

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

358^e séance / lundi 16 juin 2025 à 17 h 30

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

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD
Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD
Caroline Jean – Responsable de projets, SUDD

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

Patrick Lemieux – Citoyen

Séance publique

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

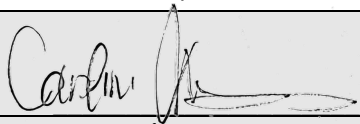
L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

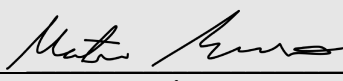
La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Abdoulaye Diaw, concernant le projet au 56, rue Charlevoix.

M. Diaw affirme que le projet respecte la réglementation selon le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Il mentionne avoir collaboré pendant neuf mois avec le SUDD pour faire passer le nombre de dérogations mineures du projet de 9 à 0. Il ajoute que le SUDD était prêt à recommander favorablement le projet jusqu'à tout récemment. Le SUDD a changé d'avis puisque le projet est plus haut que les bâtiments voisins et qu'il ne s'aligne pas à leur ligne de toit. Pourtant, il précise que le SUDD a recommandé plusieurs projets similaires par le passé, notamment pour des projets au 84, rue Saint-Hyacinthe, 180 à 188, rue Champlain, 104, rue Leduc, 68, rue Charlevoix et le 35, rue Garneau. Il ajoute que selon l'étude réalisée sur les maisons allumettes, le but n'est pas de les copier, mais de s'en inspirer, et qu'un projet de remplacement devrait être de qualité supérieure ou équivalente. Le projet au 56, rue Charlevoix propose un milieu de vie supérieur et une densification douce. Le nombre de logements par rapport à l'existant passera de trois à cinq, dans lesquels des logements familiaux de trois chambres seront offerts. Le projet répond aux objectifs de mobilité durable, et les locataires obtiendront un abonnement gratuit à *Communauto*. L'Association des résidents de l'île-de-Hull appuie le projet puisqu'il permettra d'attirer et garder des familles dans le Vieux-Hull.

Maya Jandis, concernant le projet au 56, rue Charlevoix.

Elle est technologue en architecture et complète un baccalauréat en histoire de l'art et de l'architecture. Elle estime que le projet s'harmonise très bien aux maisons allumettes puisqu'il y reprend des caractéristiques architecturales, comme le toit à deux pentes et les fenêtres à guillotine. Le projet s'intègre bien à son milieu d'insertion.

Séance huis clos

4. Approbation du procès-verbal de la 357^e séance tenue le 2 juin 2025

Le procès-verbal de la 357^e séance tenue le 2 juin 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 357^e séance tenue le 2 juin 2025

Le procès-verbal de la 357^e séance tenue le 2 juin 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 357^e séance tenue le 2 juin 2025

Les suivis ont été envoyés par courriel aux membres. Aucun commentaire n'est émis.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 18 août 2025.

8. 425, boulevard Saint-Joseph (Canevas)

Présentation informelle à huis clos.

9. 50-54, rue Montcalm

Présentation informelle à huis clos.

10. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale comportant cinq logements – 56, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le Service de l'urbanisme et du développement durable a proposé au requérant de retirer le demi-étage et d'intégrer le troisième étage à la toiture, pour respecter le gabarit moyen des constructions du secteur;
- Les bâtiments voisins présentent des caractéristiques uniformes;
- L'Association des résidents de l'île-de-Hull appuie le projet;
- Le demi-sous-sol ne compte pas pour un étage, et la hauteur du projet est conforme au Règlement de zonage;
- Une demande de PPCMOI est nécessaire pour ajouter le cinquième logement. Le projet n'est donc pas conforme à la réglementation;
- Le projet se situe dans un secteur de PIIA de préservation, alors il est important de ne pas brusquer le tissu bâti, notamment au niveau de la ligne de toit;
- On souligne la qualité de la proposition qui rend hommage aux maisons allumettes tout en y incorporant des éléments contemporains, et qui encourage les transports collectifs et actifs;
- Les membres appuient le nombre de logements proposés, soit cinq;
- On aime la densification proposée, et l'offre de logements de trois chambres;
- D'autres projets semblables proposaient de casser l'effet de bloc en déplaçant le volume plus vers l'arrière du terrain;
- Le trottoir sur le côté latéral ouest frise le bâtiment;
- On aurait souhaité une simulation de l'insertion du projet dans son milieu vu de face;
- On croit que l'ajout d'un troisième étage nuit esthétiquement au projet;
- L'implantation du projet semble serrée par rapport à la superficie du lot;
- On demande de suggérer au requérant d'abaisser le toit pour qu'il s'approche de la hauteur des bâtiments voisins;
- Le projet n'offre aucune case de stationnement et peu d'aires d'agrément.

