aire d'étagage des véhicules, de la création d'un bassin de biorétention et de la création d'un nouvel accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une aire de non-déboisement d'une superficie de 3 272 m², soit environ la moitié de la superficie du boisé de protection et d'intégration existant sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la plantation de 40 nouveaux arbres et l'ajout de plusieurs îlots de verdure dans l'espace de stationnement et dans l'aire d'étagage des véhicules;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs arbres matures seront conservés dans la section est du terrain afin de conserver un écran végétal à proximité de l'habitation résidentielle adjacente au projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet partiellement localisé dans un milieu humide et qu'une autorisation visant les travaux projetés dans le milieu humide a été obtenue de la part du ministère de l'Environnement, de la Lutte aux changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP);

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les exigences du MELCCFP, notamment au niveau de la création d'un bassin de biorétention dans la section sud-ouest du terrain afin de permettre la gestion des eaux de pluie sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment existant dont les travaux de démolition ont été autorisés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de sa séance du 23 avril 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 étant donné qu'à la suite de la démolition du bâtiment existant, le droit acquis protégeant les usages actuellement exercés sur la propriété sera éteint;

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

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, et que deux membres votent contre;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction d'un bâtiment commercial au 500, chemin McConnell, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – A4 Architecture – 18 mars 2024 – Annoté par le SUDD – 500, Chemin McConnell;
- Plan projet d'implantation – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 18 mars 2024 – Annoté par le SUDD – 500, Chemin McConnell;
- Perspective, élévation avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – A4 Architecture – 18 mars 2024 – Annoté par le SUDD – 500, Chemin McConnell;
- Plan d'abattage et de conservation des arbres et plan de l'inventaire des arbres – CIMA + – 24 mai 2024 – Annoté par le SUDD – 500, Chemin McConnell.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de la demande de PPCMOI requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

9. **PPCMOI – Autoriser une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique – 350, boulevard de la Gappe – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent**

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

- Les panneaux ne seront pas visibles à partir du boulevard de la Gappe;
- L'objectif de l'organisme d'amasser des fonds pour les réinvestir dans la communauté est louable;
- On croit que le projet n'aura pas d'impact sur les habitations à proximité;
- Ce type de panneau s'inscrit dans l'ère du temps;
- On recommande une analyse visuelle plus poussée. On croit qu'il est faux que ces panneaux n'auront pas d'incidence sur les habitations à proximité, puisque les panneaux créeront un halo lumineux;
- Les panneaux pourront afficher des messages publicitaires qui n'auront aucun lien avec le Carrefour jeunesse emploi de l'Outaouais;
- Les panneaux ne seront pas sur l'emprise de l'autoroute, alors une autorisation du ministère des Transports et Mobilité durable n'est pas exigée;
- Des normes sont à peaufiner pour s'assurer que ce type d'affichage ne créera pas de nuisance sonore et visuelle, et pour préserver l'image de la ville;
- Ce type d'affichage n'est pas autorisé à la zone;
- On craint de créer un précédent, qui génèrera d'autres demandes similaires;
- On croit que la localisation de l'affichage, soit à l'entrée de l'autoroute, est acceptable. S'il avait été plus à l'est sur le boulevard Maloney, la situation aurait été différente.

R-CCU-2024-06-17/102

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'un panneau-réclame à écran numérique a été formulée pour la propriété située au 350, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du projet projeté est situé dans la zone résidentielle Ha-05-005 au bord de deux axes structurants de la ville, soient le boulevard de la Gappe et le Corridor du Rapibus;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur n'autorise pas les panneaux-réclame dans cette zone, et assujettit ce type d'enseignes à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation d'installation d'un panneau-réclame dans certaines zones, lorsque permis d'emblée par le Règlement de zonage numéro 532-2020 est assujettie à certaines conditions particulières;

CONSIDÉRANT QUE l'installation souhaitée de l'enseigne de type panneau-réclame à écran numérique requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le panneau-réclame projeté ne respecte pas deux des conditions particulières prescrites au Règlement de zonage numéro 532-2020 par son positionnement en zone résidentielle et sa distance de l'emprise d'une rue;

CONSIDÉRANT QUE les zones permettant les panneaux-réclame sont surtout localisées en bordure des autoroutes;

CONSIDÉRANT QUE certaines zones permettent les babillards électroniques afin de pouvoir faire le genre de promotions désirées par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne satisfait pas 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 est demandé, et que six membres votent pour le projet, et que deux membres votent contre;

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 visant l'installation d'une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique au 350, boulevard de la Gappe selon ces paramètres :

- Permettre l'usage de panneau-réclame dans la zone visée;
- Permettre que ce panneau-réclame soit mini d'un écran numérique de type babillard électronique;
- Réduire la distance minimale entre le panneau-réclame et l'emprise d'une rue de 12 m à 3 m;
- Réduire la distance minimale entre l'enseigne et la limite d'une zone dont l'affectation principale est « Habitation (Ha) » de 60 m à 0 m;
- Permettre une deuxième enseigne détachée sur la propriété visée comportant ces composantes :
 - Installation sur poteau;
 - Superficie additionnelle de 18 m²;
 - Hauteur de 10,4 m.

Le tout tel que démontré aux documents suivants :

- Secteurs résidentiels adjacents au projet et montage visuel – Préparé par le SUDD et Pattison en octobre 2023 - 350, boulevard de la Gappe;
- Localisation du panneau-réclame projeté Mathieu Fournier - Arpenteur géomètre - 3 avril 2023 - 350, boulevard de la Gappe;
- Détails de l'enseigne panneau-réclame avec écrans numériques à deux faces proposé - Préparé par Kahil Habashy- 10 octobre 2023 – 350, boulevard de la Gappe.

Advenant une approbation du projet par le conseil, le panneau-réclame à écran numérique de type babillard électronique devra respecter ces conditions:

- Le message de l'enseigne doit être fixe et rester en place pour un minimum de 10 secondes avant de changer à un autre message;
- Les messages clignotants, déroulants, en mouvements ou de type vidéo sont interdits.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

PIIA – Autoriser une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique – 350, boulevard de la Gappe – District électoral de Touraine – Tiffany-Lee Norris Parent

R-CCU-2024-06-17/103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'un panneau-réclame à écran numérique a été formulée pour la propriété située au 350, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du projet projeté est situé dans la zone résidentielle Ha-05-005 au bord de deux axes structurants de la Ville, notamment le boulevard de la Gappe et le Corridor du Rapibus;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur n'autorise pas les panneaux-réclame dans cette zone, et assujettit ce type d'enseignes à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation d'installation d'un panneau-réclame dans certaines zones, lorsque permis d'emblée par le Règlement de zonage numéro 532-2020 est assujettie à certaines conditions particulières;

