

**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**

**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**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**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 m<sup>2</sup> à 4,8 m<sup>2</sup>;

**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**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions



Construire un bâtiment à usage mixte de 6 étages comportant 108 logements		
Adresse	341-347, boulevard Saint-Joseph	
Zone	Co-08-198	
Secteur	Hull	
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8)	
Conseiller/Conseillère	Marc Bureau	
Année de construction	S.O.	
Classe d'usage	Habitation et Commerce	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	2 locaux commerciaux et 108 logements	
Nombre d'étages	6	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	548 000\$ (terrain)	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Usages conditionnels numéro 506-2005	Autoriser l'augmentation du nombre de logements projeté dans un bâtiment, à usage mixte, de 100 à 108 logements.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la superficie des aires d'agrément requise par logement de 10 m <sup>2</sup> à 4,8 m <sup>2</sup>	Recommandé

Contexte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une demande visant à modifier un projet approuvé pour la construction d'un bâtiment à usage mixte, résidentiel et commercial, a été formulée pour la propriété située au 341-347, boulevard Saint-Joseph.</li> <li>Le projet initial, prévoyant un bâtiment de six étages, comprenant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 100 logements aux étages supérieurs, a été approuvé par le conseil, en juillet 2022, via les résolutions de PIIA (CM-2022-505) et d'usage conditionnel (CM-2022-477).</li> <li>Le projet approuvé prévoyait des espaces de stationnement intérieurs dans deux sous-sols abritant 100 cases de stationnement. La rampe d'accès située en cour arrière est accessible à partir de la rue Caron.</li> <li>Une plateforme pour la cueillette des matières résiduelles résidentielles est également proposée dans la cour arrière accessible par la rue Sainte-Marie. Les conteneurs seront transportés du sous-sol vers la plateforme par un monte-charge.</li> <li>La démolition de trois bâtiments existants, sur les terrains visés par le projet, a déjà été approuvée par le Comité sur les demandes de démolition (341, 343 et 347, boulevard Saint-Joseph) en mai 2022.</li> <li>Un permis de construire pour la construction du bâtiment a été délivré en 2023 simultanément à la délivrance des certificats d'autorisation des travaux de démolition des trois bâtiments existants sur le site. Ces derniers sont déjà démolis.</li> </ul>
<b>Modifications proposées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le promoteur a entretemps introduit une demande pour modifier le projet, afin de le réaliser le projet dans le but de le céder à un organisme à but non lucratif (Fédération intercoopérative de l'Outaouais). Dans le but d'assurer la viabilité financière du projet pour l'organisme qui prévoit créer 108 logements abordables, le projet doit être modifié par : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'ajout de huit logements – un nouvel usage conditionnel est requis;</li> <li>La suppression du deuxième sous-sol prévu pour le stationnement - le nombre de cases demeure conforme à la suite de l'entrée en vigueur en décembre 2023 des mesures de concordance du zonage à la ZATC (station Rapibus Carrière);</li> </ul> </li> </ul>



- La réduction des aires d'agrément due au retrait de la terrasse sur le toit et la construction hors toit prévue pour lui assurer l'accessibilité – une dérogation mineure est déposée à cet effet pour réduire la superficie des aires d'agrément.
- Le projet modifié prévoit redistribuer quelques subdivisions intérieures afin de libérer de l'espace pour ajouter les huit logements proposés dans le bâtiment.

Typologie des logements du projet approuvé							
Type de logement	RDC	2 <sup>e</sup> étage	3 <sup>e</sup> étage	4 <sup>e</sup> étage	5 <sup>e</sup> étage	6 <sup>e</sup> étage	Total
Studio	1	0	0	0	0	0	1 (1 %)
Une chambre	7	10	10	10	10	10	<b>57 (57 %)</b>
Deux chambres	1	6	8	8	8	8	39 (39 %)
Trois chambres	3 (maison de ville)		0	0	0	0	3 (3 %)
<b>TOTAL</b>	12	16	18	18	18	18	100 (100 %)

Typologie des logements du projet modifié							
Type de logement	RDC	2 <sup>e</sup> étage	3 <sup>e</sup> étage	4 <sup>e</sup> étage	5 <sup>e</sup> étage	6 <sup>e</sup> étage	Total
Studio	2	0	1	0	0	0	<b>2 (2 %) ↑</b>
Une chambre	9	15	13	13	13	13	<b>76 (70 %) ↑</b>
Deux chambres	1	5	6	6	6	6	30 (28 %) ↓
Trois chambres	0	0	0	0	0	0	0 (0 %) ↓
<b>TOTAL</b>	12	20	19	19	19	19	<b>108 (100 %) ↑</b>

- Ces changements de typologie des logements entrainent des petites modifications sur l'emplacement d'une partie des fenêtres desservant les logements. Toutefois, ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le concept architectural approuvé par le PIIA, d'où la présentation des modifications visibles à titre d'information, sans qu'une nouvelle approbation de PIIA ne soit requise.
- Ces suppressions n'affectent pas significativement la volumétrie et les élévations et le projet modifié satisfait les critères et les objectifs du PIIA applicables.

**La recommandation du SUDD :**

- Les modifications proposées n'entraînent pas de modifications significatives au projet approuvé. L'implantation, le gabarit et les revêtements du bâtiment projeté n'ont pas été modifiés.
- Le volume hors toit a été réduit en éliminant la salle d'entraînement. L'aménagement des plantations a été légèrement modifié, le tout, sans affecter le PIIA en vigueur et en conformité avec le Règlement de zonage numéro 532-2020.
- La suppression de la terrasse a entraîné la non-conformité quant à la proportion minimale des aires d'agrément requise par logement de 10 m² à 4,8 m². Étant un projet commué en projet de logements abordables, au centre-ville, mais en dehors de l'Île de Hull, ce qui fait que le projet n'est pas admissible au programme de subvention de la construction domiciliaire, le SUDD formule une recommandation favorable à cette dérogation mineure demandée. Cependant, une condition est ajoutée à cette recommandation afin de s'assurer que la réalisation de ce projet modifié et bénéficiant de la dérogation mineure soit pour des logements abordables.

**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 (8) – Marc Bureau**

**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;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande 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.

**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 (8) – Marc Bureau**

**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 m<sup>2</sup> à 4,8 m<sup>2</sup>;

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

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande 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.

**Table des annexes**

Annexe 1 : Plans de localisation, de zonage et de PIIA ..... 6

Annexe 2 : Photo aérienne et photos des bâtiments démolis pour faire place au projet..... 7

Annexe 3 : Résolution CM-2022-505- PIIA approuvé..... 8

Annexe 4 : Résolution CM-2022-477 - Usage conditionnel approuvée ..... 10

Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés ..... 12

Annexe 7 : Plans des élévations du projet approuvé et modifié ..... 20

Annexe 8 : Dérogation mineure demandée..... 24

Annexe 9 : Argumentaire du requérant ..... 25

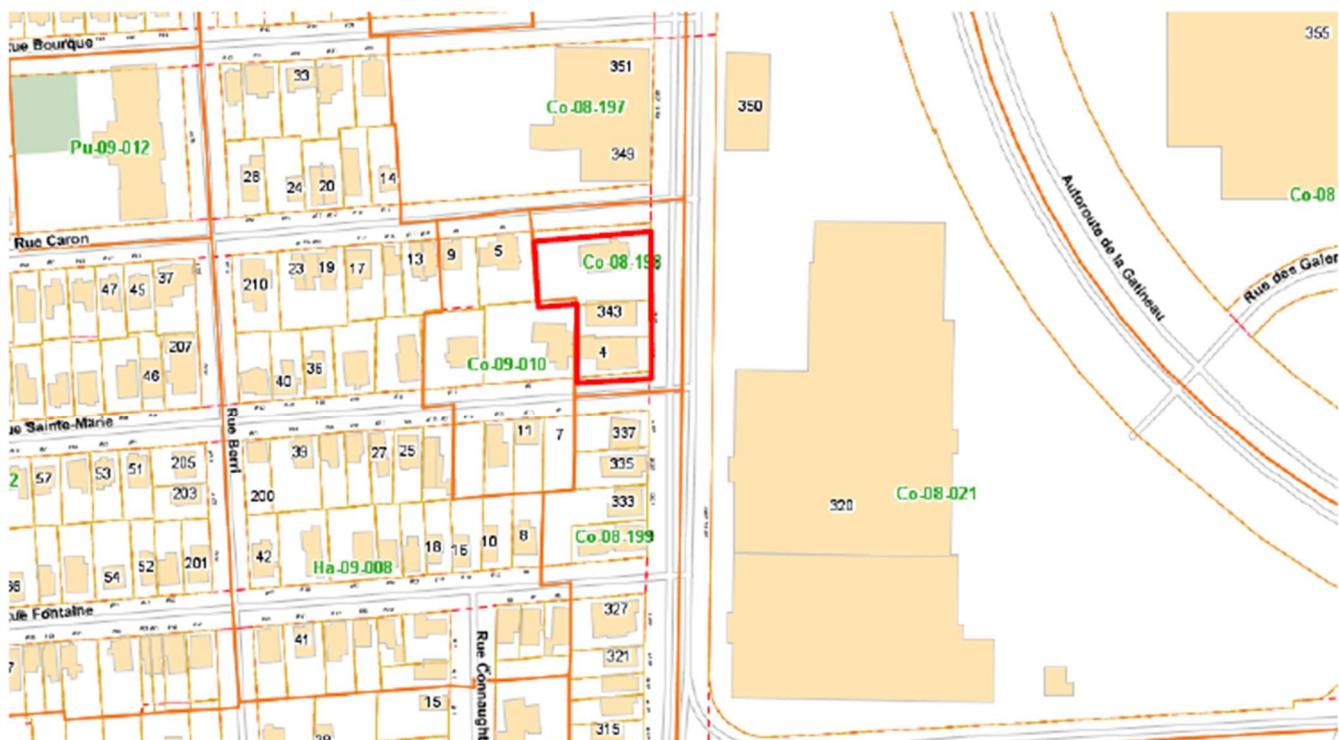
Annexe 10 : Analyse réglementaire – Usage conditionnel ..... 28

Annexe 11 : Analyse réglementaire – Dérogation mineure ..... 29

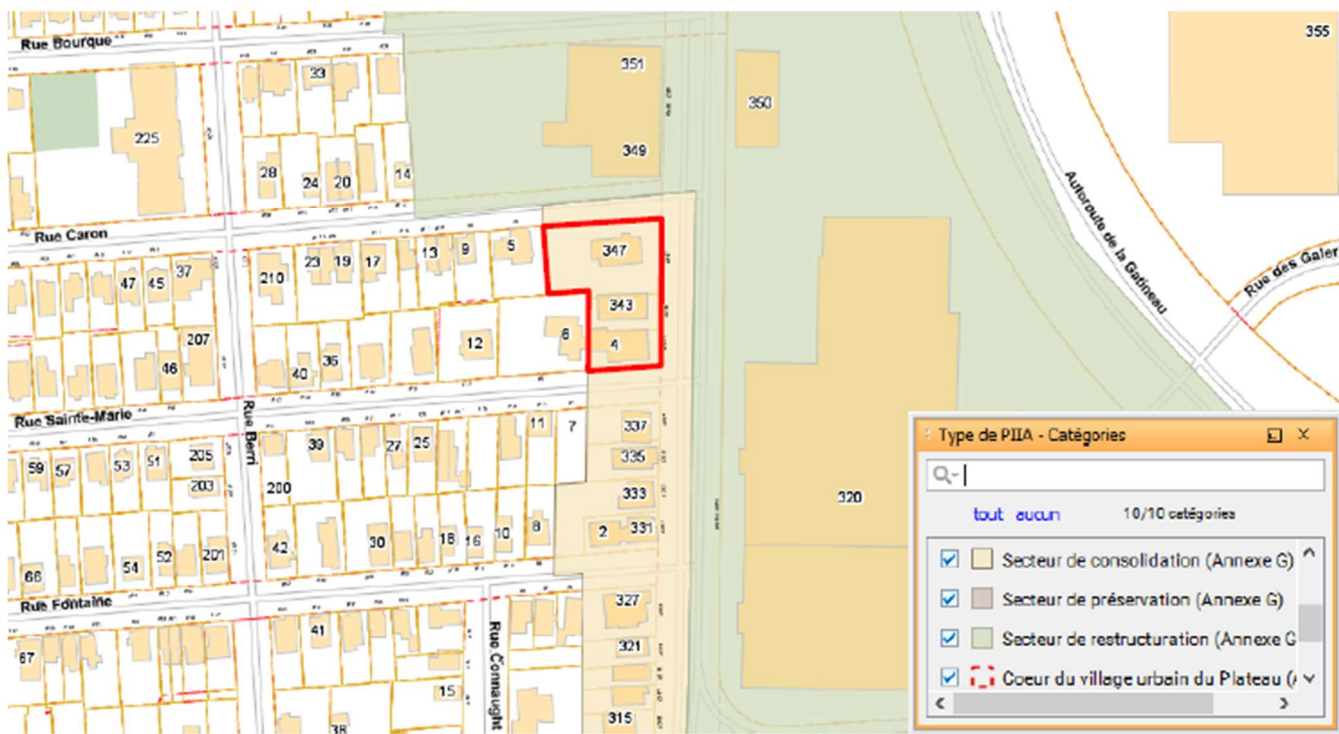
Annexe 1 : Plans de localisation, de zonage et de PIIA