R-CCU-2025-06-16/69

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de cinq logements a été formulée pour la propriété située au 56, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque le projet propose un nombre de logements supérieur au nombre maximal de logements prescrit à la zone Ha-08-139;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme, notamment au niveau de la densification souhaitée au sein des pôles structurants sur le territoire et de la consolidation du développement à l'intérieur de la trame existante;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité juge que le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 56, rue Charlevoix, et visant à :

- Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de 4 à 5.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Perspectives – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – Annoté par le SUDD – 56, rue Charlevoix.

Advenant une approbation favorable du PIIA par le conseil, il est entendu que l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), visant ce projet, est requise pour sa mise en œuvre.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant cinq logements – 56, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-16/70

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation multifamiliale comportant cinq logements a été formulée pour la propriété située au 56, rue Charlevoix;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, puisque le projet propose un nombre de logements supérieur au nombre maximal de logements prescrit à la zone Ha-08-139;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 30 janvier 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité juge que le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicable du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit de trois étages et demi du bâtiment projeté en ferait le bâtiment possédant le gabarit le plus élevé de l'unité de paysage;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et que cinq membres votent pour le projet, que trois membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 56, rue Charlevoix, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Plan projet d'implantation et identification de l'élément visé par la demande de PPCMOI – Marie-Ève R. Tremblay, arpenteur-géomètre – Annoté par le SUDD – 56, rue Charlevoix;
- Élévations avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Élévations latérales – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – 56, rue Charlevoix;
- Perspectives – Exode architecte Inc. – 21 mai 2025 – Annoté par le SUDD – 56, rue Charlevoix.

Advenant une approbation favorable du conseil, il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de la demande de projet

particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) requise pour ce projet.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

11. PIIA – Installer une piscine creusée en cour latérale – 145, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-06-16/71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une piscine creusée, ses aménagements d'accès et de protection et un bâtiment accessoire abritant ses équipements mécaniques a été formulée pour la propriété située au 145, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la maison James-Mulligan construite en 1865 figure au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 », qu'elle possède une valeur patrimoniale forte, et qu'elle est désignée comme un édifice d'intérêt particulier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à la décision du conseil en vertu du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est nécessaire pour permettre la construction d'un bâtiment accessoire abritant les équipements mécaniques de la piscine;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire proposé, implanté en cour latérale, d'une superficie de 11 m², sera recouvert d'un parement et d'une toiture similaire à ceux présents sur le bâtiment principal ainsi que le bâtiment accessoire déjà présent;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure, les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation 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 et du Règlement numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, l'installation d'une piscine creusée, ses aménagements d'accès et de protection et un bâtiment accessoire abritant ses équipements mécaniques au 145, rue Principale, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation projeté (plan de paysagement) - Cubiq Architecture Inc. – 18 mars 2025 - 145, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Installer une piscine creusée en cour latérale – 145, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-06-16/72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une piscine creusée, ses aménagements d'accès et de protection et un bâtiment accessoire abritant ses équipements mécaniques a été formulée pour la propriété située au 145, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la maison James-Mulligan construite en 1865 figure au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 », qu'elle possède une valeur patrimoniale forte, et est aussi désignée comme un édifice d'intérêt particulier;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi par le conseil d’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 est nécessaire pour permettre la construction d’un bâtiment accessoire abritant les équipements mécaniques de la piscine;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire proposé, implanté en cour latérale, d’une superficie de 11 m², sera recouvert d’un parement et d’une toiture similaire à ceux présents sur le bâtiment principal ainsi que le bâtiment accessoire déjà présent;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception de la dérogation mineure, les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d’accroître la superficie d’implantation maximum des bâtiments accessoire de 10% à 17% de la superficie totale du terrain, au 145, rue Principale, comme illustrée dans l’analyse de projet au document :

- Identification des dérogations mineures - André Durocher, Arpenteur-Géomètre – 22 mai 2018, annoté par le SUDD – 14 mai 2025 - 145, rue Principale.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

12. PIIA – Rénover un bâtiment mixte – 6, rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

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

- L’usage proposé est approprié pour l’endroit;
- Le lot a été scindé et le bâtiment occupe presque tout le terrain. On croit que le lot est petit pour accueillir les constructions proposées;
- La propriété est située à l’extérieur du site du patrimoine. L’étude du projet par le conseil local du patrimoine n’est donc pas exigée.