CONSIDÉRANT QUE l'installation souhaitée de l'enseigne de type panneau-réclame à écran numérique requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE le panneau-réclame projeté ne respecte pas deux des conditions particulières prescrites au Règlement de zonage numéro 532-2020 par son positionnement en zone résidentielle et sa distance de l'emprise d'une rue;

CONSIDÉRANT QUE les zones permettant les panneaux-réclame sont surtout localisées en bordure des autoroutes;

CONSIDÉRANT QUE certaines zones permettent les babillards électroniques afin de pouvoir faire le genre de promotions désirées par la personne requérante;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne satisfait pas les critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que six membres votent pour le projet, et que deux membres votent contre;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant l'installation d'une enseigne de type panneau-réclame à écran numérique au 350, boulevard de la Gappe, le tout comme démontré aux documents suivants :

- Secteurs résidentiels adjacents au projet et montage visuel – Préparé par le SUDD et Pattison en octobre 2023 - 350, boulevard de la Gappe;
- Localisation du panneau-réclame projeté Mathieu Fournier - Arpenteur géomètre - 3 avril 2023 - 350, boulevard de la Gappe;
- Détails de l'enseigne panneau-réclame avec écrans numériques à deux faces proposé - Préparé par Kahil Habashy- 10 octobre 2023 – 350, boulevard de la Gappe.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

10. PPCMOI – Construire deux habitations multifamiliales de quatre étages comprenant 32 logements chacune – 20 et 40, rue Cypress – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- C'est sur ce même terrain qu'a été proposé le projet des serres Notre-Dame, qui n'a jamais vu le jour;
- Il y a une forte opposition au développement de ce terrain;
- Une assemblée publique de consultation est exigée par la Loi dans le cadre du processus d'adoption d'une demande de PPCMOI. Cependant, puisque le projet propose des logements sociaux, le projet n'est pas soumis au processus d'approbation référendaire;
- La localisation de l'espace de stationnement a été déterminée pour protéger l'égout pluvial et la conduite d'aqueduc existant sur le terrain et non protégé par une servitude.

R-CCU-2024-06-17/104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales isolées de quatre étages comprenant 32 logements par bâtiment a été formulée aux adresses 20 et 40, rue Cypress;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande (lot 1 935 153 du cadastre du Québec) est localisé dans la zone résidentielle Ha-04-014, qu'il est présentement occupé par un terrain de stationnement recouvert d'asphalte et desservant occasionnellement l'usine de produits forestiers appartenant à PF Résolu Canada Inc. située au 79, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur du bâtiment ne respectent pas les maximums autorisés à la zone résidentielle visée par le projet et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise du Moulin;

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 visant à construire, sur les propriétés des 20 et 40, rue Cypress, deux bâtiments résidentiels multifamiliaux comportant les caractéristiques suivantes :

- La hauteur des deux bâtiments sera de quatre étages;
- Le nombre de logements dans chaque bâtiment sera de 32 logements;
- Le nombre de cases de stationnement desservant chaque bâtiment sera de 31 cases;
- L'accès extérieur au stationnement sur rue, l'allée d'accès et l'espace de stationnement empièteront devant les façades principales des bâtiments;
- La distance et la largeur de la bande gazonnée entre l'allée d'accès et la ligne de rue sera de 1,5 m;
- La distance et largeur de la bande gazonnée entre l'espace de stationnement et la ligne de rue sera de 1,5 m;
- La distance entre l'espace de stationnement et les murs des bâtiments sera de 2,85 m;
- Un dépôt à matières résiduelles situé dans les cours avant des bâtiments.

Et ce, conditionnellement :

- Au dépôt par le promoteur, au plus tard la veille de la séance du conseil municipal adoptant le premier projet, d'une autorisation formelle du propriétaire du terrain l'autorisant à déposer le projet au conseil municipal;
- Au dépôt à l'étape du permis de construire, d'une entente officielle entre l'organisme bénéficiaire, le promoteur et le propriétaire du terrain concernant la cession des terrains et des deux bâtiments aux fins de la construction de ce projet de logements sociaux;
- À la confirmation du financement de la SHQ et à la contribution de la Ville de Gatineau à ce projet, en vertu des paramètres du programme, ou à défaut, que le projet soit financé par un autre fonds dédié aux logements sociaux ou abordables;
- L'approbation du projet par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-205.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire deux habitations multifamiliales de quatre étages comprenant 32 logements chacune – 20 et 40, rue Cypress – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2024-06-17/105

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales isolées de quatre étages comprenant 32 logements par bâtiment a été formulée aux adresses 20 et 40, rue Cypress;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande (lot 1 935 153 du cadastre du Québec) est localisé dans la zone résidentielle Ha-04-014, qu'il est présentement occupé par un terrain de stationnement recouvert d'asphalte et desservant occasionnellement l'usine de produits forestiers appartenant à PF Résolu Canada Inc. située au 79, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés des adresses 20 et 40, rue Cypress, sont localisées à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise du Moulin et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur des bâtiments ne respectent pas les maximums autorisés à la zone résidentielle visée par le projet qui doit, par conséquent, être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 et que ce dernier doit régulariser d'autres éléments dérogatoires du projet;

CONSIDÉRANT QUE, hormis les éléments dérogatoires traités par le PPCMOI, le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion villageoise du Moulin;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant à construire, sur les propriétés des 20 et 40, rue Cypress, deux bâtiments résidentiels multifamiliaux de quatre étages comprenant 32 logements chacun, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'arpenteur proposé – Hubert Carpentier- Arpenteur géomètre – 20-40, rue Cypress – 27 mai 2021;
- Plan d'aménagement – L'atelier Architectes – 20 et 40, rue Cypress – 12 juin 2024;
- Façades proposées – L'atelier Architectes – 20 et 40, rue Cypress – 12 juin 2024;
- Vue en perspective – L'atelier Architectes – 20 et 40, rue Cypress – 12 juin 2024.

Il est entendu que la mise en œuvre du projet nécessite également l'approbation du projet, par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Régulariser l'aménagement de l'accès et de l'espace de stationnement d'une habitation bifamiliale – 146, rue du Raton-Laveur – District électoral de Deschênes – Gilles Chagnon

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

- Le promoteur a changé les plans initiaux du projet et construit selon de nouveaux plans sans autorisation;
- Les plans initiaux proposaient des garages qui servaient de case de stationnement. Les constructions réalisées ne comportent pas de garage. Les cases de stationnement extérieures qui empiètent sur la façade principale du bâtiment sont donc dérogatoires;
- La coupe type de la rue du Raton-Laveur prévoit du stationnement sur rue sur les deux côtés de la rue;
- On remarque que les bacs de matières résiduelles sont situés en façade, lorsqu'ils devraient être en cour latérale ou arrière.