Plan de localisation



Plan de zonage



PIIA — Consolidation



Annexe 2 : Photo aérienne et photos des bâtiments démolis pour faire place au projet

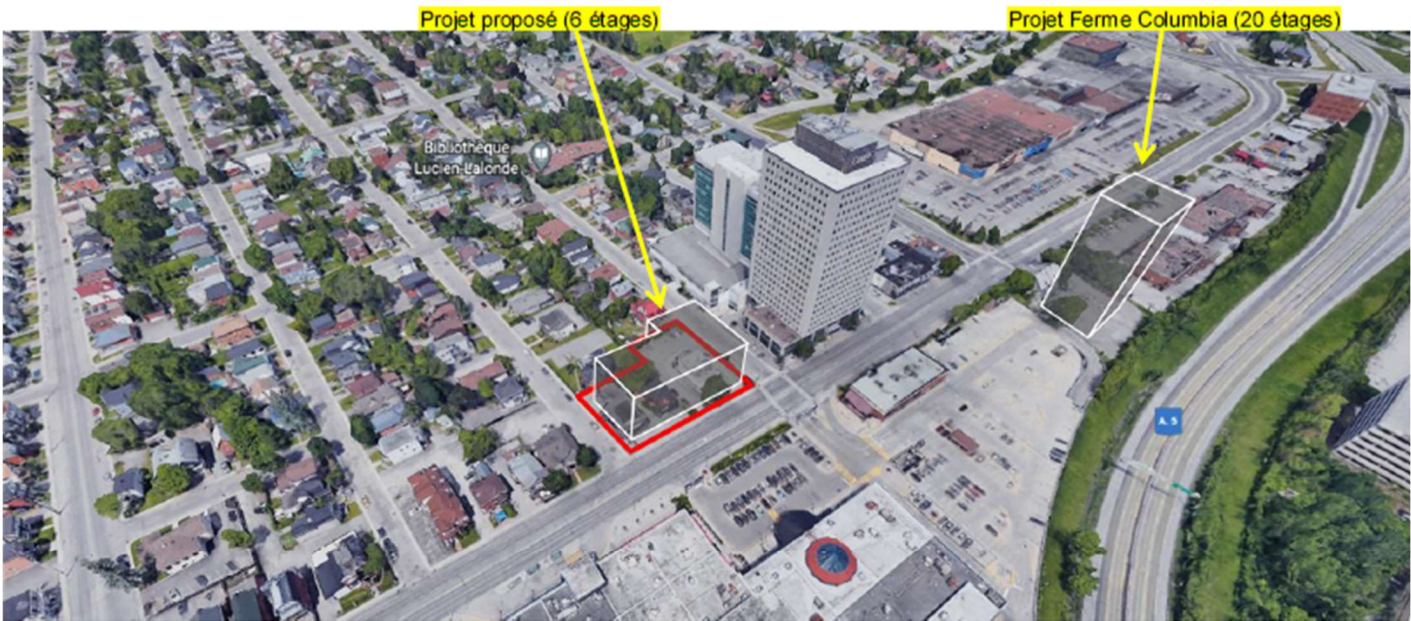


Photo aérienne







Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 5 juillet 2022

**CM-2022-505      PIIA - CONSTRUIRE UN BÂTIMENT À USAGE MIXTE DE SIX ÉTAGES COMPORTANT 100 LOGEMENTS ET APPROUVER LE CONCEPT D’AFFICHAGE - 341-347, BOULEVARD SAINT-JOSEPH - DISTRICT ÉLECTORAL DU PARC-DE-LA-MONTAGNE-SAINT-RAYMOND - LOUISE BOUDRIAS**

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver la construction d’un bâtiment à usage mixte de six étages de 100 logements et son concept d’affichage a été formulée aux 341-347, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les trois terrains visés par la demande, portant les adresses 341, 343 et 347, boulevard Saint-Joseph, sont actuellement occupés par trois bâtiments commerciaux qui doivent être démolis pour faire place au projet et que le Comité sur les demandes de démolition a autorisé ces démolitions;

CONSIDÉRANT QUE le projet, constitué d’un bâtiment à structure isolée de six étages hors-sol, comptant 100 logements et deux locaux commerciaux, sera implanté en tête de l’îlot formé par le boulevard Saint-Joseph et les rues Sainte-Marie et Caron;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux secteurs de consolidation et à l’unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d’urbanisme, à sa réunion du 20 juin 2022, a ratifié la recommandation du Service de l’urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOCELYN BLONDIN  
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

ET RÉSOLU QUE ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment de six étages à usages mixtes et d’approuver son concept d’affichage, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan cadastral parcellaire proposé – Monsieur Jean-Luc Leger, arpenteur-géomètre – 23 juin 2021 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Plan d’implantation et d’aménagement paysager proposé – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Concept d’affichage proposé – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph
- Matériaux de revêtement proposés – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 - 341-347, boulevard Saint-Joseph.

...2

**CM-2022-505 (suite)**

Il est entendu que l’approbation d’un usage conditionnel par le conseil est également requise pour la réalisation du projet.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 5 juillet 2027.

Adoptée

---

Je, soussignée, M<sup>e</sup> Geneviève Leduc, greffière de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

La greffière,



M<sup>e</sup> Geneviève Leduc





Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 5 juillet 2022

**CM-2022-477      USAGE CONDITIONNEL - CONSTRUIRE UN BÂTIMENT À USAGE MIXTE COMPORTANT 100 LOGEMENTS - 341-347, BOULEVARD SAINT-JOSEPH - DISTRICT ÉLECTORAL DU PARC-DE-LA-MONTAGNE-SAINT-RAYMOND - LOUISE BOUDRIAS**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment à usage mixte de 100 logements a été formulée aux 341-347, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, constitué d'un bâtiment à structure isolée de six étages hors-sol, abritant 100 logements et deux locaux commerciaux, sera implanté en tête de l'îlot formé par le boulevard Saint-Joseph et les rues Sainte-Marie et Caron;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit également être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'impact sur la circulation élaborée pour ce projet indique un impact négligeable sur la circulation dans les heures de pointe;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'ensoleillement déposée a conclu que les ombres portées auront un impact peu important sur les bâtiments à faible gabarit localisés à l'ouest de la propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'effets d'accélération des vents a démontré que la configuration du bâtiment et les aménagements proposés sont suffisants pour assurer un niveau de confort adéquat aux usagers et aux personnes piétonnes;

**CONSIDÉRANT QUE**, conformément aux articles 345 de la *Loi sur les cités et villes* et 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un avis public doit être affiché au bureau de la Ville, publié dans un journal diffusé sur le territoire de la ville et placé bien en vue sur l'emplacement visé par la demande au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'autorisation d'un usage conditionnel; cet avis public a été publié le 18 juin 2022;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 20 juin 2022, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOCELYN BLONDIN  
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

**ET RÉSOLU QUE** ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet aux 341-347, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment de six étages à usages mixtes de 100 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan des étages proposés – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph;
- Élévations proposées – Geiger Huot Architectes – 14 juin 2022 – 341-347, boulevard Saint-Joseph.

...2

CM-2022-477 (suite)

Il est entendu que l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil est également requise pour la réalisation du projet.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 5 juillet 2027.

Adoptée

---

Je, soussignée, M<sup>e</sup> Geneviève Leduc, greffière de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est conforme.

