

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

355^e séance / mardi 22 avril 2025 à 18 h 17

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)
Mike Duggan, vice-président – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Catherine Craig-St-Louis – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
François Faubert – Professionnel
Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne
Patrick Lemieux – Citoyen
Mathieu Locas – Citoyen
Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Guylaine Déziel – Directrice, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Manon Bélanger – Responsable projets, SUDD
Caroline Jean – Responsable projets, SUDD
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets, SUDD

Ressources externes

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

ABSENCES :

Membres

Zohra Soufiani – Citoyenne
Christine Prigent – Citoyenne

Séance huis clos

18 h 17

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 17.

2. Adoption de l'ordre du jour

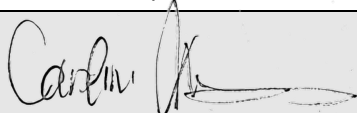
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

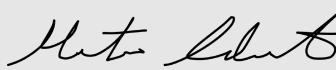
Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

4. Approbation du procès-verbal de la 354^e séance tenue le 24 mars 2025

Une demande de correction a été envoyée par courriel au secrétaire, concernant le conseiller du district du projet au point 18 qui était erroné.

Le procès-verbal de la 354^e séance tenue le 24 mars 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 354^e séance tenue le 24 mars 2025

Le procès-verbal de la 354^e séance tenue le 24 mars 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 354^e séance tenue le 24 mars 2025

176, rue Guay

La personne requérante précise que les dons laissés à l'extérieur du bâtiment seront ramassés quotidiennement. De plus, après vérification, aucune plainte au 311 ou à l'AGAP n'a été enregistrée à ce sujet.

9, rue Derwin

Un suivi a été effectué auprès de la personne requérante concernant le souhait du Comité de voir les couleurs des matériaux sur le plan de la page 9 de l'analyse de projet.

891, 895 et 901, chemin Vanier et 275 et 285, chemin d'Anvers

En attente d'un suivi pour vérifier si des climatiseurs seront installés sur les balcons, et pour s'assurer qu'ils ne soient pas visibles de la rue. Le Comité avait également soulevé une crainte pour la survie des arbres plantés très près des trottoirs.

113, boulevard Montclair et 124, rue Jeanne-d'Arc

Le conseil a accordé la dérogation mineure demandée par la personne requérante pour réduire le nombre de cases de stationnement de 5 à 4, malgré la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de réduire ce nombre de 5 à 1. Le SUDD travaille toujours avec la personne requérante pour que le projet offre plus d'aires d'agrément.

688, chemin Saint-Thomas

La demande pour construire un bâtiment accessoire détaché est en suspens. Les commentaires émis par les membres du CCU ont été transmis à la personne requérante.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le mardi 20 mai 2025.

8. Présentation du concept de redéveloppement de la propriété du 35, rue Laurier – Construire une habitation multifamiliale – Information

Rencontre informelle à huis clos.

9. Présentation du concept de redéveloppement des propriétés du 35-37, 43, 45, 47, rue Kent, et 80-82, 84, 86, 88 et 90, rue Laval – Construire une habitation multifamiliale – Information

Rencontre informelle à huis clos.

10. Présentation du concept de redéveloppement des propriétés du 176 à 184, rue Dollard-des-Ormeaux – Construire une habitation multifamiliale – Information

Rencontre informelle à huis clos.

11. PIIA – Projet résidentiel intégré de 6 bâtiments de 4 logements, à structure jumelée pour un total de 24 logements – 781, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Le projet n'est pas situé à proximité d'un corridor à haut niveau de services et le milieu n'offre pas beaucoup d'alternatives à l'utilisation de l'automobile;
- La réduction de l'implantation au sol des bâtiments pour offrir plus d'espaces verts mettrait possiblement en péril la qualité des logements;
- Le quartier est en cours de revitalisation;
- Les services municipaux existants d'aqueduc et d'égouts ont la capacité de desservir le projet;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable exige la conservation du pin blanc, sous recommandation du Service de la transition écologique.