R-CCU-2024-06-17/106

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser et permettre l'empiètement de l'accès au terrain, ainsi que de l'espace de stationnement, sur 60 % de la largeur de la façade principale du bâtiment principal situé au 146, rue du Raton-Laveur a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le modèle du bâtiment principal construit ne comprend pas de garage intégré et qu'il est impossible pour la personne requérante de se conformer à la réglementation en vigueur concernant l'empiètement maximal autorisé en façade principale pour un accès au terrain et à un espace de stationnement dans le cadre de l'érection d'une habitation bifamiliale jumelée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de l'habitation bifamiliale et l'aménagement de l'espace de stationnement ont été réalisés par la personne requérante sans l'obtention d'un permis de construire tel que requis par l'article 45 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, et sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT 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 pour régulariser la situation;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 146, rue du Raton-Laveur, afin de permettre la régularisation de la construction d'une habitation bifamiliale à structure jumelée ayant la caractéristique suivante :

- Un accès au terrain et un espace de stationnement empiétant sur 60 % de la largeur de la façade principale.

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

- Extrait du certificat de localisation et disposition non conforme faisant l'objet de la demande de PPCMOI – Courchesne-Fortin arpenteurs géomètres – 146, rue du Raton-Laveur – 21 septembre 2018 - annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PPCMOI – Régulariser l'aménagement de l'accès et de l'espace de stationnement d'une habitation bifamiliale – 150, rue du Raton-Laveur – District électoral de Deschênes – Gilles Chagnon

R-CCU-2024-06-17/107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser et permettre l'empiètement de l'accès au terrain, ainsi que de l'espace de stationnement, sur 60 % de la largeur de la façade principale du bâtiment principal situé au 150, rue du Raton-Laveur a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le modèle du bâtiment principal construit ne comprend pas de garage intégré et qu'il est impossible pour la personne requérante de se conformer à la réglementation en vigueur concernant l'empiètement maximal autorisé en façade principale pour un accès au terrain et à un espace de stationnement dans le cadre de l'érection d'une habitation bifamiliale jumelée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de l'habitation bifamiliale et l'aménagement de l'espace de stationnement ont été réalisés par la personne requérante sans l'obtention d'un permis de construire tel que requis par l'article 45 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, et sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT 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 pour régulariser la situation;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 150, rue du Raton-Laveur, afin de permettre la régularisation de la construction d'une habitation bifamiliale à structure jumelée ayant la caractéristique suivante :

- Un accès au terrain et un espace de stationnement empiétant sur 60 % de la largeur de la façade principale.

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

- Extrait du certificat de localisation et disposition non conforme faisant l'objet de la demande de PPCMOI – Courchesne-Fortin arpenteurs géomètres – 150, rue du Raton-Laveur – 23 novembre 2018 - annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PPCMOI – Régulariser l’aménagement de l’accès et de l’espace de stationnement d’une habitation bifamiliale – 154, rue du Raton-Laveur – District électoral de Deschênes – Gilles Chagnon

R-CCU-2024-06-17/108

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser et permettre l’empiètement de l’accès au terrain, ainsi que de l’espace de stationnement, sur 60 % de la largeur de la façade principale du bâtiment principal situé au 154, rue du Raton-Laveur a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le modèle du bâtiment principal construit ne comprend pas de garage intégré et qu’il est impossible pour la personne requérante de se conformer à la réglementation en vigueur concernant l’empiètement maximal autorisé en façade principale pour un accès au terrain et à un espace de stationnement dans le cadre de l’érection d’une habitation bifamiliale jumelée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de l’habitation bifamiliale et l’aménagement de l’espace de stationnement ont été réalisés par la personne requérante sans l’obtention d’un permis de construire tel que requis par l’article 45 du Règlement d’administration des règlements d’urbanisme numéro 501-2005, et sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT 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 pour régulariser la situation;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d’évaluation d’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, un projet au 154, rue du Raton-Laveur, afin de permettre la régularisation de la construction d’une habitation bifamiliale à structure jumelée ayant la caractéristique suivante :

- Un accès au terrain et un espace de stationnement empiétant sur 60 % de la largeur de la façade principale.

Le tout comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Extrait du certificat de localisation et disposition non conforme faisant l’objet de la demande de PPCMOI – Courchesne-Fortin arpenteurs géomètres – 154, rue du Raton-Laveur – 31 mai 2019 - annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

PPCMOI – Régulariser l’aménagement de l’accès et de l’espace de stationnement d’une habitation bifamiliale – 158, rue du Raton-Laveur – District électoral de Deschênes – Gilles Chagnon

R-CCU-2024-06-17/109

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser et permettre l’empiètement de l’accès au terrain, ainsi que de l’espace de stationnement, sur 60 % de la largeur de la façade principale du bâtiment principal situé au 160, rue du Raton-Laveur a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le modèle du bâtiment principal construit ne comprend pas de garage intégré et qu’il est impossible pour la personne requérante de se conformer à la réglementation en vigueur concernant l’empiètement maximal autorisé en façade principale pour un accès au terrain et à un espace de stationnement dans le cadre de l’érection d’une habitation bifamiliale jumelée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de l’habitation bifamiliale et l’aménagement de l’espace de stationnement ont été réalisés par la personne requérante sans l’obtention d’un permis de construire tel que requis par l’article 45 du Règlement d’administration des règlements d’urbanisme numéro 501-2005, et sont non conformes à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT 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 pour régulariser la situation;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 158, rue du Raton-Laveur, afin de permettre la régularisation de la construction d'une habitation bifamiliale à structure jumelée ayant la caractéristique suivante :

- Un accès au terrain et un espace de stationnement empiétant sur 60 % de la largeur de la façade principale.

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

- Extrait du certificat de localisation et disposition non conforme faisant l'objet de la demande de PPCMOI – Courchesne-Fortin arpenteurs géomètres – 158, rue du Raton-Laveur – 31 mai 2019 - annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

12. PPCMOI – Autoriser une enseigne détachée de type babillard électronique – 2425, rue Saint-Louis – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

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

- Des commentaires sur ce projet ont été formulés lors de la séance du Conseil local du patrimoine du 17 juin 2024.