R-CCU-2025-06-16/73

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée afin de rénover un bâtiment mixte pour la propriété située au 6, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE le requérant veut effectuer le reste des travaux non réalisés dans le cadre d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) approuvé en 2016 (CM-2016-748) qui est échue depuis le 20 septembre 2021;

CONSIDÉRANT QUE le requérant veut également reconstruire une galerie et un balcon couverts situés en façade arrière et visible de la rue Symmes, installer un auvent rétractable en façade principale, remplacer trois portes en PVC par des portes en bois et restaurer une porte en bois;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d’insertion villageoise des Explorateurs où les travaux proposés sont assujettis à l’approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située près du site du patrimoine du Vieux-Aylmer et à l’intérieur de l’aire de protection de 152 m de l’auberge Charles-Symmes et que le requérant a obtenu une autorisation du ministère de la Culture et des Communications lui permettant de réaliser les travaux;

CONSIDÉRANT QUE l’édifice situé au 6, rue Front figure dans l’annexe 6 de l’inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008 et qu’il figurera dans le nouvel inventaire en procédure d’approbation;

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

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

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, des travaux de rénovation extérieure au 6, rue Front, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Par Michel Letourneau, Architecte – reçu le 26 mai 2025 - 6, rue Front - Annoté par SUDD;
- Façade principale proposée – Par Michel Letourneau, Architecte – reçu le 26 mai 2025 - 6, rue Front;
- Façade latérale sur la rue Symmes et coupes partielles de la galerie proposées – Par Michel Letourneau, Architecte – reçu le 15 et le 26 mai 2025 - 6, rue Front;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - Par SUDD – le 27 mai 2025 – 6, rue Front.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogations mineures – Réaliser une opération cadastrale et aménager un nouveau commerce – 6, rue Front – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-06-16/74

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de réaliser une opération cadastrale et aménager un nouveau commerce pour la propriété située au 6, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est un bâtiment mixte, il comporte un logement sur deux étages et deux locaux dont un est situé au rez-de-chaussée et occupé par l'usage commercial « Restaurant avec service restreint », et l'autre est situé au sous-sol et n'a jamais été occupé par un usage depuis son aménagement en 2021;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans l'aire de protection de 150 m de l'auberge Charles-Symmes et que le requérant a obtenu une autorisation du ministère de la Culture et des Communications lui permettant de réaliser les travaux;

CONSIDÉRANT QUE le requérant veut réaliser une opération cadastrale qui consiste à agrandir le terrain au sud afin d'avoir une marge latérale suffisante pour permettre une façade ayant une superficie d'ouvertures conforme au minimum exigé au code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale proposée rendra non conforme le rapport bâti/terrain et le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire le rapport minimum bât/terrain de 0,5 à 0,3;

CONSIDÉRANT QUE le requérant veut également finaliser l'aménagement du local situé au sous-sol afin d'y opérer l'usage « Comptoir (frite, burger, hot-dog ou crème glacée) (5892) »;

CONSIDÉRANT QUE l'usage commercial proposé rendra non conforme le nombre de cases de stationnement et le projet requiert également l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire le nombre minimum de cases de stationnement exigé de quatre cases à deux cases;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celles visées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 6, rue Front, visant à :

- Réduire le rapport minimum plancher / terrain de 0,5 à 0,3;

- Réduire le nombre minimum de cases de stationnement de quatre cases à deux cases.

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

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – Par Michel Letourneau, Architecte – reçu le 26 mai 2025 - 6, rue Front - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

13. PIIA – Aménager une piste d'hébertisme – 500, rue Samuel-Edey – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- Le projet propose l'abattage de sept arbres, et aucune plantation n'est prévue;
- La *Fondation forêt Boucher* souhaite redonner accès à la population à ce milieu naturel;
- Le type d'activité proposé n'est pas offert ailleurs sur le territoire;
- On demande de corriger, dans l'analyse de projet, l'évaluation municipale du terrain et l'emplacement du polygone rouge en entête du document;
- On demande de vérifier auprès de la *Fondation forêt Boucher* le nombre d'arbres qu'elle souhaite planter cette année sur l'ensemble du site.