R-CCU-2025-04-22/43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire trois habitations multifamiliales, d'apparences jumelées, comptant huit logements chacune, pour un total de 24 logements, sous la forme d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété sise au 781, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment existant sur la propriété visée, une habitation bifamiliale isolée, afin de faire place à ce projet;

CONSIDÉRANT QUE sur le même tronçon de la rue Notre-Dame deux autres projets résidentiels intégrés de même gabarit ont été construits de 2009 à 2011 et qu'un futur projet est prévu prochainement au 761, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, actuellement en vigueur;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet résidentiel intégré au 781, rue Notre-Dame, afin de construire trois habitations multifamiliales d'apparence jumelée comportant huit logements chacune, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation - Groupe Handfield Arpenteurs-Géomètres – 5 avril 2024– Annoté par le SUDD - 781, rue Notre-Dame;
- Plans d'architecture - Doucet + Turcotte Architectes inc. – Juin 2024 - 781, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Projet résidentiel intégré de 6 bâtiments de 4 logements, à structure jumelée pour un total de 24 logements – 781, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-04-22/44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire trois habitations multifamiliales, d'apparences jumelées, comptant huit logements chacune, pour un total de 24 logements, sous la forme d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété sise au 781, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d’accès;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de cette largeur ne cause aucun préjudice aux propriétaires des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale est nécessaire afin de faire approuver ce projet, et que le projet respecte la majorité des critères du PIIA applicables aux projets résidentiels intégrés;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction de trois habitations multifamiliales d'apparence jumelée comportant huit logements chacune et visant à réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès de 3 m à 1,5 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d’implantation agrandi et identification de la dérogation mineure - Groupe Handfield Arpenteurs-Géomètres – 5 avril 2024– Annoté par le SUDD - 781, rue Notre-Dame.

Et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’ajout d’une bande verte de 0,6 m entre les murs latéraux des bâtiments et les trottoirs longeant ces mêmes murs;
- Le prolongement de deux trottoirs privés vers le trottoir public de la rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales de huit logements – 972, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-04-22/45

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire deux habitations multifamiliales de huit logements a été formulée pour la propriété située au 972, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est présentement occupé par un garage automobile vacant à démolir;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain en deux terrains distincts afin de permettre la construction des deux habitations multifamiliales à structure isolée comportant huit logements chacune;

CONSIDÉRANT QUE le sol du terrain visé est contaminé et que les démarches pour la décontamination du site sont en cours auprès du ministère de l’Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs;

CONSIDÉRANT QUE la délivrance des permis de lotissement et de construire devra être effectuée uniquement lorsque le processus de décontamination du terrain respectera les exigences prévues à cet effet prescrites dans le Règlement d’administration des règlements d’urbanisme numéro 501-2005;

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

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

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 situé au 972, rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 3 avril 2025 – Annoté par le SUDD – 972, rue Notre-Dame;
- Élévations avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – Exode architecte inc. – 1^{er} avril 2025 – Annoté par le SUDD – 972, rue Notre-Dame;
- Élévations latérales et perspective – Exode architecte inc. – 1^{er} avril 2025 – 972, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales de huit logements – 972, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Bauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-04-22/46

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction de deux habitations multifamiliales de huit logements a été formulée pour la propriété située au 972, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de deux dérogations mineures visant la hauteur maximale du seuil des portes d'entrée principales et l'empiètement maximal des escaliers extérieurs dans la marge avant;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement d'un site sous-utilisé qui est présentement occupé par un garage automobile vacant à démolir;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la subdivision du terrain en deux terrains distincts afin de permettre la construction des deux habitations multifamiliales à structure isolée de huit logements chacune;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des aires d'agrément extérieures d'une superficie largement supérieure à la norme minimale exigée par la réglementation ainsi que la plantation d'un total de 28 nouveaux arbres sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été modifié selon les recommandations du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), afin de réduire le nombre de dérogations mineures requises;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 972, rue Notre-Dame et visant à :

- Augmenter la hauteur maximale du seuil des portes d'entrée principales de 50,69 m à 51,55 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur dans une marge adjacente à une rue de 3 m à 3,5 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 3 avril 2025 – Annoté par le SUDD – 972, rue Notre-Dame.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