R-CCU-2024-06-17/110

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'une enseigne détachée dérogatoire, protégée par droit acquis, par un babillard électronique a été formulée pour la propriété du Collège Saint-Alexandre située au 2425, rue Saint Louis;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone communautaire Pu-07-021 assujettie à des dispositions d'affichage restrictives limitant le nombre maximal d'enseignes détachées à une seule par site et une superficie totale d'affichage maximale de 2 m²;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une enseigne de type babillard électronique requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), puisque la grille des spécifications de la zone visée ne permet pas ce type d'affichage;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne existante, d'une superficie de 3,8 m², est déjà dérogatoire à la norme relative à la superficie maximale d'affichage (2 m²) pour une enseigne détachée et que le projet prévoit la réduction de sa superficie à 3,3 m²,

CONSIDÉRANT QUE le nouvel affichage projeté est assujetti à l'autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement 913-96 constituant le site du patrimoine du Collège Saint-Alexandre;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des non-conformités soulevées dans cette demande;

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 visant l'installation d'une enseigne de type babillard électronique au 2425, rue Saint-Louis, selon les paramètres suivants :

- Autoriser une enseigne détachée de type babillard électronique selon les conditions particulières (article 734) inscrites au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- Augmenter la superficie maximale d'affichage détachée visée par l'intervention de 2 à 3,3 m².
- Augmenter la superficie maximale d'affichage de l'enseigne détachée visée par l'intervention de 2 à 3,3 m².

Comme montré sur le document :

- Babillard électronique proposé sur muret à l'entrée au site - Préparé LibertéVision - 14 avril 2022 – 2425, rue Saint Louis.

Il est entendu que le PPCMOI requis pour ce projet est conditionnel à l'autorisation par le conseil des travaux d'affichage dans le site du patrimoine du Collège Saint-Alexandre.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. PIIA – Installer quatre enseignes commerciales – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogation mineure – Installer quatre enseignes commerciales – 585, chemin Vanier – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

Sujet reporté à une séance ultérieure.

14. PIIA – Installer une toiture en pente – 55, rue Millar – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On note une erreur sur le plan de la nouvelle toiture à la page 6. Le bardeau d'asphalte doit être retiré et non installé.

R-CCU-2024-06-17/111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une nouvelle toiture à quatre pentes a été formulée pour le bâtiment principal de la propriété située au 55, rue Millar;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 5,1 Quartier Millar-Hadley » où les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle toiture à quatre versants reprend une forme et un gabarit de toiture similaires à ceux d'autres bâtiments du secteur d'intervention;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'installation d'une toiture à quatre versants sur le bâtiment principal de la propriété du 55, rue Millar, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plans de la nouvelle toiture et type de revêtement proposé – préparé par ArchiDesign en mai 2023 et annoté par le SUDD – 55, rue Millar.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. **PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 34 rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

R-CCU-2024-06-17/112

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation sur le bâtiment principal de la propriété située au 34, rue des Braves-du-Coin, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par ces travaux figure dans la liste des bâtiments à potentiel patrimonial faisant partie de l'inventaire actuel du patrimoine bâti, mais qu'à la suite de l'analyse de sa valeur patrimoniale, ce bâtiment sera retiré du nouvel inventaire en cours de réalisation à cause de la perte de ses composantes d'intérêt;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à doter le bâtiment d'un revêtement extérieur qui sera appliqué de façon uniforme sur les quatre façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte partiellement les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.1 Quartier des maisons allumettes;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 34, rue des Braves-du-Coin, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Élévations et matériaux proposés – Personne requérante – 34, rue des Braves-du-Coin – 10 mai 2024 – annoté par le Sudd;
- Soumission de remplacement de l'escalier et du balcon localisés en cour latérale droite – Mirik – 14-mai 2024 – 34, rue des Braves-du-Coin.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. **PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 144-152, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- Des commentaires sur ce projet ont été formulés lors de la séance du Conseil local du patrimoine du 17 juin 2024.

R-CCU-2024-06-17/113

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation visant des travaux de rénovations extérieures du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située aux 144-152, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation projetés visent à restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent 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 Quartier du Musée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement constituant le Site patrimonial du 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 du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, un projet aux 144-152, rue Champlain, afin d'éliminer les faux volets de toutes les fenêtres, remplacer tous les balcons, garde-corps et escaliers extérieurs et remplacer les revêtements extérieurs des façades arrière et latérale gauche, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de référence pour des travaux proposés – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Élévation avant pour l'ensemble des bâtiments – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Élévation arrière pour l'ensemble des bâtiments – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Élévations latérales proposées pour le bâtiment au 144-152, rue Champlain – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, rue Champlain;
- Matériaux de revêtements proposés - A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 154, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-06-17/114

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation visant des travaux de rénovation extérieure du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 154, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation projetés visent à restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent 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 Quartier du Musée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement constituant le Site patrimonial du 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 du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, un projet au 154, rue Champlain, afin de retirer l'auvent protégeant la porte avant et peindre les murs extérieurs du volume arrière, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de référence pour des travaux proposés – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Élévations proposées pour le bâtiment au 154, rue Champlain – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Matériaux de revêtements proposés - A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 156, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2024-06-17/115

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation visant des travaux de rénovation extérieure du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 156, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure sont assujettis à une approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation projetés visent à restaurer les caractéristiques architecturales du bâtiment et à le mettre en valeur pour assurer sa pérennité;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent 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 Quartier du Musée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement constituant le Site patrimonial du 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 du Règlement constituant le Site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, un projet au 156, rue Champlain, afin de remplacer les revêtements extérieurs du bâtiment principal et du bâtiment accessoire, remplacer les portes du garage et refaire les poteaux et garde-corps du balcon et galerie avant, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan de référence pour des travaux proposés – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Élévations proposées pour le bâtiment au 156, rue Champlain – A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain;
- Matériaux de revêtements proposés - A4 Architecture et design – 22 mai 2024 - 144-152, 154 et 156, rue Champlain.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel comprenant 145 logements – 25, allée Riley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- On précise la façon dont sont gérés les frais de parc;
- Le comité de bon voisinage du quartier a été consulté à l'initiative du promoteur;
- Le plan de mobilité durable déposé par le promoteur était requis. Cependant, le promoteur est allé plus loin que ce qui était exigé en remettant la planification du phasage du projet;
- Le nombre de cases de stationnement viendra s'équilibrer après la construction de la deuxième phase;
- Le projet s'adapte à la topographie du terrain. La stratégie n'est pas d'aligner les sous-sols;
- On demande de suggérer au requérant de revoir les talus de 3 m sans ouvertures sur la rue Eardley pour les assouplir, et de vérifier s'il est possible de planter de vrais arbres au-dessus de la dalle.