R-CCU-2025-06-16/75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à couper des arbres et en utiliser comme ancrage pour une piste d'hébertisme a été formulée pour une propriété située au 500, rue Samuel-Edey;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est localisé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'abattage de sept arbres permettront d'installer des structures de jeu sur le site afin d'aménager un sentier d'hébertisme;

CONSIDÉRANT QU'un inventaire forestier au dossier confirme que le site ne comporte ni une espèce rare ou menacée ni aucune espèce exotique envahissante, et qu'aucun écosystème rare ou exceptionnel n'a été identifié;

CONSIDÉRANT QUE le site n'est pas situé dans un milieu humide;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'octroi d'une dérogation mineure par le conseil et 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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'abattage dans un secteur de boisé de protection et d'intégration pour l'aménagement d'une piste d'hébertisme, sur la propriété située au 500, rue Samuel-Edey, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et périmètre de la zone de la piste d'hébertisme - préparé par Steve Desbiens, concepteur – novembre 2024 – annoté par le SUDD– 500, rue Samuel-Edey.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogation mineure – Aménager une piste d'hébertisme – 500, rue Samuel-Edey – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

R-CCU-2025-06-16/76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à couper des arbres et en utiliser comme ancrage pour une piste d'hébertisme a été formulée pour une propriété située au 500, rue Samuel-Edey;

CONSIDÉRANT QUE les arbres seront utilisés pour soutenir des structures de jeux afin de minimiser l'impact des travaux dans le boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'approbation par le conseil d'un plan d'implantation et d'intégration architectural puisque la propriété visée est située dans un boisé de protection et d'intégration;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet visant à utiliser des arbres comme ancrage pour des structures d'un sentier d'hébertisme à aménager sur la propriété située au 500, rue Samuel-Edey, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et périmètre de la zone de la piste d'hébertisme - préparé par Steve Desbiens, concepteur – novembre 2024 – annoté par le SUDD– 500, rue Samuel-Edey.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 38, rue Saint-Florent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On aurait souhaité une simulation de l'insertion du projet dans son milieu vu de face;
- On craint l'effet de l'absence de cases de stationnement dans le projet sur la rue et le voisinage;
- On demande de suggérer au requérant d'abaisser le parapet en façade si possible;
- On a aimé les démarches faites auprès de Communauto pour le projet au 56, rue Charlevoix. On mentionne que certains propriétaires offrent aussi des passes de transport en commun à leurs locataires.

R-CCU-2025-06-16/77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 38, rue Saint-Florent;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 21 novembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 38, rue Saint-Florent et 60, rue Isidore-Ostiguy, afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur chacun de ces terrains;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes en cour arrière;

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 38, rue Saint-Florent, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation - Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 20 mai 2023 – Annoté par le SUDD – 38, rue Saint-Florent;
- Élévation avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Élévations latérales – Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Perspectives Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 60, rue Isidore-Ostiguy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-16/78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 60, rue Isidore-Ostiguy;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du Faubourg de l'île;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 38, rue Saint-Florent et 60, rue Isidore-Ostiguy, afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur chacun de ces terrains;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes en cour arrière;

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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 60, rue Isidore-Ostiguy, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation - Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 20 mai 2023 – Annoté par le SUDD – 38, rue Saint-Florent;
- Élévation avant et arrière et matériaux de revêtement extérieur – Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Élévations latérales – Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent;
- Perspectives Jorge Magalhaes, architecte – 23 mai 2025 – 38, rue Saint-Florent.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures requises pour ce projet.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 38, rue Saint-Florent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-16/79

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 38, rue Saint-Florent;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge latérale minimale, la marge arrière minimale et le nombre minimal de cases de stationnement;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est présentement occupé par un bâtiment vacant;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du bâtiment existant et que le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment visé dans le cadre de la séance du 21 novembre 2023;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 38, rue Saint-Florent et 60, rue Isidore-Ostiguy, afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur chacun de ces terrains;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes en cour arrière;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 38, rue Saint-Florent, et visant à réduire :

- La marge latérale minimale de 1,5 m à 1,2 m;
- La marge arrière minimale de 5 m à 4 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 cases à 0 case.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 20 mai 2023 – Annoté par le SUDD – 38, rue Saint-Florent.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 60, rue Isidore-Ostiguy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-06-16/80

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 60, rue Isidore-Ostiguy;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures visant la marge latérale minimale, la marge arrière minimale et le nombre minimal de cases de stationnement;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra le redéveloppement du terrain qui est actuellement occupé par un bâtiment vacant;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la subdivision du terrain en deux terrains distincts, soit les adresses 38, rue Saint-Florent et 60, rue Isidore-Ostiguy, afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur chacun de ces terrains;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne propose pas l'aménagement d'un espace de stationnement afin d'optimiser la densification du site tout en conservant les surfaces végétalisées existantes en cour arrière;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 60, rue Isidore-Ostiguy, et visant à réduire :

- La marge latérale minimale de 1,5 m à 1,2 m;
- La marge arrière minimale de 5 m à 4 m;
- Le nombre minimal de cases de stationnement de 2 cases à 0 case.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 20 mai 2023 – Annoté par le SUDD – 60, rue Isidore-Ostiguy.