13. Usage conditionnel – Aménager un service garderie – 258, chemin des Érables – District électoral de Limbour – Louis Sabourin

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

- Un certificat d'autorisation délivré par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) doit être obtenu pour l'installation d'une fausse septique et un champ d'épuration au-delà d'un certain volume;
- On aurait souhaité obtenir l'avis du Service de la mobilité pour ce projet, puisque le service de garderie n'est accessible qu'en automobile et qu'il y a peu d'enfants dans le quartier;
- Une étude de mobilité sommaire a été déposée par le requérant et n'anticipe pas de conflit de circulation;
- Un quartier résidentiel se trouve à proximité, et il n'y a pas d'autres services de garderie à proximité.

R-CCU-2025-04-22/47

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 100 enfants a été formulée au 258, chemin des Érables;

CONSIDÉRANT QUE la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a obtenu une préapprobation du ministère de la Famille l'autorisant à exploiter un service de garderie d'une capacité d'accueil de 100 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est actuellement vacant et qu'il sera entièrement réaménagé pour faire place au projet de garderie;

CONSIDÉRANT QUE le projet comme déposé est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande satisfait les trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel visant les services de garderie en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QU'un membre inscrit sa dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 258, chemin des Érables, afin de permettre l'aménagement d'un service de garderie d'une capacité d'accueil maximale de 100 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'architecture par Pierre J. Tabet, architecte – daté du 4 décembre 2024 - 258, chemin des Érables.

Et ce, conditionnellement à :

- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l'approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

14. Dérogation mineure – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement – 186, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-04-22/48

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à diminuer le nombre minimal de cases de stationnement de 16 à 13 a été formulée pour la propriété située au 186, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le projet a nécessité l'approbation initiale, par le conseil municipal en 2023, d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005 (résolution CM-2023-853);

CONSIDÉRANT QUE le projet a nécessité l'approbation initiale, par le conseil municipal en 2023, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet a récemment été modifié en raison de contraintes techniques liées à la conception de la structure du bâtiment et à la modification de la superficie de la salle de conteneurs à déchets intérieure dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans un secteur central pour lequel les déplacements alternatifs à l'automobile sont disponibles;

CONSIDÉRANT QUE la clientèle visée pour habiter les nouveaux logements ne possède pas toujours une voiture;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, dans un projet situé au 186, rue Eddy, et visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de 16 à 13, comme démontré au document :

- Plan du sous-sol modifié (Annoté par le SUDD) - L'Atelier Architectes, Lemieux-Tremblay Édifice de 24 logis, Plan A-101, - 2025186, rue Eddy.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. Dérogation mineure – Aggrandir un bâtiment principal – 855, boulevard de la Gappe – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- On demande de s'assurer que la construction soit assez solide pour permettre l'ajout éventuel d'un étage supplémentaire, si nécessaire.

R-CCU-2025-04-22/49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal de la Maison de la culture pour le réaménagement de la bibliothèque Guy-Sanche a été formulée pour la propriété située au 855, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement doit se faire sur deux étages seulement, et ce, selon le rapport du programme fonctionnel et technique (PFT) réalisé par les firmes d'architecture et d'ingénierie;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par l'intervention est située dans la zone communautaire PU-05-100 prescrivant un minimum de trois étages pour les bâtiments de cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant possède une section d'une hauteur de trois étages, mais qu'il a une empreinte au sol de deux étages sur plus de 75 % de sa superficie d'implantation;

CONSIDÉRANT QUE ce pourcentage d'empreinte au sol sur deux étages contrevient à l'article 149 du Règlement de zonage numéro 532-2020, limitant la réduction de la hauteur minimale des bâtiments (prescrite à la grille des spécifications – trois étages) à un maximum de 20 % de son empreinte au sol;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé sur deux étages augmentera cette superficie de deux étages à 85 % de son empreinte au sol;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a approuvé en 2023 le financement et la tenue d'un concours d'architecture pour l'agrandissement et le réaménagement de la bibliothèque Guy Sanche (CM-2023-538);

