

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

200<sup>e</sup> séance tenue le 2 février 2015 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.



#### PRÉSENCES :

##### Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)  
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)  
M<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M. Michel Paquette, citoyen  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement  
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain  
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Magdalena Dudek, coordonnatrice en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Salima Hachachena, chef de div. de l'urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers  
M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée  
M. Marco Pilon, coordonnateur de projets en design urbain

##### Observateur

M. Marc Gohier, directeur territorial, Centres de services de Buckingham et de Masson-Angers

##### Citoyens et citoyennes

M. Daoust – dossier, 227, boulevard Saint-Joseph  
M. Normand Auclair – dossier, 133-141, promenade du Portage  
M. Joseph Nassif, accompagné de quatre personnes – dossier, zone C-05-055 vente de véhicule  
M<sup>me</sup> Annie Patenaude, accompagnée de trois personnes – dossier, 625, rue Georges

#### ABSENCES :

##### Membres

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M<sup>me</sup> Christiane Thérien, citoyenne

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

#### DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRÉTAIRE**

## **2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté en retirant les articles 8 et 14 et en ajoutant l'article 2.1.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
- 2.1 Publication des avis publics et des pièces jointes dans le site Web de la Ville
3. Formation : Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
4. Approbation du procès-verbal de la 198<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> décembre 2014
5. Approbation du procès-verbal de la 199<sup>e</sup> séance tenue le 19 janvier 2015
6. Suivi des recommandations
7. Date de la prochaine assemblée
8. Recommandation relative au projet de citation du site patrimonial Maclaren
9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone C-05-055 – Permettre l'usage « vente au détail de véhicules usagés seulement » à la zone C-05-055 et exempter cette zone de l'application de l'article 385
10. Période de questions des citoyennes et citoyens
11. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 625, rue Georges
12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 595, rue Georges
13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue - Phase 6C du projet résidentiel Place du Musée et dérogations mineures aux 201 à 301, rue du Conservatoire
14. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – rue de l'Ours-Noir et Dérogations mineures aux 259 à 295, rue de l'Ours-Noir
15. Projet de construction aux 156-158, rue East
16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville au 185, rue Eddy
17. Projet dans une aire de consolidation au 227, boulevard Saint-Joseph
18. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Projet résidentiel Manoir Lavigne, phase 6E
19. Modification d'un projet d'intervention et d'un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant au 465, chemin Vanier
20. Travaux dans le site du patrimoine du Portage aux 133-141, promenade du Portage
21. Usage conditionnel, remplacement d'usages dérogatoires au 1736, boulevard Maloney Est
22. Questions diverses :
23. Levée de la séance.

### **2.1. Publication des avis publics et des pièces jointes dans le site Web de la Ville**

On explique que la Ville de Gatineau a décidé d'offrir en ligne, à compter du 28 janvier 2015, l'information complète concernant les avis publics en matière d'urbanisme. On mentionne que la Ville devient ainsi la première ville du Québec à offrir ce service. On souligne que les avis seront plus accessibles et compréhensibles pour les citoyens. En bref, on explique que les citoyens peuvent :

- consulter des plans plus clairs et plus précis;
- avoir accès à de l'information complémentaire;
- consulter des documents relatifs aux analyses de projets du Service de l'urbanisme et du développement durable;
- s'abonner aux avis publics par secteur par fil RSS ou par courriel;
- consulter un lexique;
- rechercher les avis en cours par catégorie et par secteur.

Une démonstration de ce nouveau service en ligne est effectuée.

### **3. Formation : Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

On présente les principales dispositions du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005 en insistant, entre autres, sur :

- Les pouvoirs juridiques détenus par la Ville permettant de réaliser un projet même s'il déroge de la réglementation d'urbanisme (articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme);
- Les raisons d'utiliser un PPCMOI;
- La nécessité d'adopter un règlement pour encadrer les PPCMOI;
- Les critères d'évaluation du règlement relatif au PPCMOI;
- Les dispositions encadrant l'adoption d'un projet assujettie au règlement relatif au PPCMOI;
- Trois exemples d'application (260, rue Saint-Rédempteur, 88, rue Montcalm et 8-10, rue Leduc).