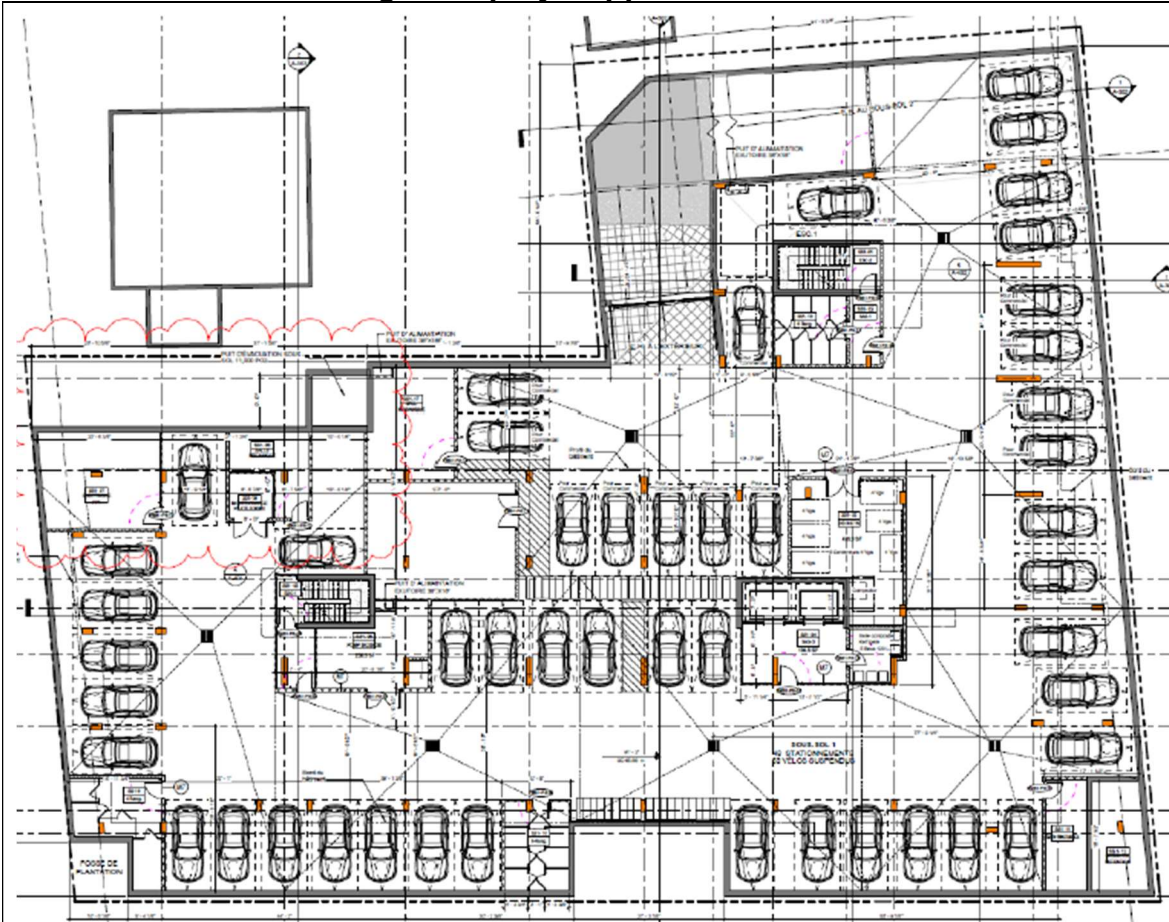
La greffière,



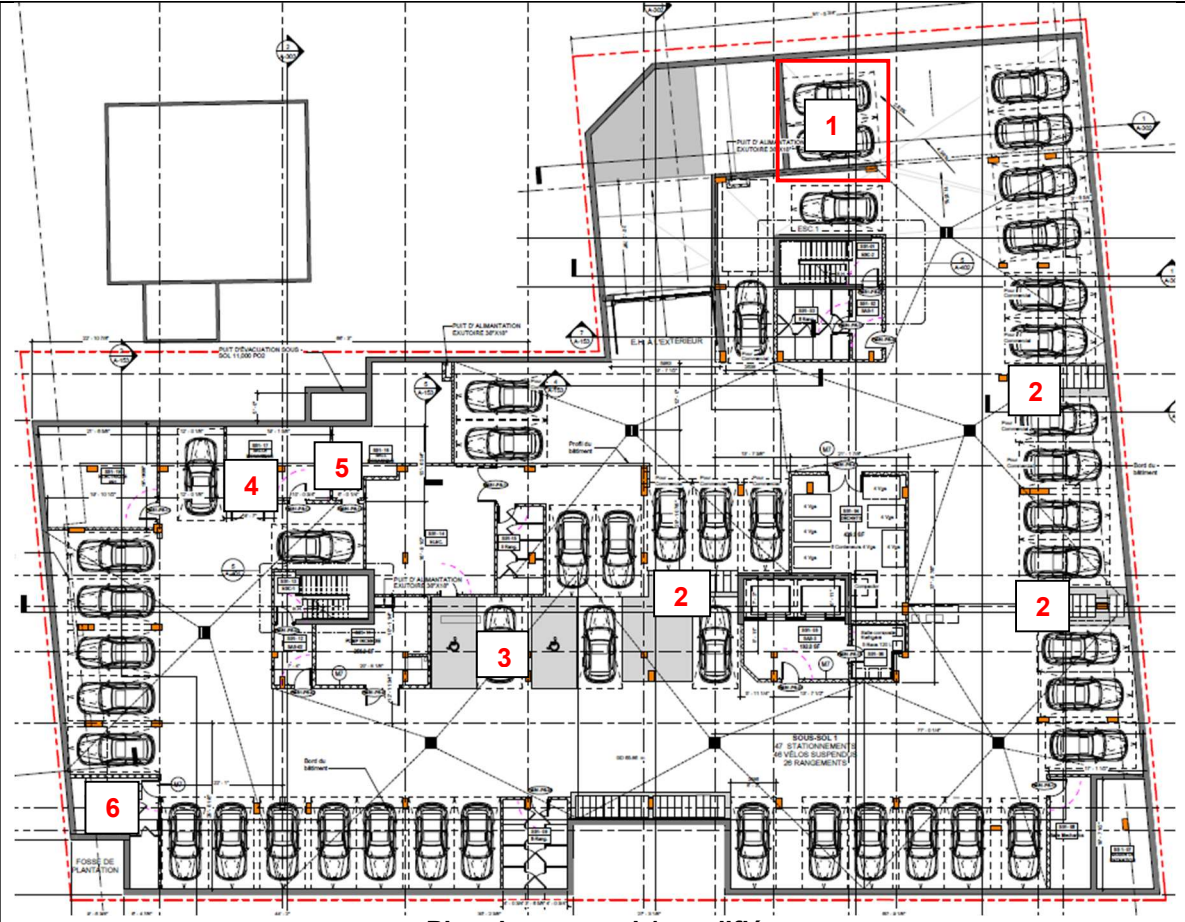
M<sup>e</sup> Geneviève Leduc



**Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés**



**Plan du sous-sol 1 approuvé**



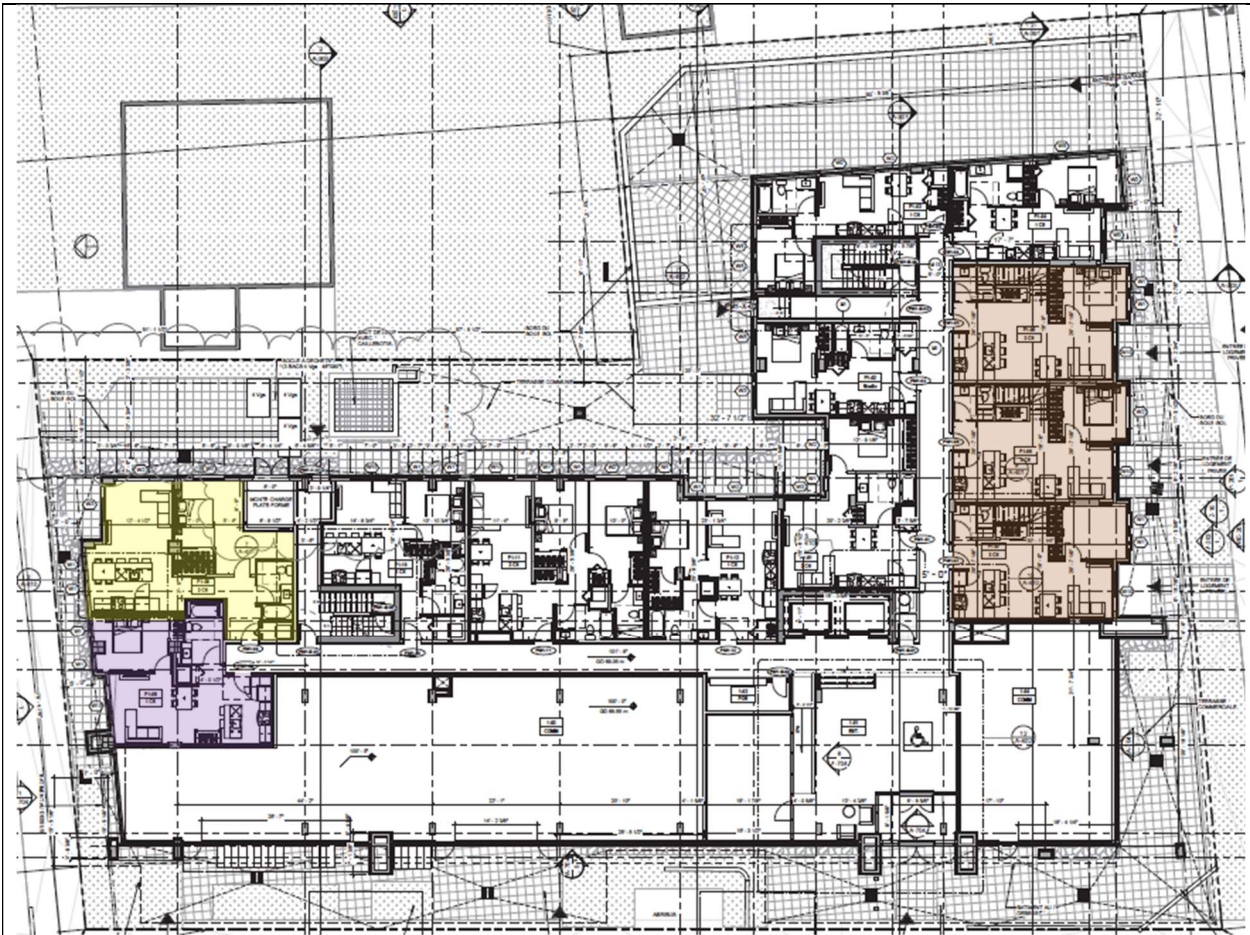
**Plan du sous-sol 1 modifié**

- 1** - Suppression du deuxième sous-sol, réduction de 100 à 46 cases de stationnement
- 2** - Ajustement des emplacements des cases pour vélos
- 3** - Aménagement de deux cases pour personne en fauteuil roulant
- 4** - Ajustement de la taille du monte-charge des conteneurs
- 5** - Ajustement des locaux techniques
- 6** - Réaménagement des espaces de remisage

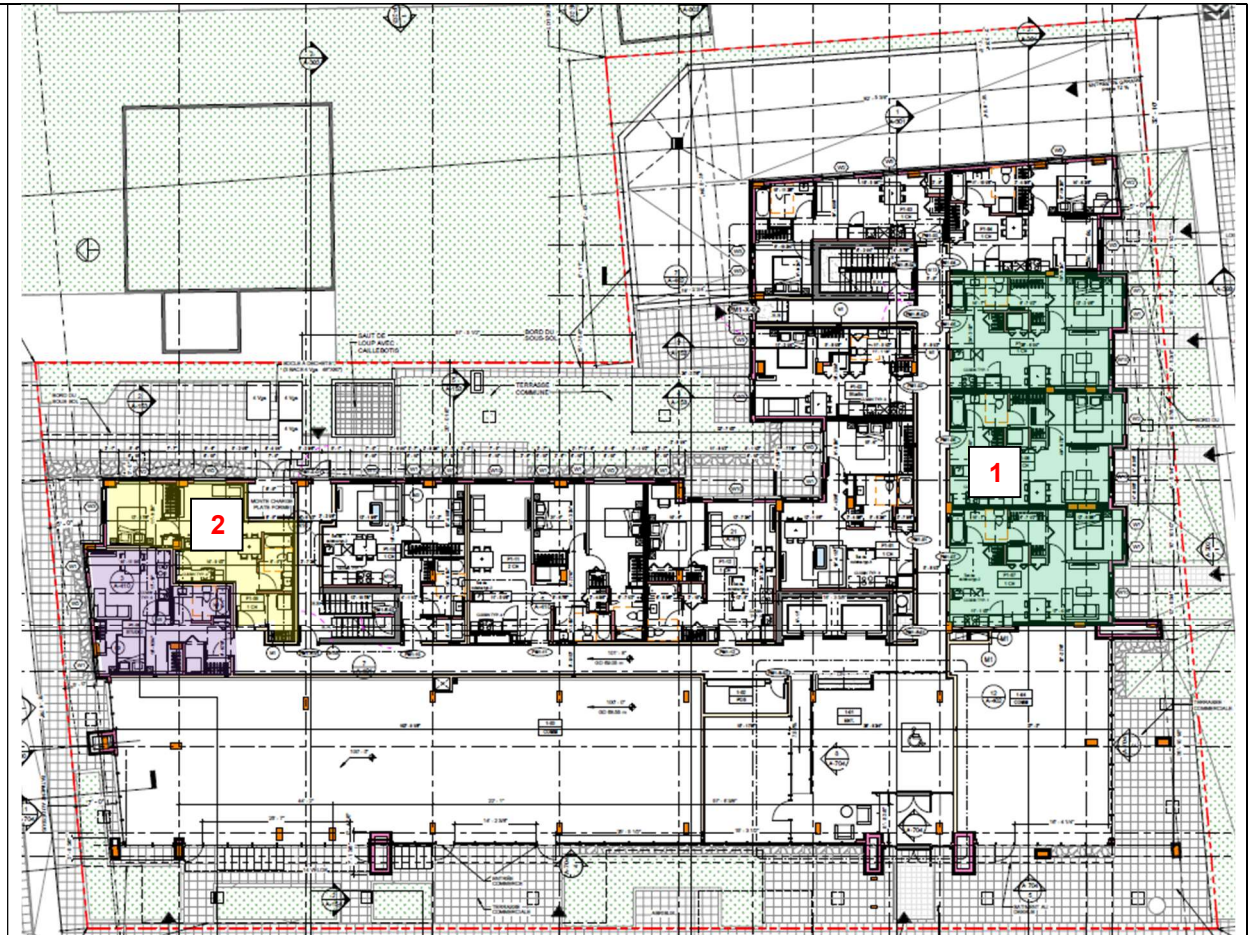
**Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 et 10 août 2023**  
**341-347, boulevard Saint-Joseph**



Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



Plan du rez-de-chaussée approuvé

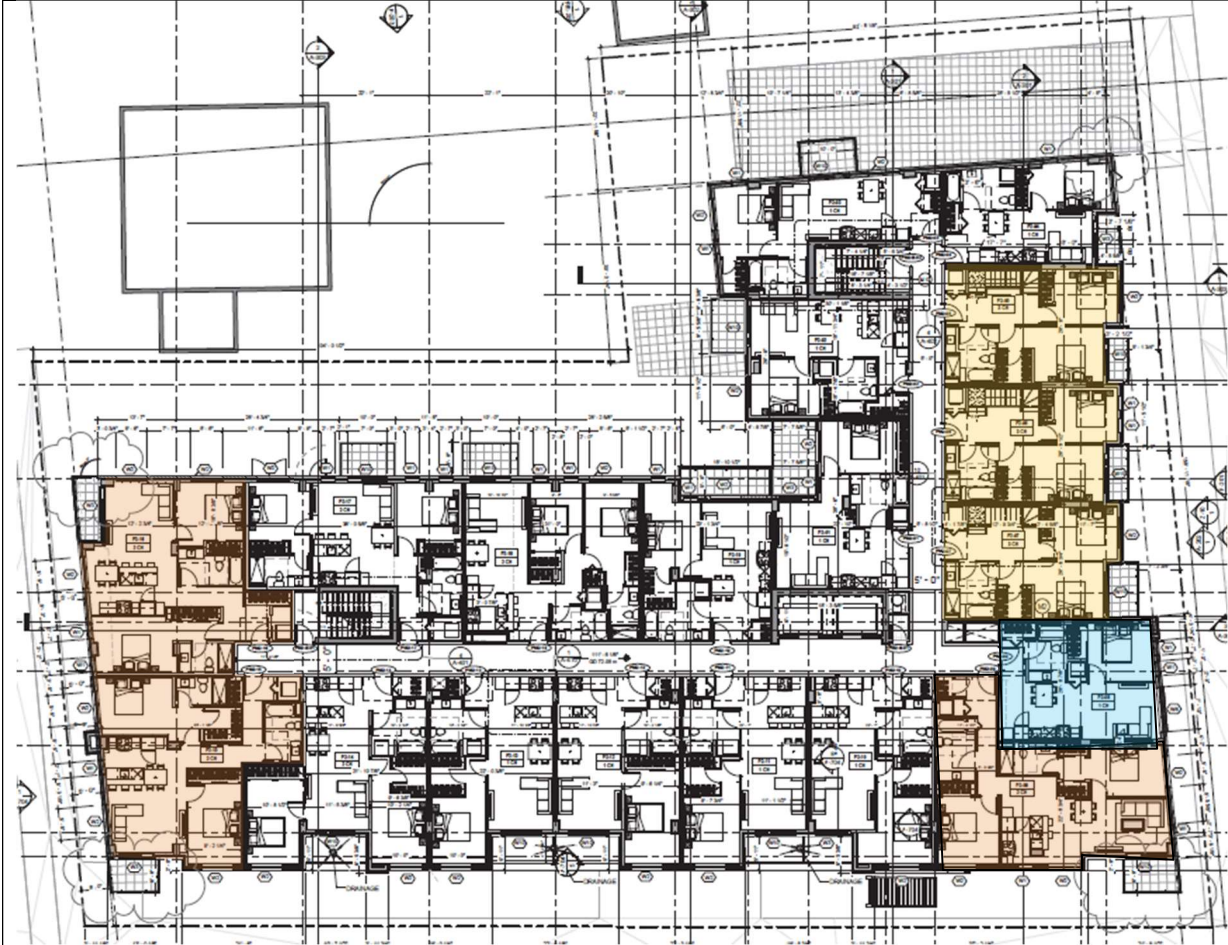


Plan du rez-de-chaussée modifié

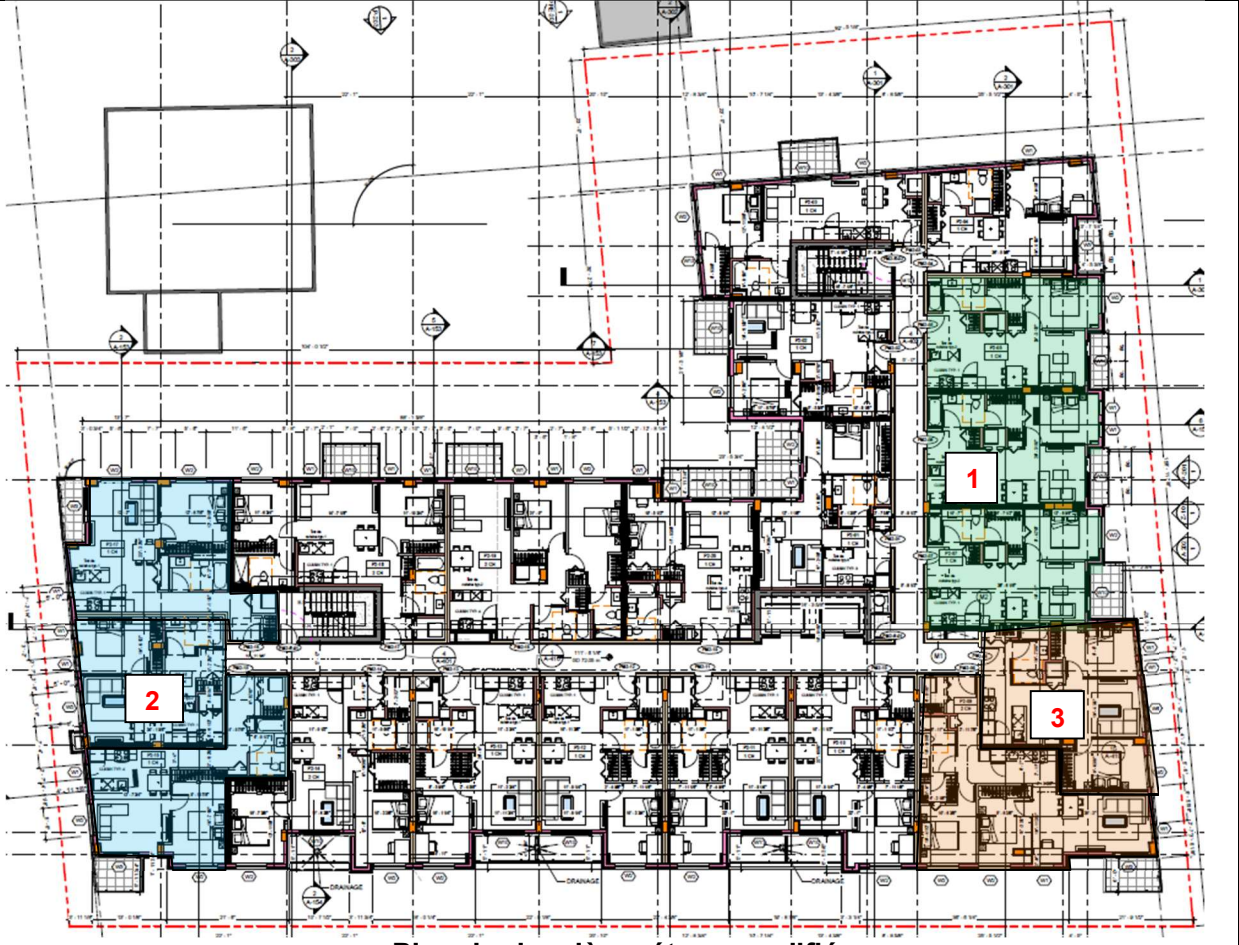
- 1. Changement de trois logements de quatre chambres (maisons de ville ayant deux étages) en six logements d'une chambre, dont trois au deuxième étage et trois au rez-de-chaussée. Les trois logements au rez-de-chaussée restent accessibles par la rue Caron.
- 2. Réaménagement de deux logements d'une chambre sans modifier leur typologie, pour augmenter la superficie d'un local commercial.



**Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)**



**Plan du deuxième étage approuvé**



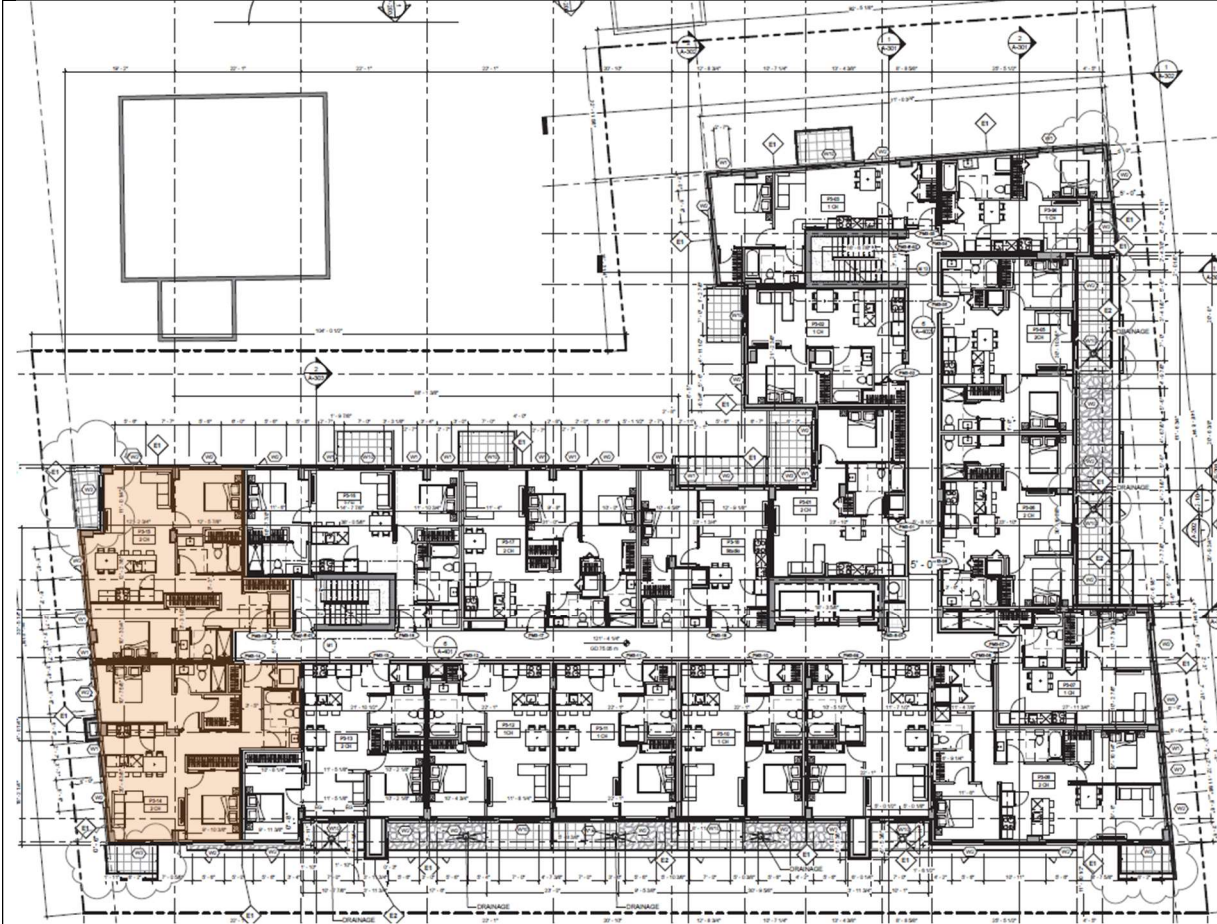
**Plan du deuxième étage modifié**

- 1.** Réaménagement de trois logements de quatre chambres à coucher (maisons de ville ayant deux étages) en six logements d'une chambre à coucher, dont trois au deuxième étage et trois au rez-de-chaussée.
- 2.** Réaménagement de deux logements de deux chambres à coucher en trois logements d'une chambre à coucher.
- 3.** Réaménagement de deux logements d'une et deux chambres à coucher en deux logements de deux chambres à coucher.

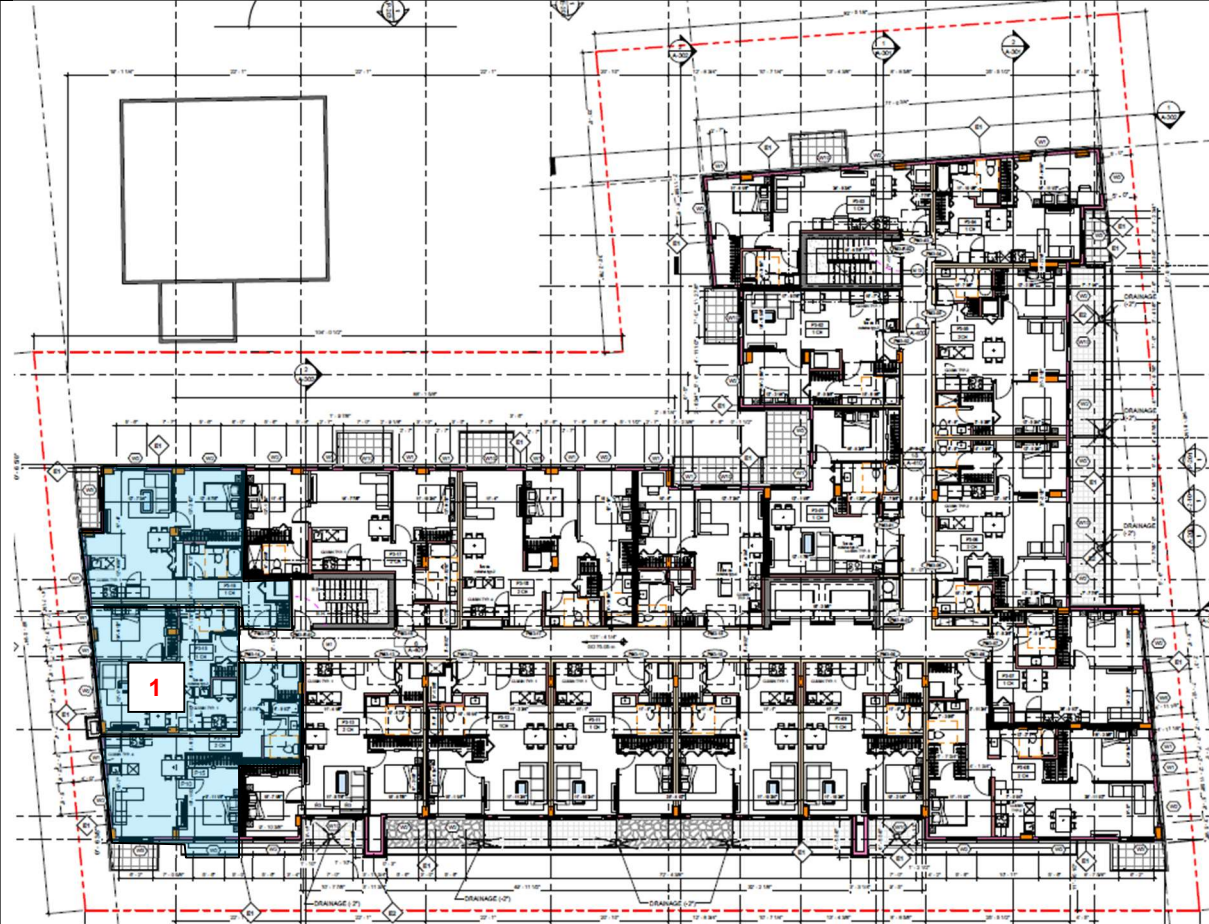
**Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 et 10 août 2023**  
**341-347, boulevard Saint-Joseph**



Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



Plan du troisième étage approuvé

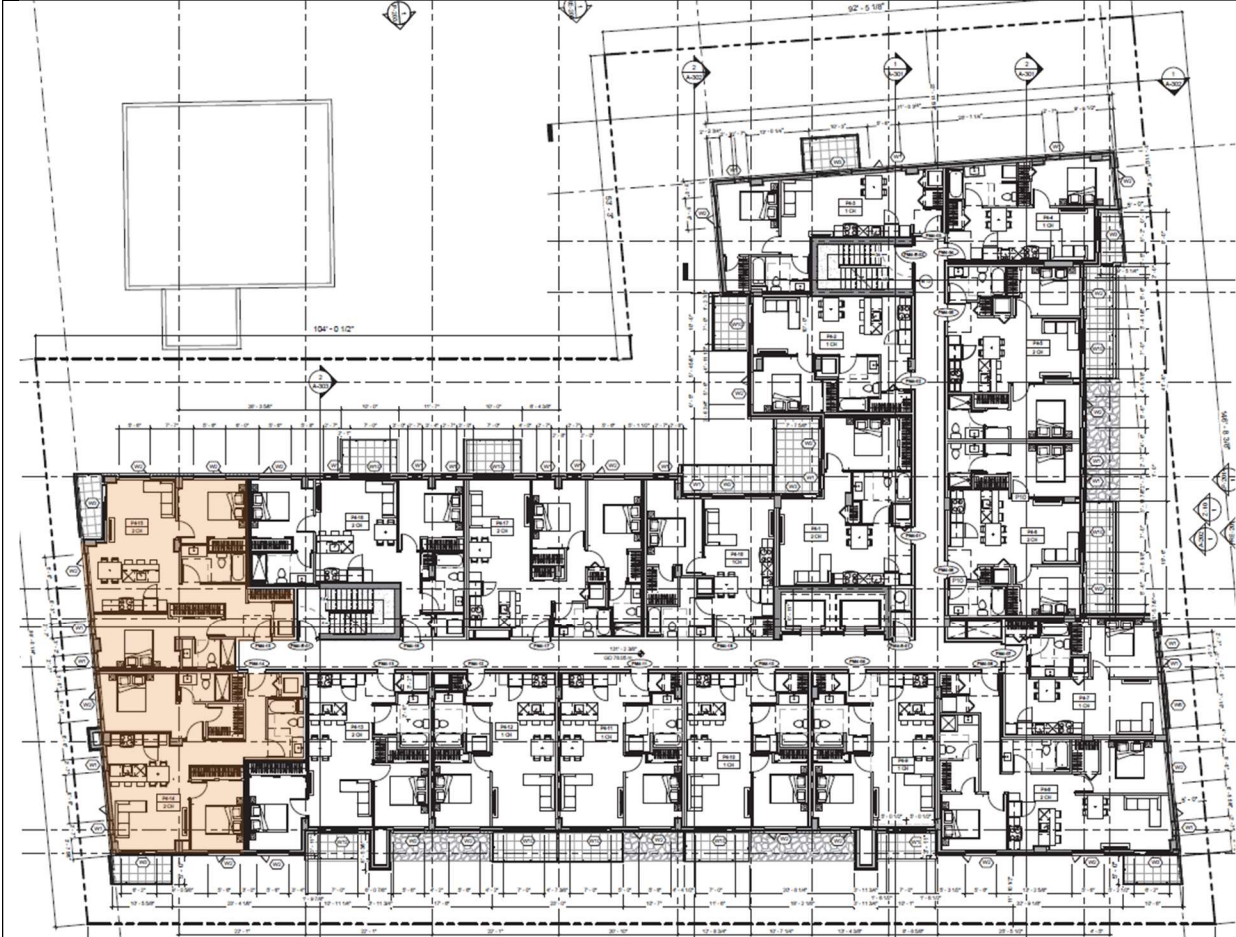


Plan du troisième étage modifié

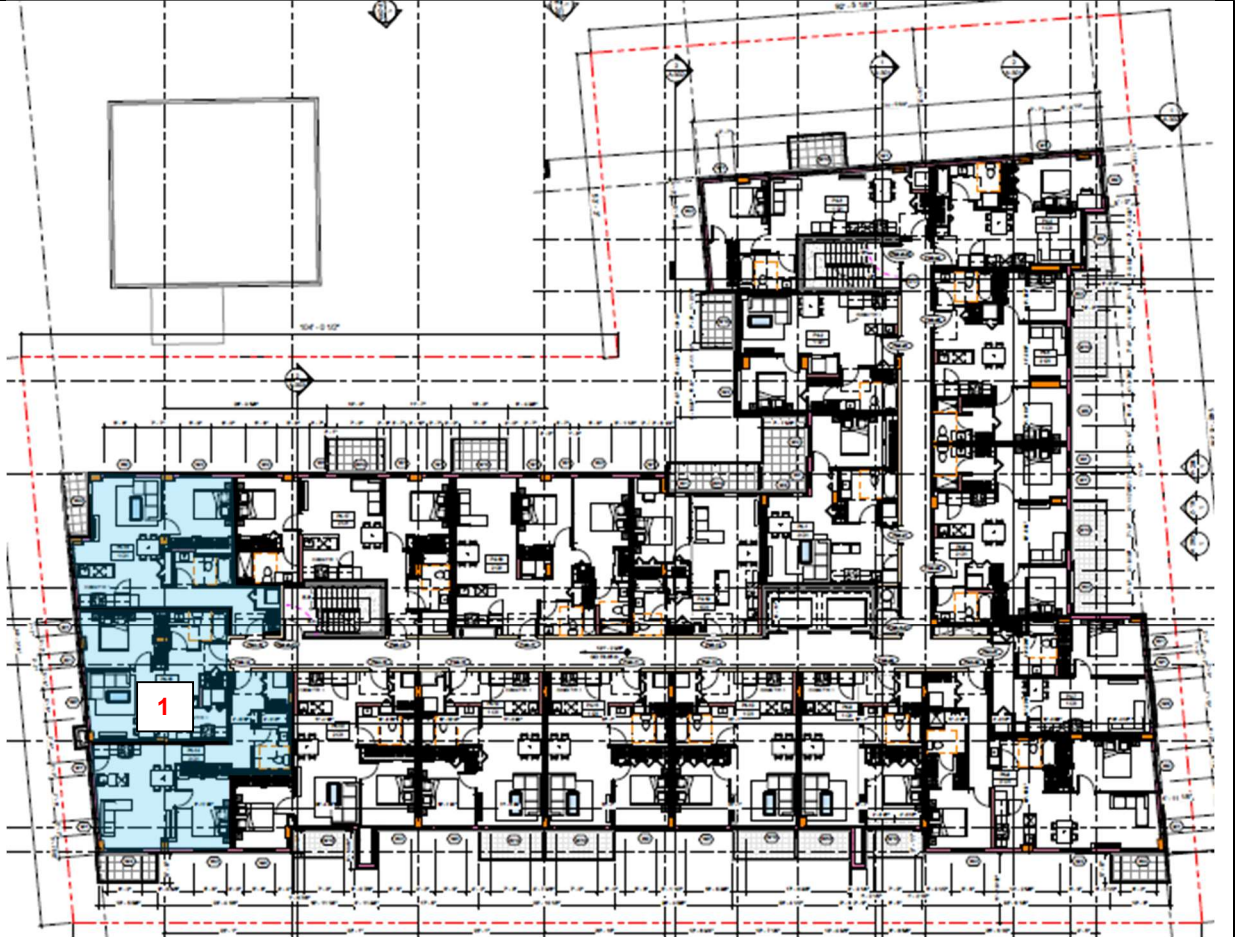
- 1. Réaménagement de deux logements de deux chambres à coucher en trois logements d'une chambre à coucher.



Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



Plan du quatrième étage approuvé



Plan du quatrième étage modifié

- 1. Réaménagement de deux logements de deux chambres à coucher en trois logements d'une chambre à coucher.



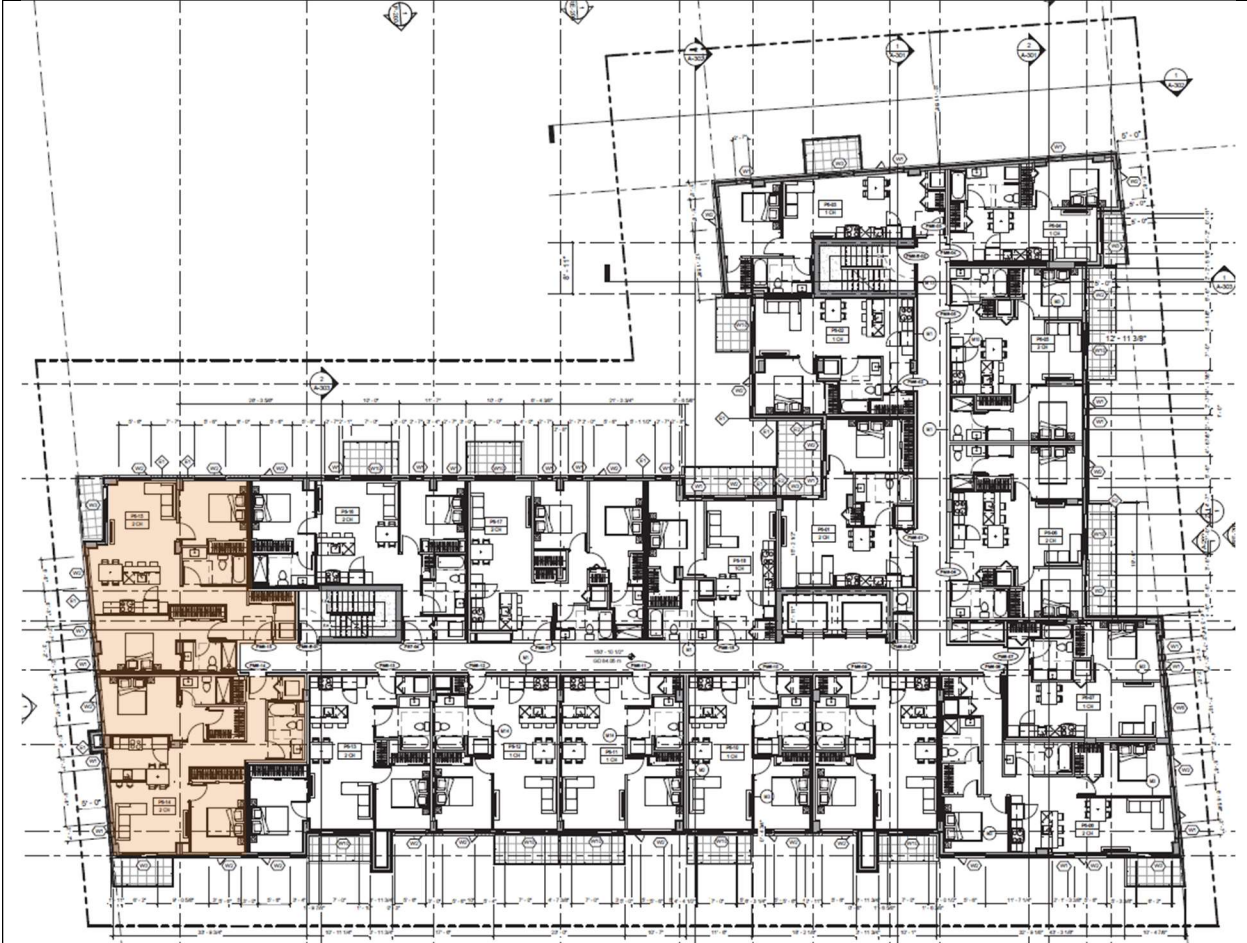
Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