R-CCU-2024-06-17/116

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 6 à 8 étages comptant 145 logement a été formulée pour la propriété située au 25, allée Riley;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé au 25, allée Riley, sera créé de la fusion, via une opération cadastrale, des terrains situés aux 168, 172 et 176, chemin Eardley, et 21, allée Riley;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet est actuellement occupé par 4 bâtiments résidentiels et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé la démolition de ces bâtiments au comité tenu le 13 mai 2024;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet est situé dans une zone axée sur le transport en commun (ZATC) de type 2 identifiée comme la ZATC Wilfrid-Lavigne – Broad – Front – Eardley qui est de priorité d'aménagement 1 dans les documents de planification de la Ville de Gatineau (Schéma d'aménagement et plan d'urbanisme);

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un rayon de 300 m d'une future station du système de transport collectif structurant projeté;

CONSIDÉRANT QUE le site du projet est qualifié au plan d'urbanisme comme un *secteur de requalification*, soit un secteur voué à un changement graduel de vocation qui entraîne une modification de la forme urbaine existante;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal doit donner son approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet constitue la Phase 1 d'un grand projet de développement de quatre phases comportant, à terme, près de 600 logements et incluant une partie commerciale;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de cet important projet de développement permettra d'urbaniser l'allée Riley, de l'approvisionner en services publics et de l'enligner avec la rue des Hautes-Rives dans le cadre d'une trame de rue conviviale offrant une piste multifonctionnelle;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de mobilité déposée par la personne requérante en mai 2024, propose des mesures favorisant la mobilité durable ainsi que la sécurité du projet, lesquelles devant faire l'objet d'une entente sur les travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf pour la disposition réglementaire pour laquelle une dérogation mineure est demandée;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte les critères du Règlement relatif aux usages conditionnels no 506-2005 pour un bâtiment de 100 logements ou plus;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 25, allée Riley, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 à 8 étages totalisant un maximum de 145 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Christian Schnob a.g. – du 17 mai 2023 (annexe 12);
- Plan d'implantation – par ACDF architecture, 17 mai 2024 (annexe 16)
- Perspectives d'ambiance – par ACDF architecture, 17 mai 2024 (annexe 17);
- Plans des élévations – par ACDF architecture, 17 mai 2024 (annexe 18);
- Charte des couleurs et matériaux proposés, par ACDF architecture, 17 mai 2024 (annexe 19);
- Plan de plantation – choix des végétaux et détails de plantation – Par ACDF – Document de présentation CCU – 17 mai 2024 et modifié par BC2 – 27 mai 2024 (annexes 27 à 28).

Il est entendu que cette autorisation est conditionnelle à :

- L'octroi, par le conseil municipal, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 requise pour la réalisation du projet;
- L'approbation du conseil municipal d'une entente relative aux travaux municipaux (Règlement 98-2003) et la mise en place des services publics dans la Ville de Gatineau (Règlement 99-2003) afin d'urbaniser et redresser l'allée Riley.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment résidentiel comprenant 145 logements – 25, allée Riley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2024-06-17/117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 6 à 8 étages comptant 145 logements a été formulée pour la propriété située au 25, allée Riley;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment constitue la phase 1 d'un projet de développement immobilier de quatre phases au total, comptant près de 600 logements à l'ultime, initiant le redéveloppement de la zone axée sur le transport en commun (ZATC) de type 2 identifiée comme la ZATC Wilfrid-Lavigne – Broad – Front – Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour la dérogation mineure demandée pour permettre une allée d'accès en façade principale du bâtiment.

CONSIDÉRANT QUE les options répondant à la réglementation n'ont pu être retenues pour des problèmes de sécurité le long du chemin Eardley ou encore par la topographie du site ainsi que la présence du socle rocheux élevé;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée n'affectera pas le droit de jouissance des propriétés des propriétaires voisins tout en assurant la réalisation d'un projet porteur pour ce secteur stratégique de la Ville;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre une allée d'accès épiétant en façade principale du bâtiment, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation – Phase 1 – par Christian Schnob a.-g. – 17 mai 2024 (annexe 12).

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation, par le conseil municipal, pour la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant 145 logements en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. **Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 1075, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

R-CCU-2024-06-17/118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie pour 100 enfants a été formulée pour la propriété située au 1075, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'amélioration de l'aménagement de la cour arrière et de l'espace de stationnement, incluant l'aménagement d'un terrain de jeux pour les enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'octroi, par le conseil, de trois 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 des dérogations mineures sont demandées;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 1075, rue Saint-Louis, pour l'installation d'un service de garderie pour 100 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation du projet– FCSD Architecture + Design – 21 juillet 2022 (révisé le 11 mars 2024) – Centre éducatif La Passerelle - 1075, rue Saint-Louis, Gatineau;
- Plans et élévations architecturales - FCSD Architecture + Design – 21 juillet 2022 (révisé le 11 mars 2024) – Centre éducatif La Passerelle - 1075, rue Saint-Louis, Gatineau.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Aménager un service de garderie – 1075, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2024-06-17/119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie de 100 enfants a été formulée pour la propriété située au 1075, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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'aménagement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement sur le terrain visé.

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées n'affecteront pas le droit de jouissance des propriétés des propriétaires voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre l'installation d'un service de garderie pour 100 enfants au 1075, rue Saint-Louis, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre un accès au terrain/allée d'accès et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée bordant une allée d'accès (du côté d'une ligne de terrain) de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès extérieure et le mur d'un bâtiment de 1,5 m à 1,2 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation du projet– FCS Architecture + Design – 21 juillet 2022 (révisé le 11 mars 2024) – Centre éducatif La Passerelle - 1075, rue Saint-Louis, Gatineau;

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation, par le conseil municipal, du projet d'aménagement d'un service de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 555, rue de Vernon – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

R-CCU-2024-06-17/120

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une structure porteuse d'antennes de télécommunication a été formulée pour la propriété située au 555, rue de Vernon;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle structure a été choisi en considérant des critères techniques, et en remplacement de son site actuel visé par le projet de l'école 038 et des prolongements de voies publiques prévues dans le cadre de la venue de cette nouvelle école;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, notamment la couverture déficiente de l'actuel réseau, la proximité des usagers à desservir et l'atténuation de l'impact de la base de la tour et de ses équipements;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et la majorité des critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles structures porteuses d'antennes de télécommunication, précisés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 555, rue de Vernon, afin de permettre l'installation d'une structure porteuse d'antennes de télécommunication, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Projet de site – Plan d'implantation de la tour projetée et de ses équipements - Monsieur Martin Gascon, arpenteur-géomètre, Gascon a.-g. inc. – 11 avril 2024 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 555, rue de Vernon.

Et ce, conditionnellement à ce que le requérant suive la procédure prescrite par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et le Règlement relatif à l'autorité fédérale responsable (Innovation, Sciences et Développement économique Canada) et qu'aucune opposition ne soit signifiée lors du processus de consultation publique.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution CM-2021-337 permettant l'installation d'un tour d'antenne au 480, rue de Vernon.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usage mixte de six étages comportant 108 logements – 341-347, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

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

- Le permis du projet initial qui compte 100 logements a déjà été délivré;

- La terrasse sur le toit a été éliminée dans cette nouvelle version du projet, et aucune modification n'a été apportée à la superficie des balcons;
- La dérogation mineure est conditionnelle au dépôt par la personne requérante à l'étape du permis de construire d'une entente officielle avec l'organisme bénéficiaire de la Fédération inter-coopérative de l'Outaouais prévoyant les mécanismes de transfert de la propriété une fois construite. Si le mécanisme de transfert de la propriété n'est pas réalisé, la superficie non conforme des aires d'agrément devra être régularisée;
- La Société canadienne de logement et d'hypothèques (SCHL) finance la réalisation de coopératives d'habitation et possède des mécanismes de contrôle pour s'assurer que les logements ne deviennent pas logements ordinaires;
- On aurait souhaité que la terrasse sur le toit soit conservée dans cette version du projet;
- La nouvelle version du projet compte moins de logements de trois chambres;
- L'enveloppe extérieure du projet demeure la même. Seules les subdivisions intérieures ont été revues pour permettre la création de huit logements supplémentaires.