**4. Approbation du procès-verbal de la 198<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> décembre 2014**

Le procès-verbal de la 198<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> décembre 2014 est approuvé.

**5. Approbation du procès-verbal de la 199<sup>e</sup> séance tenue le 19 janvier 2015**

Le procès-verbal de la 199<sup>e</sup> séance tenue le 19 janvier 2015 est approuvé.

**6. Suivi des recommandations**

Aucun commentaire n'est formulé.

**7. Date de la prochaine assemblée**

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 9 mars 2015.

**8. Recommandation relative au projet de citation du site patrimonial Maclaren – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

**10. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Daoust.

M. Daoust, locataire du 227, boulevard Saint-Joseph mentionne qu'il n'est pas d'accord avec le concept d'affichage proposé par le SUDD et accepté par le propriétaire de l'immeuble.

Il considère que ce concept d'affichage n'est pas optimal pour son bureau professionnel, car son enseigne devrait avoir une superficie plus importante que celle proposée par la Ville.

Départ de M. Daoust.

Arrivée de MM. Normand Auclair, Joseph Nassif et M<sup>me</sup> Annie Patenaude et d'une dizaine de personnes.

M. Normand Auclair mentionne que le concept d'affichage, pour le 133-141, promenade du Portage, qui sera recommandé au conseil devrait tenir compte des enseignes qui sont déjà installées sur le bâtiment afin d'éviter des coûts supplémentaires et importants pour le Centre de services de proximité qui a déjà installé des enseignes sur vitrine.

M. Normand Auclair souhaite être avisé de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme lorsque celle-ci sera rendue publique.

Départ de M. Normand Auclair.

M. Joseph Nassif invite les membres du CCU à formuler une recommandation positive au conseil afin qu'il puisse procéder à l'ouverture de son commerce de vente au détail de véhicules usagés au 540, boulevard Gréber.

Il rappelle qu'il a présenté une demande de changement de zonage en septembre 2013.

On souligne l'importance pour M. Nassif de communiquer avec le conseiller du district électoral du Carrefour-de-l'Hôpital, M. Gilles Carpentier, afin que sa demande de changement de zonage soit reçue positivement au conseil municipal.

M<sup>me</sup> Annie Patenaude, accompagnée du promoteur et des architectes du projet de construction d'une résidence pour personnes âgées au 625, rue Georges dépose quelques documents relatifs à ce projet dont :

- Un document promotionnel annonçant l'ouverture au printemps 2016 de la résidence Manoir le Buckingham;
- Un document présentant quelques réalisations récentes du groupe Résidence l'Intermède Boisbriand (Manoir Fontainebleau, Les jardins du Château, Domaine Lanaudière, Domaine Le Roussillon);
- Les résultats de la préconsultation des propriétaires du secteur immédiat : 17 propriétaires favorables sur 24 maisons composant le quadrilatère immédiat du projet et sept propriétaires non rejoints. Un dépliant explicatif du projet a été remis à tous les résidents présents et ledit dépliant a été laissé dans les boîtes aux lettres pour les résidents absents. La réception de l'annonce du projet fut excellente.

Départ de M. Joseph Nassif et de M<sup>me</sup> Annie Patenaude et des autres citoyens et citoyennes.

**9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone C-05-055 – Permettre l'usage « vente au détail de véhicules usagés seulement » à la zone C-05-055 et exempter cette zone de l'application de l'article 385 – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Les causes des longs délais de traitement de ce dossier;
- Le choix de l'outil réglementaire pour répondre à cette demande (modification du Règlement de zonage au lieu du PPCMOI).