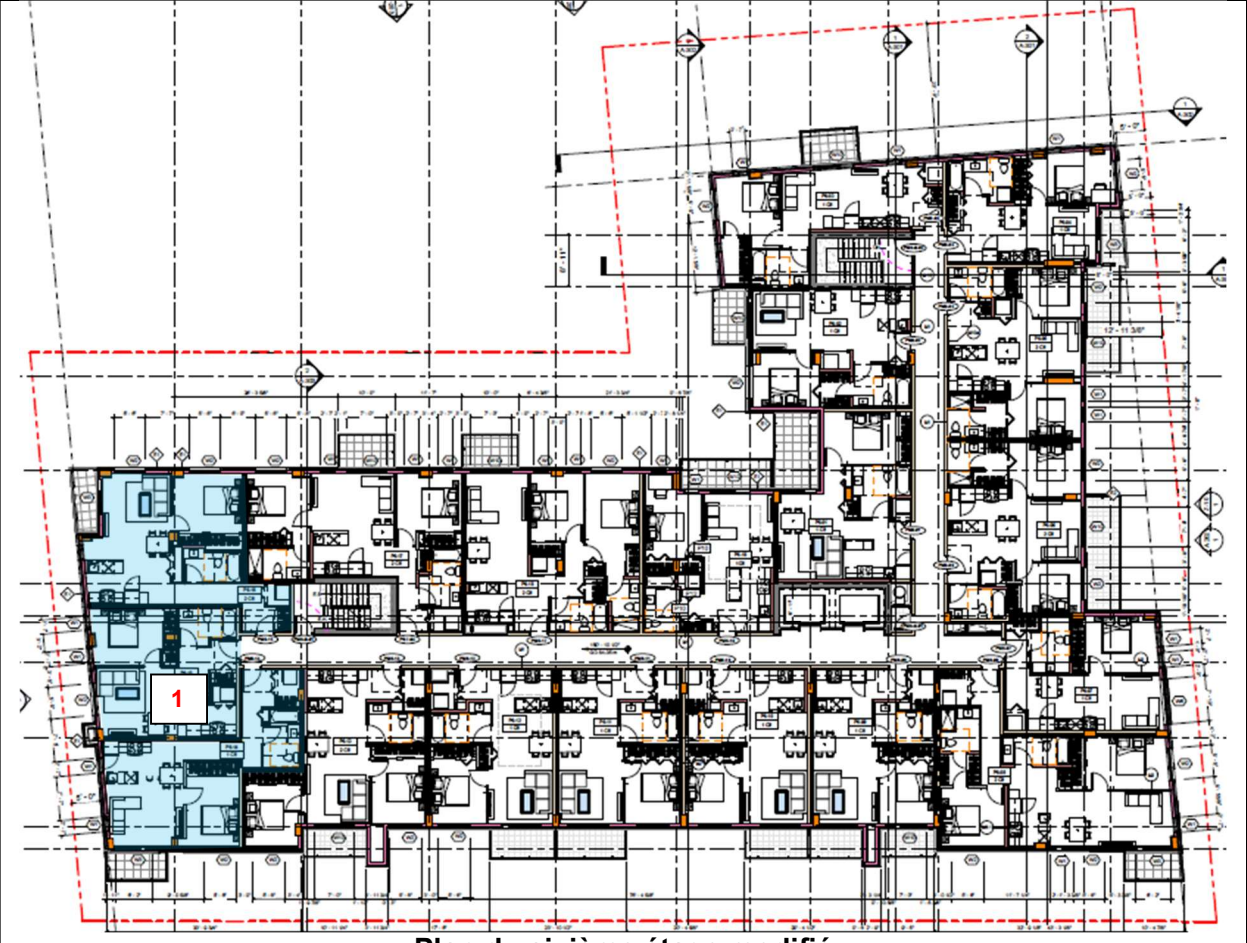
Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 et 10 août 2023  
341-347, boulevard Saint-Joseph



Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



Plan du sixième étage approuvé

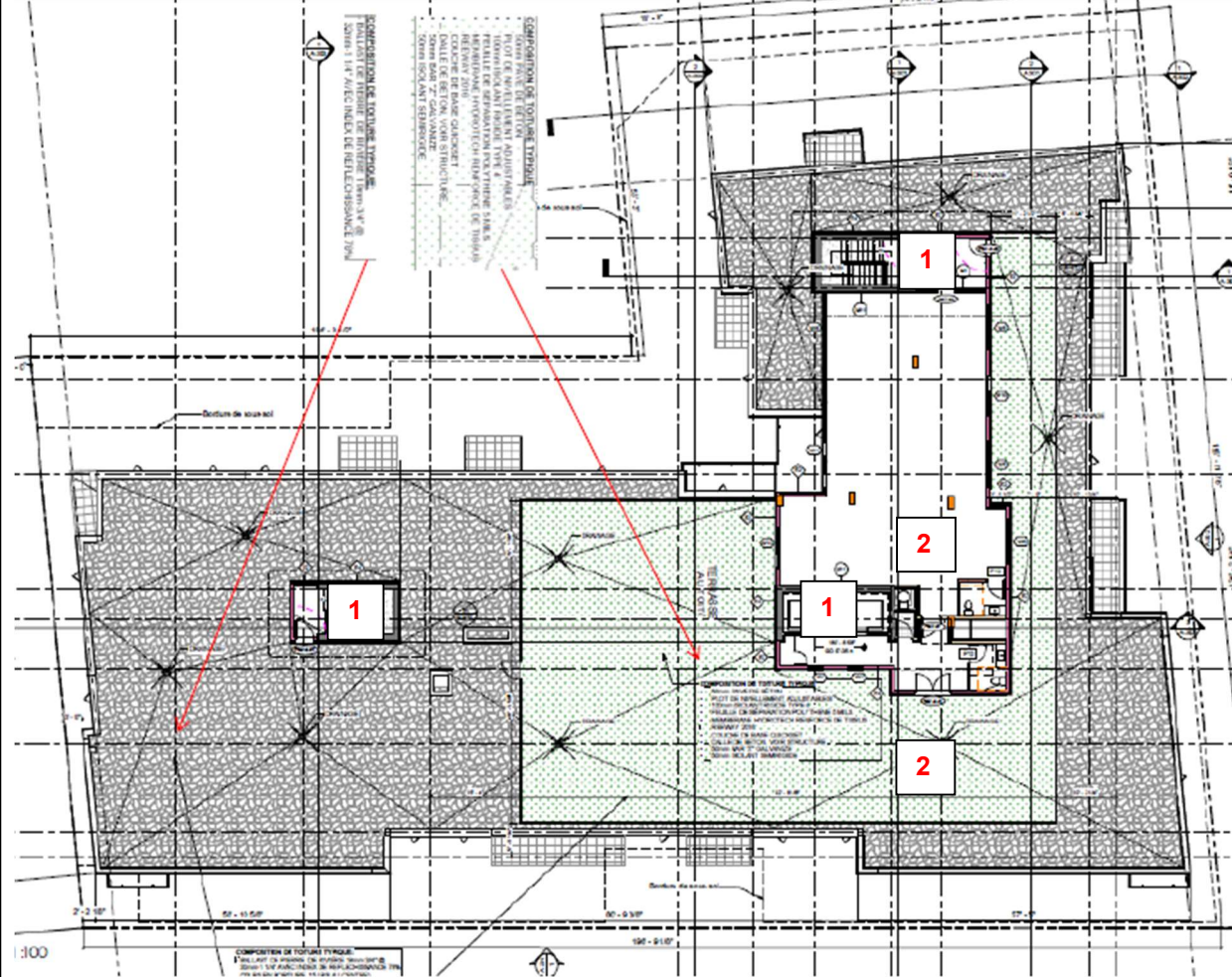


Plan du sixième étage modifié

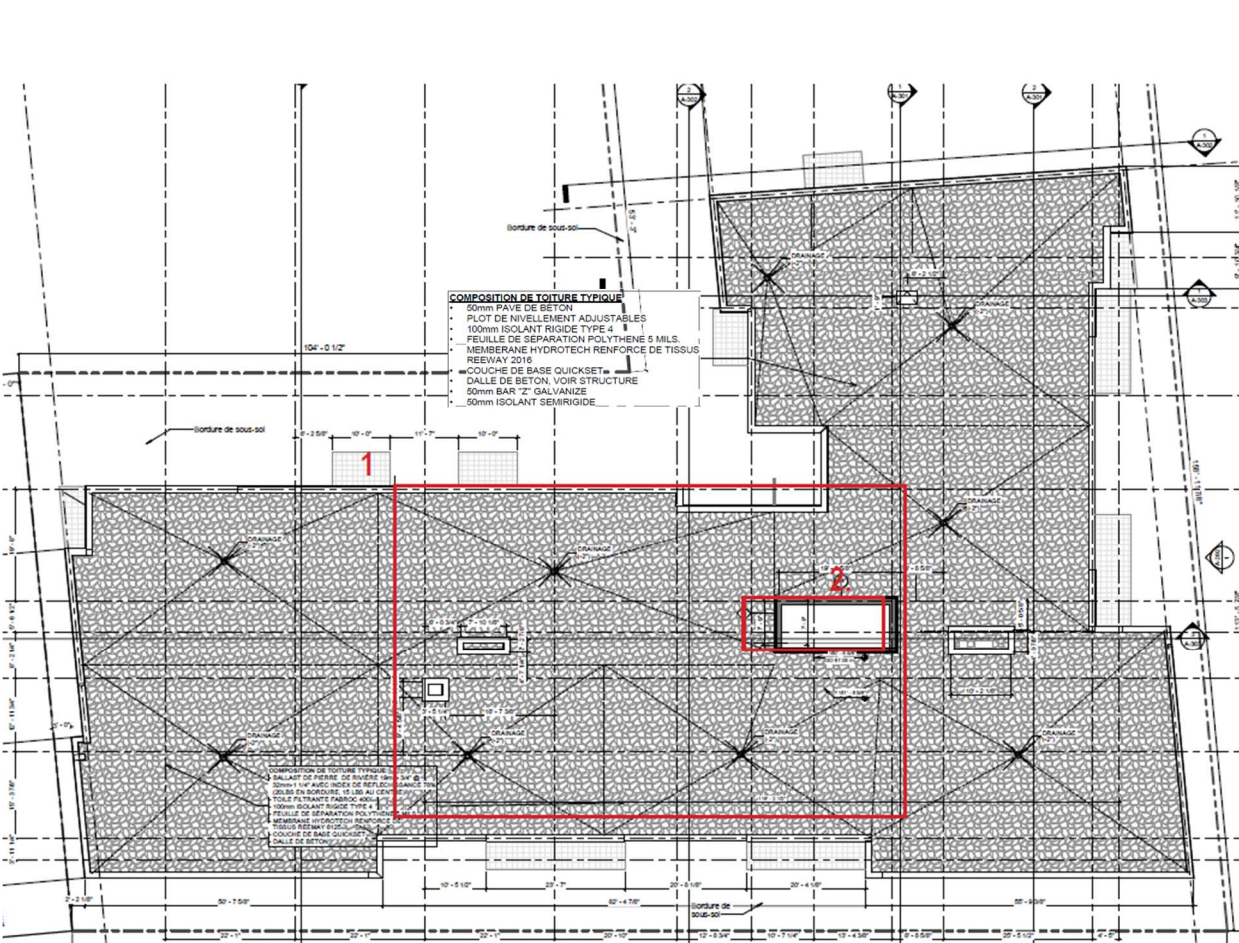
- 1. Réaménagement de deux logements de deux chambres à coucher en trois logements d'une chambre à coucher.