R-CCU-2024-06-17/121

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé pour la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située aux 341-347, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment de six étages abritant 100 logements et deux locaux commerciaux accessibles par le boulevard Saint-Joseph a été approuvé par le conseil par les résolutions de PIIA (CM-2022-505) et d'usage conditionnel (CM-2022-477);

CONSIDÉRANT QUE la démolition des bâtiments existants sur les trois lots constituant la propriété a été réalisée à la suite de la délivrance simultanée du permis de construire du bâtiment projeté et des certificats de démolition des trois bâtiments existants;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent à ajouter huit logements dans le bâtiment projeté, et que cette augmentation est requise pour répondre à la viabilité financière du projet qui vise désormais à construire 108 logements abordables au bénéfice d'un organisme à but non lucratif à qui la construction sera cédée à la fin des travaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié requiert une nouvelle autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées n'impliquent pas de modifications majeures aux élévations du bâtiment projeté et ne nécessitent pas une nouvelle approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées impliquent la suppression du deuxième sous-sol prévu pour l'espace de stationnement souterrain, et que malgré cette suppression, le projet demeure conforme aux exigences de stationnement prévues par le Règlement de zonage numéro 532-2020, puisqu'une disposition particulière applicable à cette zone, en vigueur depuis décembre 2023, a retiré le nombre minimum de cases de stationnement requis;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié, par la suppression de la terrasse sur le toit et de la construction hors toit la desservant, implique la nécessité de l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction des aires d'agrément sur la propriété;

CONSIDÉRANT QUE mise à part la dérogation mineure demandée, le projet de 108 logements est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet augmenté à 108 logements satisfait les critères applicables 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 projet situé aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment mixte à usage résidentiel et commercial

comprenant un maximum de 108 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation (approuvé et modifié) - Geiger Huot Architectes – 14 mai 2022 et 10 août 2023 - 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Plans des étages (approuvés et modifiés) - Geiger Huot Architectes – 14 mai 2022 et 10 août 2023 - 341-347, boulevard Saint-Joseph.

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant ce projet de développement.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage mixte de six étages comportant 108 logements – 341-347, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

R-CCU-2024-06-17/122

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé pour la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située aux 341-347, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment de six étages abritant 100 logements et deux locaux commerciaux accessibles par le boulevard Saint-Joseph a été approuvé par le conseil par les résolutions de PIIA (CM-2022-505) et d'usage conditionnel (CM-2022-477);

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent à ajouter huit logements dans le bâtiment projeté, et que cette augmentation est requise pour répondre à la viabilité financière du projet qui vise désormais à construire 108 logements abordables au bénéfice d'un organisme à but non lucratif à qui la construction sera cédée à la fin des travaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié requiert une nouvelle autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié, par la suppression de la terrasse sur le toit et de la construction hors toit la desservant, implique la nécessité de l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction des aires d'agrément sur la propriété;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée visant à réduire la superficie des aires d'agrément minimale par logement de 10 m² à 4,8 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet reste conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, à l'exception de la dérogation demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour le projet modifié aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment mixte à usage résidentiel et commercial comprenant 108 logements abordables, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Dérogation mineure proposée - Geiger Huot Architectes –10 juin 2024 - 341-347, boulevard Saint-Joseph;

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation par le conseil municipal d'un usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment de 100 logements ou plus en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

De plus, la dérogation mineure est conditionnelle au dépôt par la personne requérante à l'étape du permis de construire d'une entente officielle avec l'organisme bénéficiaire de la Fédération inter-coopérative de l'Outaouais prévoyant les mécanismes de transfert de la propriété une fois construite.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale en habitation trifamiliale – 118, chemin Eardley – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- L'allée d'accès existante prend beaucoup d'espace et nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;
- Il a été préféré de transformer le garage à la gauche du bâtiment en espace de séjour pour le logement au rez-de-chaussée, que de le conserver et de rajouter un accès au garage, ce qui aurait nécessité la coupe d'un arbre;
- La non-conformité des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 et 2 des façades latérales et arrière nuirait au caractère établi du secteur.

R-CCU-2024-06-17/123

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une habitation unifamiliale en habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 118, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à régulariser le logement du deuxième étage, aménagé par l'ancien propriétaire sans l'obtention au préalable d'un permis de construire, aménager un troisième logement au sous-sol du bâtiment et transformer le garage intégré existant en espace de séjour;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste également à réaménager l'allée d'accès et l'espace de stationnement existants et à installer un nouveau revêtement en pavé alvéolé dans l'allée d'accès et dans l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de l'allée d'accès, de l'espace de stationnement existants ainsi que la transformation du garage intégré en espace de séjour requièrent l'octroi de quatre dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du bâtiment existant d'une habitation unifamiliale en habitation trifamiliale nécessiterait également l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la réduction du pourcentage du revêtement extérieur des classes 1 ou 2 des deux façades latérales et de la façade arrière, mais que cette disposition ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante, puisqu'elle peut se conformer facilement à la réglementation applicable;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 118, chemin Eardley, visant à :

- Augmenter l'empiètement de l'accès au terrain devant la portion de la façade principale non occupée par un garage de 0% à 36%;
- Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès devant la portion de la façade principale non occupée par un garage de 0% à 100%;
- Augmenter la largeur de l'allée d'accès de 7,5 m à 11 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0,6 m.

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

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Préparé par Zoran Gavran, technologue en architecture, le 9 mai 2024 - 118, chemin Eardley – Annoté par SUDD.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 118, chemin Eardley, visant à :

- Réduire le pourcentage des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 et 2 des façades latérales et arrière de 75% à 0%.