**R-CCU-2015-02-02 / 1**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété du 540, boulevard Gréber située dans la zone commerciale C-05-055, afin de permettre l'usage « 5512 : vente au détail de véhicules usagés seulement »;

**CONSIDÉRANT QUE** des activités commerciales reliées à l'automobile s'opèrent dans l'ensemble de la zone commerciale C-05-055 et dans les zones adjacentes C-05-025 et I-05-027, dont la vente au détail des véhicules usagés;

**CONSIDÉRANT QUE** les concessionnaires de véhicules automobiles opérant dans les zones commerciales C-05-055 et C-05-025 effectuent la vente au détail de véhicules neufs et usagés et que l'usage « 5512 : vente au détail de véhicules usagés seulement » est autorisé dans les zones avoisinantes I-05-026, I-05-027 et C-05-030, toutes situées au nord de la rue de Varennes;

**CONSIDÉRANT QU'**un usage résidentiel est en place dans la zone C-05-055 et bénéficie d'un droit acquis;

**CONSIDÉRANT QUE** l'intégration de l'usage « 5512 : vente au détail de véhicules automobiles usagés seulement » à la grille de zonage C-05-055 respecte les orientations du schéma d'aménagement en ce qui a trait aux affectations autorisées (affaires) de même que les orientations du plan d'urbanisme, relativement au concept de la structure commerciale, à savoir un corridor de commerces et services communautaires :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'usage « 5512 : vente au détail de véhicules usagés seulement » à la zone C-05-055 ainsi qu'à exempter cette zone de l'application de l'article 385 portant sur l'interdiction de la mixité d'un usage résidentiel et de certains usages, dont les commerces associés aux véhicules à moteur.

**RECOMMANDÉE**

**11. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 625, rue Georges – Construire une résidence pour personnes âgées – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Historique de la propriété. Il a été précisé qu'aucun évènement historique n'a eu lieu sur ce terrain vacant;
- Est-ce qu'il y a eu d'autres promoteurs hormis celui-ci. Il a été précisé que c'est le seul promoteur qui a approché la Ville;
- La viabilité économique. Il a été précisé que le contenu inscrit dans le rapport est un extrait des conclusions de l'étude de marché élaborée par l'économiste Pierre Belanger;
- le nombre de chambres par logement, la clientèle ciblée;
- Le nombre de cases de stationnement.

On demande de retirer la phrase : « Propose que les règlements d'urbanisme ne régissent pas la provenance des matériaux de construction » à la page 3, puce 8 du concept architectural de l'analyse de projet relative au 625, rue Georges et la remplacer par : « Les règlements d'urbanisme en vigueur n'offrent aucun moyen pour procéder à la vérification de l'origine des matériaux de construction ».

Le président du CCU a souligné la qualité du projet et de son paysagement.

**R-CCU-2015-02-02 / 2**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) visant la construction d'une résidence pour personnes âgées de 109 logements et 40 chambres « Manoir Buckingham » a été formulée pour la propriété située au 625, rue Georges;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage inclut des dispositions réglementaires qui empêcheraient sa réalisation notamment le type d'usage, la hauteur maximale d'étages, la distance latérale minimale, la marge avant minimale et le nombre minimal de cases de stationnement requis;

**CONSIDÉRANT QU'**hormis les dispositions réglementaires visées par ce PPCMO0 le projet est conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage 502-2005 et aux dispositions des règlements de construction et de lotissement applicables, et que la zone dans laquelle il se situe n'est pas assujettie à une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement et de développement en vigueur et ne déroge au Règlement de zonage numéro 502-2005 qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 625, rue Georges afin de construire une résidence pour personnes âgées de 109 logements et 40 chambres « Manoir Buckingham », comme illustré aux documents graphiques déposés par les firmes Daniel Lévasseur Architecte et BMA, Architecture de paysage le 20 janvier 2015, avec les caractéristiques suivantes :

- autoriser les catégories d'usages Habitation de type familial (H1) et Habitation collective (H2);
- soustraire le bâtiment de l'application de l'article 116 (règle d'insertion du bâtiment);
- réduire la marge latérale minimale exigée de 10 à 7 m;
- augmenter la hauteur (étages) maximale de 2 à 6 étages;
- réduire la distance minimale requise entre une habitation multifamiliale ou collective et un espace de stationnement hors rue de 6 à 2,6 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue exigé pour un usage du groupe « Habitation (h) » de 135 à 101.