Annexe 6 : Plans des étages du projet approuvés et modifiés (suite)



Plan du toit approuvé

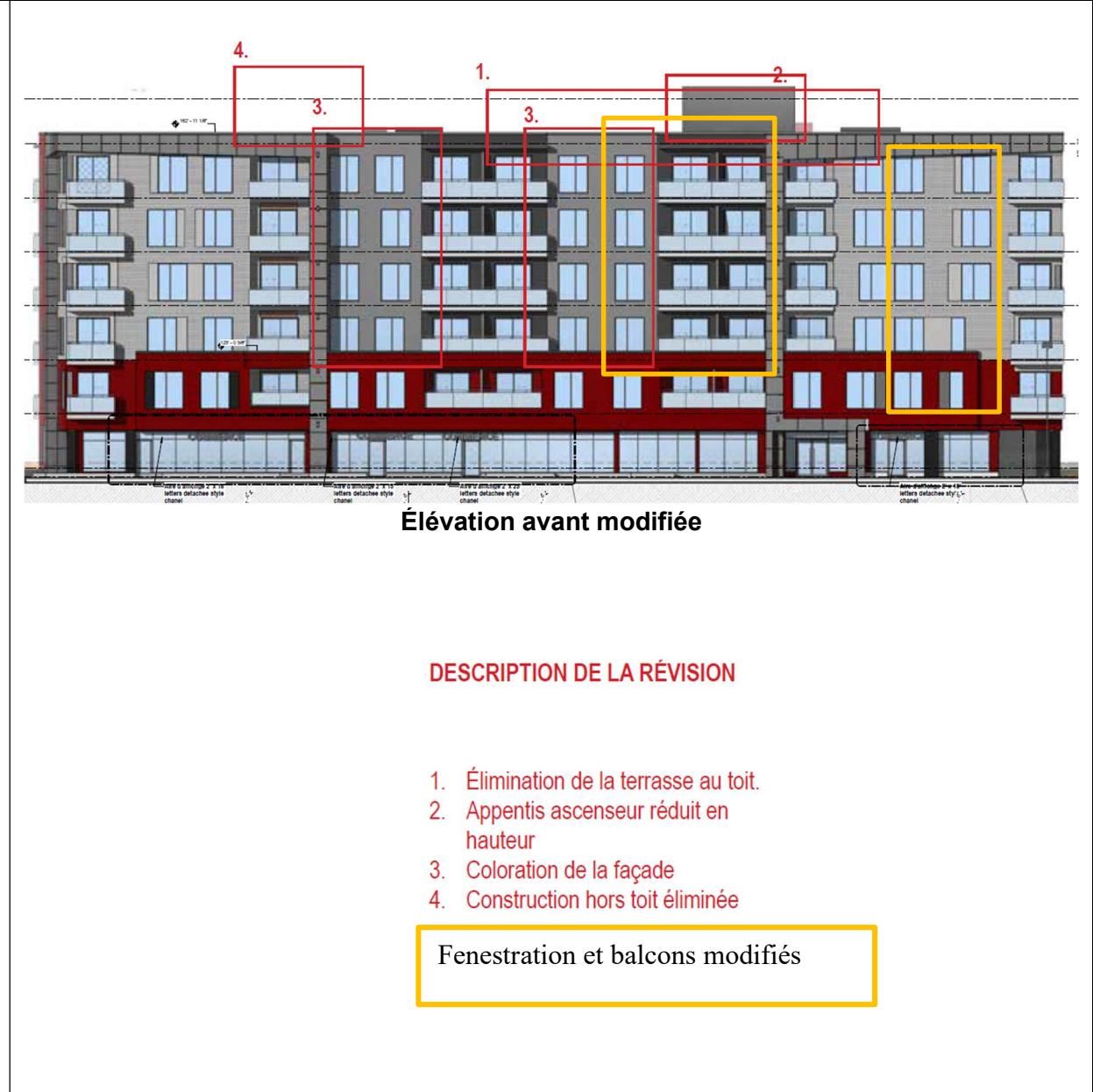


Plan du toit modifié

- 1. Élimination des escaliers desservant le toit et réduction de l'appentis de l'ascenseur
- 2. Élimination de la salle commune et de la terrasse commune.



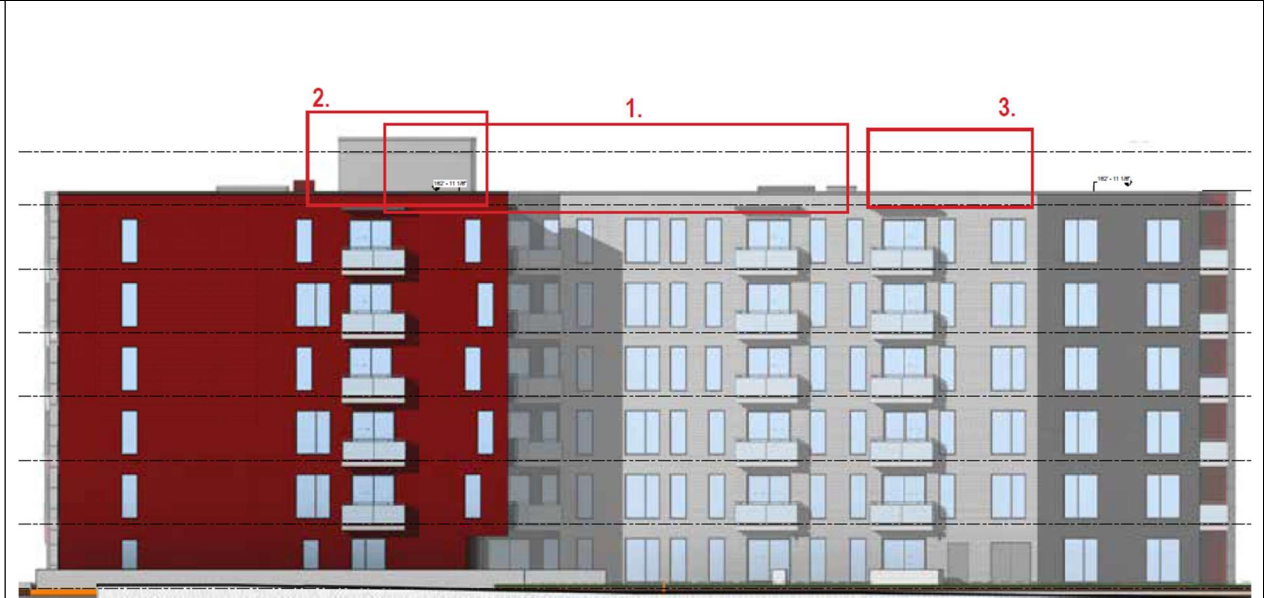
Annexe 7 : Plans des élévations du projet approuvé et modifié



Annexe 7 : Plans des élévations du projet approuvé et modifié (suite)



Élévation arrière approuvé




Élévation arrière modifiée

DESCRIPTION DE LA RÉVISION

- 1. Élimination de la terrasse au toit.
- 2. Appentis ascenseur réduit en hauteur
- 3. Construction hors toit éliminée




Annexe 7 : Plans des élévations du projet approuvé et modifié (suite)



Emplacements projeté des enseignes des futurs commerces

Accès aux trois unités de maison de ville

**Élévation latérale droite approuvée**  
(Rue Caron)



**Élévation latérale droite modifiée**  
(Rue Caron)

**DESCRIPTION DE LA RÉVISION**

- 1. Élimination de la terrasse au toit.
- 2. Appentis ascenseur réduit en hauteur
- 3. Construction hors toit éliminée

Couleur du 6<sup>e</sup> étage modifiée  
Balcon ajouté

Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 et 11 juin 2024  
341-347, boulevard Saint-Joseph

Annexe 7 : Plans des élévations du projet approuvé et modifié (suite)



Élévation latérale gauche approuvé



Élévation latérale gauche modifiée  
(Rue Sainte-Marie)

DESCRIPTION DE LA RÉVISION

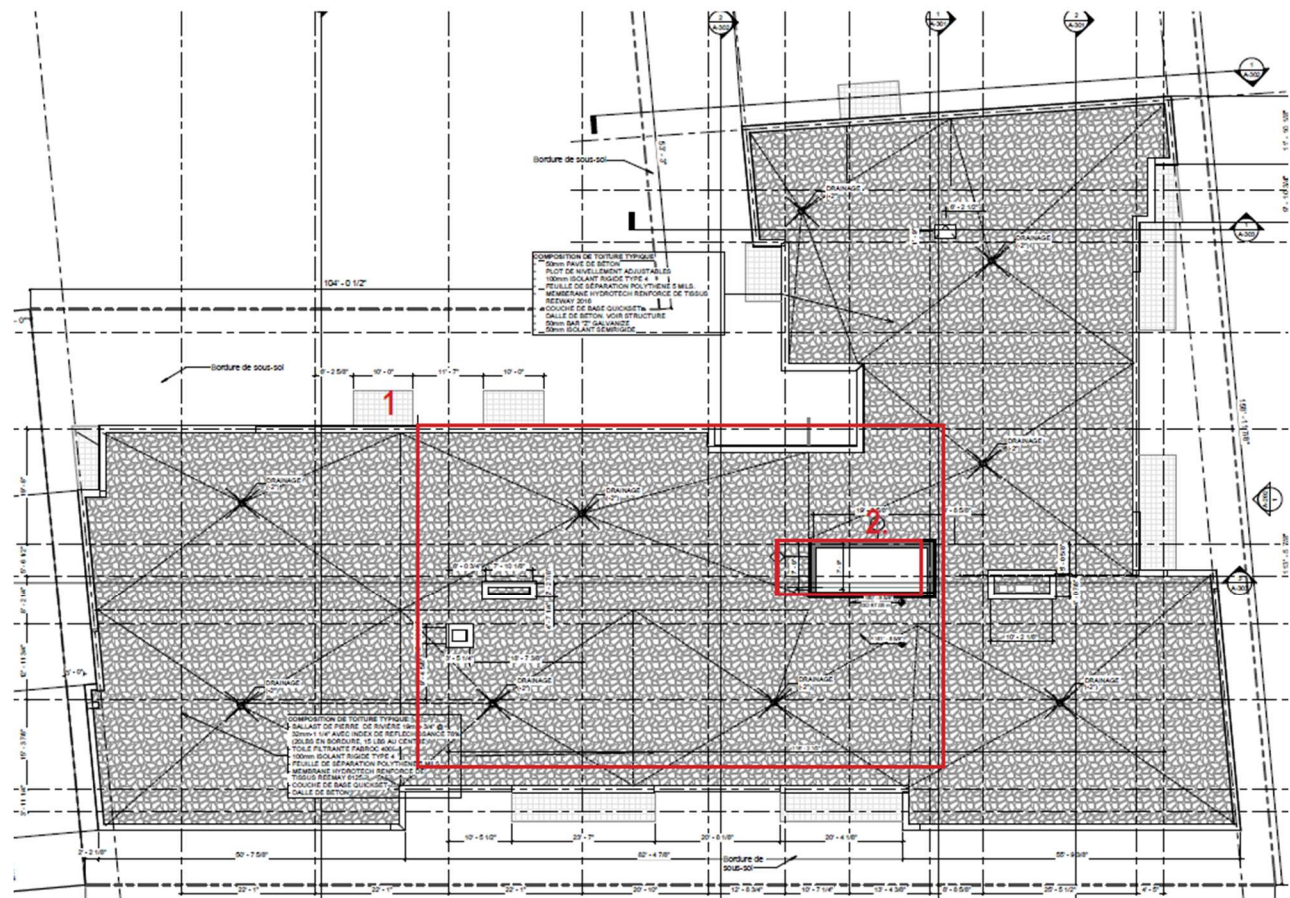
- 1. Élimination de la terrasse au toit.
- 2. Appentis ascenseur réduit en hauteur
- 3. Construction hors toit éliminée

Fenestration modifiée

Geiger Huot Architectes - 14 juin 2022 et 11 juin 2024  
341-347, boulevard Saint-Joseph



Annexe 8 : Dérogation mineure demandée



Dérogations proposées au Règlement de zonage 532-2020			
N	Disposition	Requis	Proposé
1	Réduire la proportion minimale requise des aires d'agrément par logement – Art 690	10 m <sup>2</sup> (1080 m2)	4,8 m <sup>2</sup> (520 m2)