Il est donc entendu que pour mettre en œuvre ce projet, le requérant devra se conformer à la réglementation applicable en ce qui concerne les revêtements extérieurs d'un bâtiment comportant trois logements.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

22. Dérogation mineure – Construire une habitation de type collectif comportant neuf chambres – 10, rue Scott – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2024-06-17/124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation de type collectif, à structure isolée, comprenant neuf chambres, a été formulée pour la propriété située au 10, rue Scott;

CONSIDÉRANT QUE la construction du projet nécessite la démolition du bâtiment principal existant sur le terrain dont la demande a été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) lors de la séance du 26 septembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi, par le conseil, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 535-2020, relative au rapport espace bâti/terrain minimal;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du nombre de chambres du bâtiment proposé à plus de neuf impliquerait que les cases de stationnement hors rue requises soient situées à l'intérieur d'un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la forme et les dimensions du terrain ainsi que la taille du bâtiment proposé ne permettent pas l'aménagement d'un stationnement intérieur afin de rendre le projet conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 10, rue Scott, afin de construire une habitation de type collectif comportant neuf chambres, et visant à réduire le rapport bâti/terrain minimal de 0,35 à 0,18, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté – Marie Eve R. Tremblay, arpenteur-géomètre – 29 mai 2024 – 10, rue Scott;
- Élévations du bâtiment projeté – Plan & Gestion + – 12 janvier 2024 – 10, rue Scott.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

23. Dérogations mineures – Transformer une habitation bifamiliale en habitation trifamiliale – 51, rue Belleau – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- L'habitation ne sera pas inscrite à l'inventaire du patrimoine bâti moderne;
- Les garages sont d'origine;
- Pour les habitations de trois logements et moins, les aires d'agrément doivent être au sol pour être comptabilisées dans la superficie total des aires d'agrément.

R-CCU-2024-06-17/125

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la transformation d'une habitation bifamiliale en habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 51, rue Belleau;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la superficie d'implantation du bâtiment existant, qui occupe la quasi-totalité du terrain, le projet requiert l'obtention d'une dérogation mineure visant à réduire la superficie minimale des aires d'agrément extérieures;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a accepté les recommandations du SUDD afin de convertir un accès au terrain asphalté en espace paysager dans la cour avant et la plantation de deux arbres supplémentaires sur le terrain;

CONSIDÉRANT QU'une seconde dérogation mineure est demandée afin de conserver les revêtements extérieurs existants sur la section supérieure de la façade arrière du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec la volonté de densification exprimée dans la zone résidentielle Ha-12-007 dont le nombre maximal de logements par bâtiment a été retiré à la zone visée lors de l'entrée en vigueur du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne portent aucun préjudice 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, au projet de conversion de l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale situé au 51, rue Belleau, et visant à :

- Réduire la superficie minimale des aires d'agrément extérieures de 37,5 m² à 0 m²;
- Réduire la proportion minimale occupée par des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 sur la façade arrière de 75 % à 57 %.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan accompagnant le certificat de localisation et identification des dérogations mineures – André Durocher, arpenteur-géomètre – 11 mars 2013 – Annoté par le SUDD et accepté par le requérant en date du 23 mai 2024 – 51, rue Belleau;
- Plans d'aménagement intérieur – Dessins Drummond – 13 avril 2024 – Annoté par le SUDD – 51, rue Belleau;
- Plans d'élévation – Dessins Drummond – 13 avril 2024 – Annoté par le SUDD – 51, rue Belleau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

24. Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 795, boulevard de la Cité – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Le quartier compte plusieurs bâtiments en hauteur;
- On s'interroge à savoir si l'ajout d'un 6^e étage aura un réel impact sur le quartier;
- On aurait préféré que le projet propose plus de logements de deux chambres ou plus;
- Le style architectural du bâtiment amènera un peu de diversité dans le quartier;
- On demande l'historique du zonage, pour expliquer la norme du nombre d'étages fixée à 5;
- Des coursives extérieures protégées par des porte-à-faux seront aménagées pour les piétons;
- Les locaux commerciaux seront accessibles de tous les côtés du projet;
- La construction du gymnase au 6^e étage sera réalisée selon les normes du Code du bâtiment pour minimiser les nuisances potentielles sur les logements à l'étage inférieur;
- On ne connaît pas l'impact de l'ajout d'un 6^e étage sur l'ombrage créé sur les propriétés voisines.

R-CCU-2024-06-17/126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux bâtiments à usage mixte a été formulée pour la propriété située au 795, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet est vacant et sera subdivisé en deux terrains distincts pour construire deux habitations multifamiliales dotées de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et qui auront les adresses 795 et 805, boulevard de la Cité;

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, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la distance entre l'allée d'accès et l'espace de stationnement, et le mur d'une habitation multifamiliale ainsi qu'à la largeur des bandes de verdure exigées pour un bâtiment à usage commercial;

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

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, pour la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel à structure isolée au 795, boulevard de la Cité, et visant à :

- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure longeant la façade avant d'un bâtiment commercial de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure longeant les autres façades d'un bâtiment commercial de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure longeant une ligne de rue de 3 m à 1,1 m.

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

- Dérogations mineures proposées au bâtiment B1 (795, boulevard de la Cité) – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 28 mai 2024 – 795, boulevard de la Cité.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 805, boulevard de la Cité – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2024-06-17/127

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet est vacant et sera subdivisé en deux terrains distincts pour construire deux habitations multifamiliales dotées de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et qui auront les adresses de 795, boulevard de la Cité, et 805, boulevard de la Cité;

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, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 doivent être accordées par le conseil relativement à la marge d'insertion avant, à la hauteur du seuil de porte, à la largeur de la bande de verdure bordant un espace de stationnement, à la distance entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale, à la largeur des bandes de verdure exigées pour un bâtiment commercial et à la distance de plantation des arbres longeant une ligne de rue;

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

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, pour la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel à structure isolée au 805, boulevard de la Cité, et visant à :

- Réduire la marge d'insertion minimale avant de 7,56 m à 5,4 m;
- Augmenter la hauteur du seuil de porte maximal de 68,67 m à 69,46 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure bordant un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6 m à 1,85 m;
- Réduire la largeur minimale d'une bande de verdure longeant les autres façades d'un bâtiment commercial de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale de plantation des arbres longeant une ligne de terrain de 15 m à 21 m.

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

- Dérogation mineures proposées au bâtiment B2 - (805, boulevard de la Cité) – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 28 mai 2024 – 805, boulevard de la Cité.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial – 805, boulevard de la Cité – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2024-06-17/128

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction des deux bâtiments à usages commercial et résidentiel a été formulée pour la propriété située au 795, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par le projet est vacant et sera subdivisé en deux terrains distincts pour construire deux habitations multifamiliales dotées de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et qui auront les adresses de 795, boulevard de la Cité, et 805, boulevard de la Cité;

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 l'augmentation du nombre d'étage maximal du bâtiment pour aménager une salle d'entraînement, pouvant être aménagée au rez-de-chaussée, dans un milieu à faible hauteur peut augmenter un préjudice aux propriétaires des immeubles voisins;

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 une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel à structure isolée au 805, boulevard de la Cité, et visant à :

- Augmenter le nombre d'étages maximal du bâtiment projeté de 5 à 6 étages.