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

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

15. PIIA – Construire la phase 1 du projet « Cap-aux-Meules » – 416 à 516 et 419 à 491, rue de Grande-Entrée (N.O.) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogation mineure – Construire la phase 1 du projet « Cap-aux-Meules » – 440, 444, 448 et 452; 475, 479, 483, 487, 495 et 491; 500, 504; 508, 512 et 516, rue de Grande-Entrée (N.O.) – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. PIIA – Remplacer un escalier extérieur, aménager un trottoir et remplacer une fenêtre par une porte – 31, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

Sujet reporté à une séance ultérieure.

17. PIIA – Rénover le Centre aquatique Paul-Pelletier – 325, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- On aurait souhaité voir dans l'analyse de projet des images de la condition du revêtement en bois à changer;
- La ventilation du bâtiment a fait l'objet d'un diagnostic. Tout le système de ventilation de la piscine sera refait;
- Les rénovations proposées ont été réalisées par un architecte et validées par un ingénieur.

R-CCU-2025-06-16/81

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le Centre aquatique Paul-Pelletier a été formulée pour la propriété située au 325, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment construit en 2006 ne figure pas au document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » ni au futur inventaire en cours d'approbation pour le secteur d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à une décision du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE certains critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable visent le maintien et la réfection des revêtements de bois, mais que l'état actuel du revêtement de bois en pin est à un niveau de dégradation qui ne permet pas son maintien;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation 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, pour la propriété sise au 325, chemin d'Aylmer, les travaux de rénovation du Centre aquatique Paul-Pelletier, tel que décrit ci-après :

- Remplacer/rénover tous les murs extérieurs. Seul le revêtement en bois sera remplacé, la brique et la tôle seront réutilisées suivant les travaux correctifs de l'isolation des murs extérieurs;
- Ajouter des écrans visuels pour cacher de nouvelles unités mécaniques sur le toit;
- Ajouter un transformateur sur socle pour une nouvelle entrée électrique dans le bâtiment;
- Allonger le chemin d'accès à l'arrière du bâtiment pour donner accès au nouveau transformateur sur socle;
- Ajouter un réservoir de CO2 extérieur;
- Ajouter des bornes de recharge pour véhicules électriques dans le stationnement existant.

Le tout tel que démontré aux documents suivants :

- Plan d'implantation du site d'intervention - Confluence architecture - juin 2025 - annoté par le SUDD - 325, chemin d'Aylmer;
- Élévations présentant les travaux projetés - Confluence architecture - juin 2025 - annoté par le SUDD - 325, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

18. **PIIA – Remplacer des fenêtres – 196, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

R-CCU-2025-06-16/82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer des fenêtres existantes par des fenêtres d'apparence similaire a été formulée au 196, rue Notre-Dame;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit uniquement le remplacement des fenêtres extérieures en bois de couleur blanche par des fenêtres extérieures en aluminium de même couleur tout en conservant les cadres intérieurs et les vitraux existants, éléments significatifs de l'architecture religieuse du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés amélioreront la performance énergétique du bâtiment tout en conservant les éléments intérieurs d'intérêt patrimoniaux et permettront une réduction des coûts d'entretien à long terme;

CONSIDÉRANT QUE le coût cumulé d'une restauration complète des fenêtres en bois et de leur entretien périodique s'avère plus élevé que celui du remplacement des fenêtres et que les travaux de restauration risqueraient d'empêcher temporairement l'accès à certains espaces essentiels au bon fonctionnement de la résidence pour aînés,

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont conformes aux objectifs et critères d'évaluation spécifiques 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 au 196, rue Notre-Dame afin de remplacer les fenêtres, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan du remplacement des fenêtres Campus 3 – VPL – 29 avril 2025 - 196, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

19. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment accessoire attaché – 1, rue Butternut – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2025-06-16/83