Area Schedule (ESPACE D'AGRÈMENT)				
Level	Name	Number	Area	Area m2
ÉTAGE 1	Balcon	110	62.9 SF	5.84 m²
ÉTAGE 1	Balcon	111	65.9 SF	6.12 m²
ÉTAGE 1	Balcon	109	64.5 SF	5.99 m²
ÉTAGE 1	Balcon	112	95.4 SF	8.87 m²
ÉTAGE 1	Balcon	101	98.2 SF	9.12 m²
ÉTAGE 1	Balcon	102	46.7 SF	4.34 m²
ÉTAGE 1	Balcon	104	53.8 SF	4.99 m²
ÉTAGE 1	Balcon	105	60.2 SF	5.6 m²
ÉTAGE 1	Balcon	106	57 SF	5.29 m²
ÉTAGE 1	Balcon	107	55.2 SF	5.13 m²
ÉTAGE 1	Garden	001	1,576.9 SF	146.5 m²
ÉTAGE 1: 11			2,236.8 SF	207.8 m²
ÉTAGE 2	Balcon	217	60 SF	5.57 m²
ÉTAGE 2	Balcon	218	59.3 SF	5.51 m²
ÉTAGE 2	Balcon	201	99.1 SF	9.21 m²
ÉTAGE 2	Balcon	202	57.5 SF	5.34 m²
ÉTAGE 2	Balcon	203	59.1 SF	5.49 m²
ÉTAGE 2	Balcon	204	36.9 SF	3.43 m²
ÉTAGE 2	Balcon	207	56.6 SF	5.26 m²
ÉTAGE 2	Balcon	209	59.6 SF	5.54 m²
ÉTAGE 2	Balcon	210	58 SF	5.39 m²
ÉTAGE 2	Balcon	211	60.8 SF	5.64 m²
ÉTAGE 2	Balcon	212	67 SF	6.22 m²
ÉTAGE 2	Balcon	213	63.2 SF	5.87 m²
ÉTAGE 2	Balcon	214	62.8 SF	5.83 m²
ÉTAGE 2	Balcon	215	52.1 SF	4.84 m²
ÉTAGE 2: 14			852 SF	79.15 m²
ÉTAGE 3	Balcon	316	60 SF	5.57 m²
ÉTAGE 3	Balcon	317	59.8 SF	5.55 m²
ÉTAGE 3	Balcon	301	99.1 SF	9.21 m²
ÉTAGE 3	Balcon	302	57.2 SF	5.32 m²
ÉTAGE 3	Balcon	303	59 SF	5.48 m²
ÉTAGE 3	Balcon	305	181.3 SF	16.84 m²
ÉTAGE 3	Balcon	306	181.6 SF	16.87 m²
ÉTAGE 3	Balcon	309	56.5 SF	5.25 m²
ÉTAGE 3	Balcon	310	125.3 SF	11.64 m²
ÉTAGE 3	Balcon	311	70 SF	6.51 m²
ÉTAGE 3	Balcon	312	70.4 SF	6.54 m²
ÉTAGE 3	Balcon	313	64.3 SF	5.97 m²
ÉTAGE 3: 12			1,084.5 SF	100.75 m²
ÉTAGE 4	Balcon	416	59.8 SF	5.55 m²
ÉTAGE 4	Balcon	417	59.5 SF	5.53 m²
ÉTAGE 4	Balcon	401	99.1 SF	9.21 m²
ÉTAGE 4	Balcon	406	122.5 SF	11.38 m²
ÉTAGE 4	Balcon	405	115.7 SF	10.75 m²
ÉTAGE 4	Balcon	402	57.2 SF	5.32 m²
ÉTAGE 4	Balcon	403	59.2 SF	5.5 m²
ÉTAGE 4: 7			573.1 SF	53.24 m²
ÉTAGE 5	Balcon	516	59.8 SF	5.55 m²
ÉTAGE 5	Balcon	517	59.5 SF	5.53 m²
ÉTAGE 5	Balcon	501	99.1 SF	9.21 m²
ÉTAGE 5	Balcon	502	57.2 SF	5.32 m²
ÉTAGE 5	Balcon	505	100 SF	9.29 m²
ÉTAGE 5	Balcon	506	122.5 SF	11.38 m²
ÉTAGE 5	Balcon	503	59.2 SF	5.5 m²
ÉTAGE 5: 7			557.4 SF	51.78 m²
ÉTAGE 6	Balcon	616	59.8 SF	5.55 m²
ÉTAGE 6	Balcon	617	59.5 SF	5.53 m²
ÉTAGE 6	Balcon	601	99.1 SF	9.21 m²
ÉTAGE 6	Balcon	602	57.2 SF	5.32 m²
ÉTAGE 6	Balcon	603	59.2 SF	5.5 m²
ÉTAGE 6	Balcon	605	115.7 SF	10.75 m²
ÉTAGE 6	Balcon	606	122.5 SF	11.38 m²
ÉTAGE 6: 7			573.1 SF	53.24 m²
TOIT	Terrace	702	5,175.5 SF	480.82 m²
TOIT: 1			5,175.5 SF	480.82 m²
Grand total: 59			11,052.2 SF	1,026.78 m²

Geiger Huot Architectes – 10 juin 2024  
341-347, boulevard Saint-Joseph



# BC2

Le 18 mars 2024

Madame Laurianne Viau  
Urbanisme et développement durable  
Ville de Gatineau  
775 boul. de la Carrière  
Gatineau (Québec) J8Y 6V1

**OBJET : Modification de la résolution CM-2022-477 autorisant la construction d'un bâtiment à usage mixte comportant 100 logements - 341-347, boulevard Saint-Joseph - district électoral du Parc-de-la-Montagne–Saint-Raymond - Louise Boudrias**  
*N/Dossier : 5762102*

Madame,

La présente concerne le projet de développement des propriétés situées au 341-347 boulevard Saint-Joseph et a pour but la modification de la résolution citée en objet. Celle-ci a été adoptée par le conseil municipal lors de la séance du 5 juillet 2022. Le projet de développement approuvé comportait exactement 100 logements, ce qui le rendait assujéti à la section 6 du règlement sur les usages conditionnels puisqu'il comportait 100 logements et plus.

Bien que cette résolution soit récemment adoptée, la situation du logement a bien évolué depuis. En effet, la crise du logement actuellement présente partout au Québec rend plus importante que jamais la mise sur le marché de nouvelles unités résidentielles. De plus, les récentes hausses des taux hypothécaires combinées aux fortes hausses des coûts de construction des derniers mois mettent en péril l'abordabilité des logements.

C'est donc dans ce contexte de turbulence économique et sociale que la modification de la présente demande d'usage conditionnel s'inscrit. Ainsi l'augmentation du nombre de logements total du projet, passant de 100 à 108 logements, permet :

- La livraison de plus d'unités, luttant ainsi contre la pénurie de logements;
- La mise en vente d'unités plus abordable dans un contexte où les taux hypothécaires sont au plus haut depuis des décennies.
- D'offrir des logements adaptés au milieu d'insertion du projet. La demande pour des unités de 3 chambres et plus n'est pas au rendez-vous dans un contexte de densification. L'abordabilité ne peut être réaliste compte tenu de la forte hausse des coûts de construction post-pandémie.

Il est important de mentionner que la modification proposée du projet est une réponse aux problématiques mentionnée plus haut et n'aura aucun impact sur l'apparence extérieure du bâtiment. En effet, l'ensemble des modifications se feront de l'intérieur en redivisant l'espace. Cet élément est important, puisque le projet



Annexe 9 : Argumentaire du requérant (suite)

a été préalablement approuvé par PIIA, il n'y aura donc pas de délais supplémentaires associés au dépôt d'une nouvelle demande de PIIA. L'échéancier des travaux sera donc respecté afin de livrer les unités le plus rapidement possible.

Le réaménagement des unités prévu permettra toujours d'offrir une variété de logements adaptés pour tous les types de ménages, soit des personnes âgées, des étudiants et des couples avec ou sans enfants. Chacun de ces ménages y trouvera son compte dans cette proposition.

Rappelons finalement que le projet répond positivement à chacun des objectifs et critères du règlement sur les usages conditionnels, tel que le tableau suivant l'illustre. Ainsi, la conformité de ces éléments reste la même.

TABLEAU 1 - CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS ET CRITÈRES DE LA SECTION 6 DU RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

OBJECTIFS ET CRITÈRES	CONFORMITÉ
Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, de même que ceux des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design.	Le projet respecte les éléments contenus dans le PPU Centre-Ville.
L'architecture du bâtiment doit s'intégrer à son milieu d'insertion	Le milieu d'insertion du projet est très hétéroclite, tant par les volumes des bâtiments que par leurs styles et âges. Le secteur se transformera au fil des années afin de remplacer les terrains vagues ou les espaces de stationnement par des constructions plus denses en contemporaine. La proposition architecturale met donc de l'avant un style contemporain qui se mariera bien à la vision d'avenir du boulevard Saint-Joseph.
Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs à l'entrée principale et dans les aires d'agrément situées au niveau du sol.	Une étude indépendante réalisée par la firme RWDI a été réalisée.
Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville.	Le projet proposé marquera positivement le paysage du boulevard Saint-Joseph avec un cadre bâti tourné vers la voie publique afin de dynamiser les interactions. À l'échelle humaine et non à l'échelle de l'automobile comme il était auparavant le cas, le site permettra d'offrir une offre commerciale contemporaine. L'ajout de bacs végétalisés et de mobiliers intégrés augmentera la qualité visuelle du secteur et contribuera à la qualité de vie des résidents.
Lorsque le projet est situé à 152 m ou moins d'un site du patrimoine ou monument historique visé dans un règlement adopté par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou d'un monument historique reconnu ou classé par le ministre en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4), il doit contribuer à sa mise en valeur.	N/A Il n'y a aucun site du patrimoine ou monument historique à moins de 152 mètres du site visé.

**Annexe 9 : Argumentaire du requérant (suite)**

Pour conclure, la soustraction de 8 chambres à coucher permettra de créer 8 unités supplémentaires. Conséquence de la conjoncture actuelle, nous sommes d'avis que ce gain en quantité d'unités représentera une opportunité pour le secteur en termes d'accessibilité et d'abordabilité du parc locatif.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Julien Côté, urbaniste  
Directeur de projet

**BC2**

Annexe 10 : Analyse réglementaire – Usage conditionnel

CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS  
Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36 - BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS				
	Critères d'évaluation	Requérant	Explications complémentaires du requérant *	SUDD
1°	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Oui	Le projet respecte la planification du PPU Centre-Ville. La modification du nombre de logements de 100 à 108 n'affectera en rien le respect des objectifs en matière d'aménagement du territoire de la Ville de Gatineau.	Critère satisfait
2°	L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	Oui	Le milieu d'insertion du projet est très hétéroclite, tant par les volumes des bâtiments que par leurs styles et âges. Le secteur se transformera au fil des années afin de remplacer les terrains vagues ou les espaces de stationnement par des constructions plus denses et contemporaine. La proposition architecturale met donc de l'avant un style contemporain qui se mariera bien à la vision d'avenir du boulevard Saint-Joseph.	Critère satisfait
3°	Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	Oui	Une étude indépendante réalisée par la firme RWDI et elle conclut qu'aucune nuisance ne sera dégagée par la construction du projet. D'ailleurs, la forme du bâtiment reste la même, malgré la modification du nombre de logements.	Critère satisfait
4°	Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	Oui	<p>Le projet proposé marquera positivement le paysage du boulevard Saint-Joseph avec un cadre bâti tourné vers la voie publique afin de dynamiser les interactions. À l'échelle humaine et non à l'échelle de l'automobile comme il était auparavant le cas, le site permettra d'offrir une offre commerciale contemporaine.</p> <p>L'ajout de bacs végétalisés et de mobiliers intégrés augmentera la qualité visuelle du secteur et contribuera à la qualité de vie des résidents.</p>	Critère satisfait
5°	Lorsque que situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	N/A	Il n'y a aucun site du patrimoine ou monument historique à moins de 152 mètres du site visé.	Critère satisfait
Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)				
– Les modifications proposées n'affectent pas la satisfaction des critères applicables à l'usage conditionnel.				
<b>Avis important</b> Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>usages conditionnels</b> numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle. * Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).				

Annexe 11 : Analyse réglementaire – Dérogation mineure

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures					
Éléments identifiés par le requérant					À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	Explication du requérant	
1	Une aire d'agrément doit être aménagée sur tout terrain occupé par un usage faisant partie du groupe « Habitation (H) - <b>Art 341</b> . Pour une habitation multifamiliale : 20 m² par logement. L'article 690 vient réduire de moitié cette exigence (108 logements *10 m² = 1080 m²) – <b>Art 690</b>	1080 m² (10 m² par logement)	520 m² (4,85 m² par logement)	- Une aire d'agrément prévu initialement sur le toit du bâtiment n'est plus nécessaire. En effet, avec la transformation du projet résidentiel (standard) en logements sociaux, ce type d'espace est très difficile à administrer et à maintenir sur le long terme. Les aires d'agrément individuelles aux unités (balcons) suffisent à la demande et peuvent être maintenues efficacement.	- Le projet propose la réduction de l'aire d'agrément à moins de 50 % du minimum requis.



## Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

### Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Accord/ désaccord du SUDD	Explication complémentaire du SUDD
<b>Critère a)</b> du règlement : Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			La réduction des aires d'agrément sur le toit ne pose pas de contradiction aux orientations du PPU centre-ville.
<b>Critère b)</b> du règlement : Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>Critère e)</b> du règlement : Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?					
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Le projet occupe l'entièreté de la zone Co-08-198

### Section 2 – À remplir par le requérant et le SUDD

Justification de la demande par le requérant					À remplir par le SUDD	
Critère c) du règlement : Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?						
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En raison du fait que le bâtiment comprendra des logements sociaux, il est difficile de maintenir les installations qui étaient initialement prévues sur le toit-terrasse de l'immeuble.		En accord	La gestion et l'entretien des espaces collectifs sur le toit peut poser un préjudice à l'organisme OBNL qui sera bénéficiaire du projet.
Critère d) du règlement : Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?						
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne peut être modifié en raison de la dimension du site. Plus important encore, cette disposition n'est pas appropriée pour le type de logements proposés.		En accord	Malgré l'ajout de huit logements, au moins deux logements par étage restent sans aucun balcon.
Critère f) du règlement : Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?						
Dérogation 1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, les propriétaires voisins ne seront d'aucune façon importunés par cette dérogation mineure.		En accord	La dérogation n'apporte pas de préjudice au droit de jouissance des immeubles voisins.
	OUI	NON	N/A	En accord	Accord	

<p><b>Critère g)</b> du règlement : Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?</p> <p>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En accord		Le permis 2023-43119 a été délivré pour la construction du bâtiment de 100 logements. Les travaux sont présentement à l'arrêt en attendant la décision du conseil.
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					Accord	
<p><u>Avis important</u></p> <p>Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.</p>						