**RECOMMANDÉE**

**12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 595, rue Georges – Autoriser un gîte touristique – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**R-CCU-2015-02-02 / 3**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de changement de zonage a été déposée par le propriétaire du 595, rue Georges, afin d'autoriser un gîte touristique comme usage permis à la grille des usages et des normes pour la zone résidentielle H-01-137, et a été recommandée par le Comité consultatif d'urbanisme à sa séance du 3 novembre 2014;

**CONSIDÉRANT QU'**il a été préféré d'utiliser la procédure d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) plutôt qu'une modification au règlement de zonage afin de viser uniquement la propriété concernée au lieu de l'ensemble de la zone résidentielle H-01-137;

**CONSIDÉRANT QUE** seule la propriété du requérant a fait l'objet d'une analyse d'opportunité visant l'autorisation de l'usage gîte touristique, et non pas l'ensemble des propriétés de la zone H-01-137;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme favorise l'opération de gîtes touristiques dans des secteurs à dominance résidentielle localisés dans des milieux à vocation récréotouristique et patrimoniale dont fait partie la propriété du requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation du 595, rue Georges permet de respecter l'ensemble des critères applicables aux dispositions relatives à l'hébergement de type gîte touristique dans une habitation unifamiliale isolée;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun aménagement du terrain ni modification de l'enveloppe extérieure du bâtiment ne sont requis pour l'opération d'un gîte touristique;

**CONSIDÉRANT QUE** le PPCMOI constitue l'outil règlementaire approprié pour autoriser l'usage gîte touristique comme usage additionnel à une habitation unifamiliale isolée permis seulement pour la propriété du 595, rue Georges;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**outre l'usage visé par ce PPCMOI les autres dispositions du Règlement de zonage 502-2005 continuent de s'appliquer;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est conforme aux orientations du Plan d'urbanisme en vigueur :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil :

- de retirer la recommandation du 3 novembre 2014 visant à ajouter à la zone résidentielle numéro H-01-137 l'article 452 comme disposition particulière à la grille des spécifications du zonage dans le but d'autoriser un hébergement de type gîte touristique comme usage additionnel à une habitation unifamiliale isolée;
- d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 595, rue Georges afin d'autoriser l'usage Auberge et gîte touristique comme usage additionnel à une habitation unifamiliale isolée.

**RECOMMANDÉE**

**13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue - Phase 6C du projet résidentiel Place du Musée – 201 à 301, rue du Conservatoire - Projet résidentiel intégré – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2015-02-02 / 4**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire sept habitations multifamiliales en projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située à la phase 6C du projet résidentiel Place du Musée, et ce, dans le but de créer 78 logements;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 a déjà été approuvé à cet endroit par le conseil en 2008 afin de construire 10 habitations trifamiliales jumelées;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au règlement de zonage visant la densification du secteur est entrée en vigueur en 2011 et que le projet accompagnant la demande avait pour but d'autoriser, entre autres, trois bâtiments multifamiliaux de sept étages avec 84 logements chacun;

**CONSIDÉRANT QUE** deux dérogations mineures sont demandées par le requérant, soit l'exemption de l'obligation que chaque bâtiment principal donne sur une rue ou une allée d'accès et l'exemption de fournir des cases de stationnement hors rue souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et les autres dispositions règlementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des deux dérogations mineures demandées;