CONSIDÉRANT QU'une demande afin d'agrandir un bâtiment accessoire attaché (garage) a été formulée pour la propriété située au 1, rue Butternut;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé sera construit en cour avant, à l'emplacement d'une partie du garage attaché existant située en retrait, afin d'agrandir sa profondeur qui est assez limitée (5,2 m) pour le stationnement d'un véhicule;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une dérogation mineure visant à permettre une marge avant minimale d'insertion inférieure au minimum exigé par la règle d'insertion de l'article numéro 145 du Règlement de zonage 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions du règlement de zonage en vigueur est respecté, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 1, rue Butternut, visant à réduire la marge avant minimale d'insertion du bâtiment de 6,3 m à 4,7 m, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure demandée - Par Nathalie Duguay- technologue professionnel, le 25 septembre 2024 - Annoté par SUDD - 1, rue Butternut.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

20. Dérogation mineure – Construire un garage détaché en cour avant – 445, chemin Saint-Columban – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Catherine Craig-St-Louis

R-CCU-2025-06-16/84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage détaché en cour avant a été formulée pour la propriété située au 445, chemin Saint-Columban;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans un secteur de boisé de protection/intégration et autre boisé et que le futur garage sera localisé dans la partie du terrain qui est affecté par un secteur autre boisé;

CONSIDÉRANT QUE la construction du garage en cour avant permettra de réduire le nombre d'arbres à abattre sur une propriété très boisée, soit un seul au lieu de neuf;

CONSIDÉRANT QUE la construction du garage en cour avant facilitera aussi, pour la personne requérante, l'entretien de la propriété et l'enlèvement de la neige en période hivernale;

CONSIDÉRANT QUE le futur garage sera implanté à une distance de 41 m de la ligne avant et qu'il ne sera pas visible de la rue;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet de construction sur la propriété située au 445, chemin Saint-Columban, visant à construire un garage détaché en cour avant, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Plan projet d'implantation de l'arpenteur et identification des dérogations mineures - préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – annoté par le SUDD – 2 octobre 2023 – 445, chemin Saint-Columban.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

21. Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 869, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- La Ville doit payer pour racheter des parties de terrains pour compenser le fait que les services d'utilités publiques ne veulent pas être superposés aux infrastructures municipales. Cet élément devra être évalué lors de la mise à jour de la Politique des rues conviviales.

R-CCU-2025-06-16/85

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 869, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (2,02 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-024 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 869, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 1,69 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 869, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 871-875, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/86

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau aux adresses 871-875, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (1,12 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-024 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 871-875 rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 0,42 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 871-875, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 877, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/87

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 877, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (5,19 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-024 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 877, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 4,26 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 877, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 885, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/88

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 885, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (6,12 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-024 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 885, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,61 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 885, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 891, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/89

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 891, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (4,43 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-062 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 891, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 3,93 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 891, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 893, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/90

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau au 893, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (3,05 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-062 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 893, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 2,53 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 893, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale du bâtiment principal – 895-897, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2025-06-16/91

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une parcelle de terrain privé pour élargir le domaine public de la rue Notre-Dame a été formulée par la Ville de Gatineau aux adresses 895-897, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire la marge avant existante du bâtiment principal (5,7 m), ce qui nécessite l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant minimale prescrite dans la zone résidentielle Ha-04-062 est de 6 m;

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;

CONSIDÉRANT QU'un membre s'abstient de prendre position;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 aux adresses 895-897, rue Notre-Dame, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,2 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan montrant la parcelle à acquérir – Doris Lapointe, arpenteur-géomètre – 7 mars 2023 – 895-897, rue Notre-Dame, Gatineau.

RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

22. Point d'information – Modifier un projet résidentiel intégré approuvé par PIIA – 515, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire

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

- On mentionne que le promoteur a été informé que les « gated communities » ne sont pas conformes à la réglementation. De plus, on précise que cet aspect n'était pas présent dans le projet approuvé par le conseil en 2023;
- Le promoteur est bien au fait qu'il lui serait possible d'offrir moins de cases de stationnement dans son projet.

23. Varia

a) Formation aux membres du Comité sur les demandes de démolition et du Conseil local du patrimoine

On souhaite offrir une formation aux membres du Comité sur les demandes de démolition (CDD) et du conseil local du patrimoine (CLP). Cette formation offerte par un avocat visera à délimiter les pouvoirs qu'a le CDD pour imposer certaines conditions à une démolition. Puisque le CLP fait des recommandations au CDD, on souhaite l'inclure à la formation.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 31.