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de la bibliothèque fera l'objet d'un appel d'offres pour un concours d'architecture et que l'octroi de cette dérogation mineure permettra d'inclure cet allègement réglementaire dans l'appel d'offres à venir;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, l'agrandissement proposé est conforme aux autres dispositions applicables des règlements d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet d'agrandissement d'un bâtiment principal au 855, boulevard de la Gappe, afin de permettre l'augmentation de la portion maximale de superficie d'implantation d'une partie du bâtiment ayant une hauteur inférieure à la hauteur minimale prescrite de 20 % à 85%, et ce, comme illustrée dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan de projet d'implantation – Ville de Gatineau Doris-Lapointe arpenteur-géomètre – 7 novembre 2023 – 855, boulevard de la Gappe – annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

16. Dérogation mineure – Régulariser l'empiètement de perrons dans une marge adjacente à une rue – 1007 à 1021, boulevard Maloney Est et 24-26, rue des Sables – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Il ne semble pas y avoir d'effets négatifs à accorder la dérogation mineure demandée;
- Les balcons vont suivre l'alignement du trottoir et des escaliers.

R-CCU-2025-04-22/50

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure, dans le cadre d'un projet résidentiel intégré, a été formulée aux adresses 1007 à 1021, boulevard Maloney Est, et 24-26, rue des Sables;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à régulariser l'empiètement maximal des perrons du sous-sol dans une marge adjacente à une rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré de 33 logements a fait l'objet d'une approbation de PIIA lors de la séance du conseil municipal du 20 février 2024 (résolution CM-2024-106);

CONSIDÉRANT QUE dix permis de construire ont été délivrés le 11 septembre 2024 afin d'autoriser la construction des dix bâtiments du projet;

CONSIDÉRANT QU'une omission a été commise par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) dans le cadre de l'analyse et de la délivrance des permis de construire permettant la réalisation de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD n'a pas révoqué les permis de construire erronés et qu'aucun ordre d'arrêt des travaux n'a été exigé par le SUDD lorsque le SUDD a découvert la problématique;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a fait preuve de bonne foi en respectant les plans approuvés dans le cadre des permis de construire délivrés le 11 septembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE les perrons donnant accès aux logements situés au sous-sol des bâtiments déjà construits respectent tout de même la distance minimale prescrite d'une ligne de terrain (plus de 1 m);

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée afin de régulariser la situation et que cette demande est recevable, puisque le projet a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisque l'ensemble des marges de recul minimales applicables aux bâtiments ont été respectées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1007-1021, boulevard Maloney Est et au 24-26, rue des Sables, et visant à :

- Augmenter l'empiètement maximal d'un perron dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 2,95 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification de la dérogation mineure – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 10 septembre 2024 – Annoté par le SUDD – 1007-1021, boulevard Maloney Est et 24-26, rue des Sables.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

17. Point d'information – Modification à l'architecture d'un bâtiment déjà approuvé par PIIA – 202, rue Papineau

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

- On estime comme étant non négligeable la suppression d'un étage de stationnement souterrain. Malgré tout, le nombre de cases de stationnement demeure conforme à la réglementation;
- On rappelle que des discussions ont été tenues au comité plénier dans l'optique de supprimer les exigences minimales de cases de stationnement;
- La typologie des logements offerts dans un projet ne peut pas être réglementée.

18. Règlement d'administration – Ouvrir partiellement au développement de l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- On estime que les critères pour ouvrir les aires d'expansion ne sont pas assez sévères;
- On est conscient de l'historique particulier de ce dossier et on reconnaît le travail accompli par la Ville pour être un bon partenaire;
- On est inconfortable avec le message que ça envoie;
- On croit que ce sera le dernier exemple du genre;
- Deux membres inscrivent leur dissidence;
- Certains critères d'évaluation comme la volumétrie et la mobilité seront évalués lors de la demande de PIIA d'ouverture de rue;
- La capacité nécessaire des services municipaux pour desservir les dernières phases du projet fait partie des critères d'évaluation de la demande d'ouverture au développement;
- L'ouverture partielle au développement se situe à l'extérieur du secteur de PIIA projets d'envergure;
- Aucune consultation citoyenne n'est exigée par la Loi pour ce projet.