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, à la phase 6C du projet résidentiel Place du Musée afin d'approuver un projet résidentiel intégré, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation détaillé, projet Place du Musée, phase 6C, 201 à 301, rue du Conservatoire, Plan réalisé par EXP le 30 septembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan de plantation, projet Place du Musée, phase 6C, 201 à 301, rue du Conservatoire, Plan réalisé par EXP en septembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Perspectives proposées, bâtiments multifamiliaux de 18 logements, 233 à 301, rue du Conservatoire, Perspectives réalisées par Lapalme-Rheault architectes, novembre 2014;
- Élévations proposées, bâtiments multifamiliaux de 18 logements, 233 à 301, rue du Conservatoire, Élévations réalisées par Lapalme-Rheault architectes, novembre 2014;
- Élévations proposées, bâtiments multifamiliaux de 6 logements, 201 à 229, rue du Conservatoire, Élévations réalisées par Dominique Valiquette, architecte, 18 octobre 2011,

et ce, conditionnellement à l'acceptation de deux dérogations mineures relatives à l'exemption de l'obligation que chaque bâtiment principal donne sur une rue ou une allée d'accès et à l'exemption de fournir des cases de stationnement hors rue souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 201 à 229 et 257 à 301, rue du Conservatoire – exempter de l'obligation que chaque bâtiment principal donne sur une rue ou une allée d'accès – 233 à 301, rue du Conservatoire – permettre que 0 % plutôt que 25 % du nombre minimal des cases de stationnement hors rue requises soient souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2015-02-02 / 5**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à exempter de l'obligation que chaque bâtiment principal donne sur une rue ou une allée d'accès et à exempter de fournir des cases de stationnement hors rue souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure a été formulée pour la propriété au 201 à 301, rue du Conservatoire, et ce, dans le but de réaliser un projet résidentiel intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin :

- d'exempter de l'obligation pour chaque bâtiment principal de donner sur une rue ou une allée d'accès au 201 à 229 et au 257 à 301, rue du Conservatoire;
- de permettre que 0 % plutôt que 25 % du nombre minimal des cases de stationnement hors rue requis soient souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure au 233 à 301, rue du Conservatoire.

#### **RECOMMANDÉE**

- 14. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – rue de l'Ours-Noir – Modifier le guide d'aménagement d'un projet résidentiel pour refléter la situation existante et corriger le lotissement du lot 4 546 425 pour refléter le PIIA approuvé – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

Sujet reporté à une prochaine séance.

- 15. Projet de construction dans le secteur du Moulin-Nord – 156-158, rue East – Construire une habitation bifamiliale jumelée – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon**

On signale que le bâtiment au 156-158, rue East, qui fait l'objet d'une demande de démolition, est une habitation bifamiliale et non une habitation unifamiliale comme libellé dans un des « considérant que » de l'analyse de projet.

#### **R-CCU-2015-02-02 / 6**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de construction a été formulée pour la propriété située au 156-158, rue East;

**CONSIDÉRANT QUE** cette propriété est située dans un secteur de redéveloppement assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour lequel les travaux projetés doivent être approuvés par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de redéveloppement de cette propriété consiste en la démolition d'une habitation bifamiliale isolée, la subdivision du terrain et la construction d'une habitation bifamiliale jumelée avec garages intégrés;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation bifamiliale jumelée projetée comporte une variation des formes s'arrimant à la volumétrie diversifiée des bâtiments du voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation s'insère dans la trame urbaine en respectant un dégagement en cour avant basé sur la moyenne de la profondeur des cours avant des bâtiments adjacents (règle d'insertion selon l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005);

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur du Moulin Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 156-158, rue East afin de construire une habitation bifamiliale jumelée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé, extrait d'un plan d'implantation préparé par H. Carpentier, a.-g. octobre 2014 - 156-158, rue East;
- Élévations et matériaux proposés, préparés par L. Paris, octobre 2014 - 156-158, rue East;
- Perspectives et insertion dans la trame bâtie, préparées par L. Paris, octobre 2014 - 156-158, rue East.