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

- Dérogations mineures proposées au bâtiment B2 - (805, boulevard de la Cité) – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 28 mai 2024 – 805, boulevard de la Cité.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

25. Point d'information – État d'avancement des discussions et possibilité de développement du projet à court terme – 487, chemin McConnell – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Une hauteur de 15 étages est permise au pourtour du chemin Vanier dans ce secteur depuis l'exercice de concordance du Schéma d'aménagement en 2020;
- Le projet n'a pas de conséquences sur la forêt Boucher;
- On demande de transmettre au requérant les commentaires du Comité concernant les projets voisins semblables;
- On sera en faveur de la densification dans ce secteur lorsque les services seront disponibles, notamment l'élargissement du chemin Vanier;
- On trouve dommage qu'on doive raser un boisé pour réaliser ce projet, mais puisque le corridor écologique Deschênes à quelques mètres de là à l'ouest du projet sera préservé, on estime que c'est acceptable;
- Le projet à 15 étages est très massif. On craint l'effet combiné de plusieurs bâtiments de cette hauteur sur la mobilité du quartier;
- Des alternatives à la voiture devront être offertes (ex. : tramway);
- On ne peut pas demander aux promoteurs des réponses aux enjeux territoriaux;
- On soulève la question d'équité, puisque les artères majeures comme le chemin Vanier reçoivent la circulation des projets à proximité qui sont approuvés par le conseil;
- Le ratio exigé de cases de stationnement par logements ne sera pas abaissé dans ce secteur tant que l'implantation du tramway ne sera pas assurée;
- La Ville doit agir en tant que chef d'orchestre et réfléchir à la densité souhaitée;
- On souhaite encourager les promoteurs à revoir la conception de leurs projets pour ne plus recevoir des bâtiments à la pièce;
- On doit encourager des projets diversifiés, durables et résilients qui offriront une qualité de vie intéressante aux populations futures;
- On encourage la préservation de la faune et la flore;
- On aurait souhaité connaître la typologie projetée des logements;
- La Ville devrait se donner le pouvoir de contrôler la typologie de logements qu'elle souhaite offrir sur son territoire.

26. Point d'information – Agrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 8 étages comportant 169 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 :

- On aime l'inversion de l'implantation du bâtiment pour que la cour intérieure se retrouve du côté ouest, ce qui permet l'entrée de plus de lumière naturelle dans le bâtiment.

27. Usage conditionnel – Lotir le terrain et construire un nouveau bâtiment commercial à usage de service de garderie – 6, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Le requérant devra payer pour la construction d'un trottoir sur l'emprise publique du côté nord du boulevard de Lucerne entre le nouvel accès au terrain et l'intersection avec la rue Riesling;
- Le terrain n'est pas desservi par les services municipaux;
- L'ajout de l'accès au terrain devra être autorisé par la Commission de la capitale nationale (CCN);
- L'urbanisation du boulevard Lucerne n'est pas prévue à court terme;
- L'étude de mobilité n'est pas complétée à ce jour. L'approbation du nouvel accès sur le boulevard de Lucerne dépendra des conclusions de cette étude.

R-CCU-2024-06-17/129

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la subdivision du terrain en deux et la construction sur le nouveau lot d'un nouveau bâtiment commercial à usage de service de garderie a été formulée pour la propriété située au 8, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant, correspondant au lot numéro 2 887 030 du Cadastre du Québec, d'une superficie de 12 747,2 m² sera subdivisé en deux lots, soit, le lot 6 572 624 d'une superficie de 6 357,7 m² sur lequel existe la garderie actuelle, et le lot 6 572 623, d'une superficie de 5 115,5 m², sur lequel sera construit le nouveau bâtiment qui portera l'adresse 6, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé une étude sommaire sur la circulation (Groupe Civitas, 1er juin 2024), dont les conclusions ne sont pas encore à la satisfaction du Service de la mobilité et que les échanges avec ledit consultant sont en cours afin d'en arriver à une entente sur les éventuelles mesures correctives qui doivent être mises en place pour accommoder cette nouvelle construction avec son accès au terrain et son espace de stationnement distinct;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 6, boulevard de Lucerne (lot 6 572 623 du Cadastre du Québec), pour autoriser l'usage de service de garderie de deux installations d'une capacité totale maximale de 140 enfants à exercer dans le nouveau bâtiment à construire sur le lot créé de la subdivision du terrain du 8, boulevard de Lucerne, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan-projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Architech Design – 19 octobre 2023 – 8, boulevard de Lucerne, Gatineau.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil, du protocole d'entente des travaux de prolongement de services en vertu du Règlement 98-2003 concernant les ententes relatives aux travaux municipaux et la réalisation de ces travaux aux frais de la personne requérante, pouvant inclure si requis, la construction d'un trottoir sur le côté nord du boulevard de Lucerne entre le nouvel accès au terrain et l'intersection avec la rue Riesling;
- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Aménager un service de garderie – 6, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2024-06-17/130

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'un service de garderie de 140 enfants a été formulée pour la propriété située au 8, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant, correspondant au lot numéro 2 887 030 du Cadastre du Québec, d'une superficie de 12 747,2 m², sera subdivisé en deux lots, soient le lot 6 572 624 d'une superficie de 6 357,7 m² sur lequel existe la garderie actuelle du 8, boulevard de Lucerne; et le lot 6 572 623, d'une superficie de 5 115,5 m², sur lequel sera construit le nouveau bâtiment qui portera l'adresse de 6, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de service de garderie requiert l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur, sauf pour les dérogations mineures demandées concernant la hauteur minimale du bâtiment et l'interdiction de créer un nouvel accès véhiculaire sur l'emprise du boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées n'affecteront pas le droit de jouissance des propriétés des propriétaires voisins, toutefois, la dérogation mineure relative à la création du nouvel accès au terrain sur le boulevard de Lucerne pourrait causer des enjeux de sécurité;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial à usage de service de garderie de deux installations d'une capacité totale maximale de 140 enfants au 6, boulevard de Lucerne (lot 6 572 623 du Cadastre du Québec), et visant à :

- Réduire la hauteur minimale du bâtiment projeté de 2 étages à 1 étage;
- Autoriser un nouvel accès véhiculaire au terrain sur l'emprise du boulevard de Lucerne.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan-projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Architech Design – 19 octobre 2023 – 8, boulevard de Lucerne, Gatineau;

Et ce, conditionnellement :

- Au dépôt d'une autorisation de la part de la Commission de la Capitale Nationale approuvant l'accès au terrain sur l'emprise du boulevard de Lucerne.

Il est entendu que la réalisation du projet requiert également l'approbation, par le conseil municipal, du projet de construction du nouveau bâtiment à usage de service de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et de la conclusion de l'entente relative aux travaux municipaux.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

28. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 12.