R-CCU-2025-04-22/51

CONSIDÉRANT QUE la résolution numéro 2001-177 de l'ex-Ville d'Aylmer a approuvé le plan d'ensemble du projet résidentiel du Village de la Ferme Ferris;

CONSIDÉRANT QUE le protocole d'entente numéro 96-015 pour le projet Village de la Ferme Ferris a été signé le 25 avril 2002 par la Ville de Gatineau et par le propriétaire des terrains visés par le projet du « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a autorisé en 2017 les modifications au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 et au Règlement de zonage 502-2005, afin de permettre le développement de la phase 7 du projet résidentiel du Village de la Ferme Ferris et la construction de l'école primaire de la Petite-Ourse;

CONSIDÉRANT QU'une modification du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016, afin d'intégrer la phase 7 du projet résidentiel du Village de la Ferme Ferris à l'aire de consolidation urbaine, n'a pas été réalisée;

CONSIDÉRANT QUE les dernières phases du projet résidentiel du Village de la Ferme Ferris sont toujours situés dans l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs, une autorisation du conseil municipal pour l'ouverture partielle est requise en vertu de l'article 88.1 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, en vigueur depuis le 21 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QU'avant d'approuver l'ouverture d'un secteur au développement situé dans une aire d'expansion urbaine, le conseil prend l'avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU);

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) établit trois priorités d'aménagement au sein du périmètre d'urbanisation et que l'ouverture au développement de l'aire d'expansion urbaine (priorité 3) est soumise à des conditions particulières;

CONSIDÉRANT QUE l'article 88.1 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, en vigueur depuis le 21 novembre 2020, exige que l'ouverture d'un secteur au développement situé dans une « aire d'expansion » soit approuvée par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les conditions d'ouverture au développement d'une aire d'expansion urbaine visent notamment à s'assurer que le développement urbain se réalise en continuité aux secteurs déjà urbanisés, et que le développement doit se réaliser sans ajout de capacité aux usines d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées;

CONSIDÉRANT QUE la démonstration de la première condition ne s'applique pas à l'aire d'expansion village urbain des Explorateurs dont la capacité d'accueil est déjà inférieure à 10 ans;

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation des conditions de recevabilité et d'examen pour permettre l'ouverture d'un secteur de l'aire d'expansion des Explorateurs ont été évaluées en 2016, soit avant l'entrée en vigueur de l'article 88.1 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme, et ont permis au conseil municipal d'approuver l'autorisation d'une modification au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 afin de changer les limites de l'affectation « résidentiel différé » en affectation « résidentiel urbain » (CM-2017-27);

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation des conditions de recevabilité et d'examen pour permettre l'ouverture d'un secteur de l'aire d'expansion des Explorateurs a été réalisée à nouveau en 2025, afin de respecter les exigences de l'article 88.1 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005;

CONSIDÉRANT QUE la capacité des infrastructures municipales pour desservir les dernières phases du projet résidentiel du Village de la Ferme Ferris a été validée par le service de la planification des actifs et des investissements et qu'un protocole d'entente devra être signé entre le promoteur et la Ville pour la mise en place des infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'ouverture partielle au développement de l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs permettra de compléter la phase « 7 » du projet du « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE deux membres inscrivent leur dissidence au projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu de l'article 88.1 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, l'ouverture au développement d'un secteur de l'aire d'expansion urbaine des Explorateurs, afin de compléter le développement de la phase 7 du projet du « Village de la Ferme Ferris ».

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

19. Varia

a) Projet VILL

On souligne que ce projet en phase de finition s'annonce comme un « *gated community* », caractéristique qui n'a pas été discutée lors de son passage au CCU et au conseil.

On répond que ça n'a effectivement pas été approuvé par le conseil, et que le promoteur a été avisé.

20. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 12.