#### **RECOMMANDÉE**

**16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Eddy – 185, rue Eddy – Installer deux enseignes – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-02-02 / 7**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 185, rue Eddy;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment, qui renferme un seul local commercial, est situé aux coins des rues Eddy et Garneau et possède deux vitrines ainsi qu'une marquise qui longe toute la largeur de la façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées sur la marquise et sur la vitrine s'intègrent à son caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment et qu'elles favorisent une surface homogène pour leur installation;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Eddy, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 185, rue Eddy afin d'installer deux enseignes rattachées, et ce, comme illustré au document intitulé : Emplacements et dimensions des enseignes proposées – 8 décembre 2014 – 185, rue Eddy.

**RECOMMANDÉE**

**17. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 227, boulevard Saint-Joseph – Autoriser un concept d'affichage – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-02-02 / 8**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne a été formulée pour la propriété située au 227, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QU'**un nouveau locataire œuvrant dans le domaine juridique vient de s'établir dans le bâtiment visé et souhaite installer une enseigne rattachée à la façade latérale droite du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire du bâtiment a accepté le concept d'affichage épuré proposé par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne rattachée privilégiée par le Service de l'urbanisme et du développement durable ne masque pas les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en raison de sa localisation et de ses dimensions sur la façade latérale droite;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi qu'aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 227, boulevard Saint-Joseph afin d'autoriser l'installation d'une enseigne rattachée et un concept d'affichage pour le bâtiment tel qu'illustré aux documents suivants :

- Concept d'affichage proposé par le SUDD et accepté par le propriétaire – 227, boulevard Saint-Joseph – 27 octobre 2014 (annexe 3);
- Plan de l'enseigne révisé privilégié par le SUDD - 227, boulevard Saint-Joseph - 7 novembre 2014.

**RECOMMANDÉE**

**18. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Projet résidentiel Manoir Lavigne, phase 6E – Augmenter le nombre de logements et modifier l'implantation et l'architecture – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

**R-CCU-2015-02-02 / 9**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre de logements et à modifier l'implantation et l'architecture pour des habitations de 3 et 4 logements en structure jumelée a été formulée pour une partie de la phase 6E du projet résidentiel Manoir Lavigne;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet résidentiel de neuf logements dans la phase 6E du projet Manoir Lavigne a été approuvé le 26 février 2008 par la résolution CM-2008-250, et ce, sans dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a nouvellement acquis la partie de la phase 6E à être construite;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant désire augmenter le nombre de logements de 9 à 14 pour la partie non construite de la phase 6E du projet résidentiel Manoir Lavigne;

**CONSIDÉRANT QUE** le zonage permet la typologie de bâtiments à deux étages isolés, jumelés et contigus de 3 à 4 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le guide d'aménagement doit être ajusté pour tenir compte de la nouvelle proposition pour la phase 6E;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, à la phase 6E du projet résidentiel Manoir Lavigne afin de modifier les conditions de développement au guide d'aménagement en y permettant l'augmentation du nombre de logements, la modification de l'implantation et de l'architecture, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation proposé, Manoir Lavigne phase 6E - Extrait du plan réalisé par Nadeau Fournier Arpenteur, le 14 janvier 2015, révisé le 19 janvier 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, Manoir Lavigne phase 6E - Extrait du plan réalisé par Groupe PDA architecture et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan d'aménagements paysagers, Manoir Lavigne phase 6E – Extrait du plan réalisé par Groupe PDA architecture le 6 novembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

**RECOMMANDÉE**

**19. Modification d'un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières et d'un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 465, chemin Vanier – Installer des enseignes et changer la couleur de la marquise – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2015-02-02 / 10**

**CONSIDÉRANT QU'**un projet commercial intégré dans le noyau commercial de quartier à l'angle du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières et un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburants ont été approuvés pour les propriétés du 455 à 545, chemin Vanier en vertu de la résolution numéro CM-2014-178 du 18 mars 2014;

**CONSIDÉRANT QUE** la bannière du centre de distribution de produits pétroliers et de carburant a changé suite à l'approbation du projet en mars 2014;

**CONSIDÉRANT QU'**une nouvelle demande visant à approuver un concept d'affichage et les couleurs de la marquise exclusivement a été formulée pour la propriété située au 465, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéros 505.1-2011 et 505-2005 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières et d'un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant, au 465, chemin Vanier afin d'installer des enseignes rattachées à la marquise et de changer la couleur de la marquise, et ce, comme illustré au plan intitulé : plan de détails des enseignes réalisé par enseignes Pattison daté du 9 décembre 2014 tel que présenté à l'annexe 4 du présent document.

#### **RECOMMANDÉE**

**20. Travaux dans le site du patrimoine du Portage – 133-141, promenade du Portage – Approuver un concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-02-02 / 11**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 133-141, promenade du Portage qui comprend six locaux commerciaux;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de rénovation a été autorisé en 1999 par le conseil municipal et prévoyait l'affichage sur le bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant est répertorié dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau, sous l'adresse du 5, rue Laval, au document intitulé : Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti réalisé en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée sont accessibles par le 133-141, promenade du Portage et ceux situés au deuxième étage le sont par un accès secondaire portant l'adresse du 5, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage proposé vise à encadrer les types d'enseignes possibles sur le bâtiment et à permettre aux locataires situés au rez-de-chaussée et au deuxième étage de s'afficher sur vitrine, en plus de s'afficher sur les bandeaux existants;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes en lettres détachées sur les bandeaux seront essentiellement utilisées par les locataires du rez-de-chaussée et les enseignes en lettres autocollantes sur vitrine seront exclusivement utilisées par les locataires du deuxième étage;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage ne prévoit pas de critères d'évaluation de l'affichage, mais fixe des conditions visant la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine que le projet proposé respecte :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine du Portage au 133-141, promenade du Portage afin d'approuver un concept d'affichage comme illustré au document intitulé : Concept d'affichage – Emplacements et types d'enseignes proposés –133-141, promenade du Portage - 8 décembre 2014.

#### **RECOMMANDÉE**

**21. Usage conditionnel, remplacement d'usages dérogatoires – 1736, boulevard Maloney Est – Remplacer l'usage commercial « vente au détail d'animaux de maison (animalerie) » par l'usage « vente au détail de marchandises d'occasion et marché aux puces » – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

**R-CCU-2015-02-02 / 12**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété située au 1736, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le local commercial concerné n'a pas fait l'objet d'une demande antérieure de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de remplacement de l'usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis ne nécessite aucune modification des façades du bâtiment ou des aménagements extérieurs et n'entraîne pas de nuisances relatives à l'augmentation d'affluence, de circulation véhiculaire ou de bruit susceptible d'être perçu par les occupants des logements du voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** des travaux de remise aux normes de l'aménagement de l'espace de stationnement seront effectués au printemps 2015 soit aménager un enclos à déchets, créer des îlots de verdure et planter des arbres ce qui aura pour effet de réduire le nombre de cases de stationnement de 78 à 72;

**CONSIDÉRANT QUE** seul un permis d'affaires provisoire sera délivré tant que les travaux d'aménagement paysager et de réaménagement de l'espace de stationnement ne seront pas réalisés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de remplacement de l'usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis est conforme aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les critères d'évaluation applicables précisés à l'article 27 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant déposera prochainement une demande de changement de zonage afin de permettre, de plein droit, certains usages commerciaux voués aux services de proximité au bénéfice des secteurs résidentiels avoisinants;

**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 :

**Que** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 1736, boulevard Maloney Est afin de remplacer l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 5965 : vente au détail d'animaux de maison (animalerie) » par l'usage « 5332 : vente au détail de marchandises d'occasion et marché aux puces ».

#### **RECOMMANDÉE**

#### **22. Questions diverses :**

Aucune question n'est formulée.

#### **23. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 55.