



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

211^e séance tenue le 2 novembre 2015 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des comités, 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^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Autres :

M. Maxime Tremblay - Conseiller - District du Plateau (n° 4)
M. Jean Lessard - Conseiller - District de la Rivière-Blanche (n° 16)

Citoyens :

MM. Christian Brunet, Raymond Mantha, Robert Perrier et Luc Provençal – article 14.

ABSENCE :

Membre

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

Après avoir mentionné que le sujet inscrit à l'article 22 est reporté à une prochaine séance, l'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 210^e séance tenue le 5 octobre 2015
4. Suivi des recommandations

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

5. Date de la prochaine assemblée
6. Information sur les travaux de restauration à l'Auberge Charles-Symmes au ,1 rue Front
7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la zone d'habitation H-05-059 à même une partie de la zone commerciale C-05-062 (rue Toulouse)
8. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour agrandir la zone C-03-152 (Création d'une halte routière - Aéroport de Gatineau)
9. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve et dérogations mineures aux 250-270, boulevard Maisonneuve
10. Modification d'un projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer et dérogations mineures – Projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 – 231 et 235, chemin Vanier et 8, 12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline
11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration et dérogation mineure pour le concept d'aménagement du projet Ambassade Champlain et projet résidentiel « Ambassade Champlain phase 1A, 1B et 2 »
12. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil et dérogations mineures au 86, rue Saint-Jacques
13. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration et dérogation mineure aux 595,597, 599, 601, 603 et 605, boulevard des Grives
14. Période de questions des citoyennes et citoyens
15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 17, rue des Braves-du-Coin
16. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux au 320, boulevard Saint-Joseph
17. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud au 63, rue Saint-Paul
18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 44, rue Laval
19. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 799, rue Jacques-Cartier (Presbytère de l'Église Saint-François-de-Sales)
20. Usage conditionnel aux 75 à 79, chemin de Montréal Est
21. Usage conditionnel au 540, chemin Vanier
22. Usage conditionnel au 1910, chemin Pink
23. Dérogation mineure au 2, rue Lévesque
24. Dérogation mineure au 390, chemin Antoine-Boucher
25. Questions diverses :
26. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 210^e séance tenue le 5 octobre 2015

Le procès-verbal de la 210^e séance tenue le 5 octobre 2015 est approuvé.

4. Suivi des recommandations

Séance du CCU du 14 septembre 2015 :

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 60, rue de l'Hôtel-de-Ville – Réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de lot – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On rappelle que lors de la séance du CCU du 14 septembre 2015 deux questions avaient été formulées :

Première question :

Peut-on déplacer ailleurs sur le terrain la remise?

Réponse : Oui il est possible de déplacer la remise ailleurs, mais un tel transfert implique une modification des aménagements paysagers présents sur la propriété. Les aménagements sur la propriété sont de qualité et comportent des arbustes et un arbre en plus de surfaces minéralisées (dalles).

Deuxième question :

Pourrait-on vérifier la question du risque et de la propagation d'incendie?

Réponse : La remise doit avoir un revêtement extérieur incombustible pour le mur situé sur la ligne de propriété ainsi qu'un revêtement intérieur (gypse) présentant une résistance au feu. Les requérantes se sont engagées à la mise en conformité complète de la construction advenant l'octroi de la dérogation mineure. Les requérantes ont de plus mandaté un arpenteur-géomètre afin que ce dernier dépose un plan confirmant que la remise est entièrement sur leur propriété.

On demande qu'un suivi soit effectué afin de s'assurer que les travaux réalisés soient conformes aux exigences du Règlement numéro 774-2015 décrétant le règlement sur la prévention des incendies du Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

R-CCU-2015-11-02 / 193

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire a été formulée pour la propriété située au 60, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'un arpenteur géomètre sera déposé à la Ville, qui confirmera que le bâtiment accessoire sera entièrement localisé sur la propriété du 60, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QU'un revêtement extérieur incombustible sera installé sur le mur de la remise situé sur la ligne de propriété ainsi qu'un revêtement intérieur (gypse) présentant une résistance au feu conforme aux exigences du Code national du bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 60, rue de l'Hôtel-de-Ville visant à réduire la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire et une ligne de lot de 0,5 m à 0 m, et ce, afin de régulariser l'implantation d'une remise.

L'accord de cette dérogation mineure est conditionnel :

- à ce qu'un plan d'un arpenteur-géomètre soit déposé à la Ville confirmant que la remise est entièrement sur la propriété du 60, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- à ce qu'un revêtement extérieur incombustible soit installé sur le mur de la remise situé sur la ligne de propriété ainsi qu'un revêtement intérieur (gypse) présentant une résistance au feu conforme aux exigences du Règlement numéro 774-2015 décrétant le règlement sur la prévention des incendies du Service de sécurité incendie de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉE

Séance du CCU du 5 octobre 2015 :

Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 11, rue de l'Hôtel-de-Ville – Remplacer le revêtement extérieur et rénover le balcon et la galerie en façade avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On rappelle que lors de la séance du CCU du 5 octobre 2015 il avait été mentionné qu'une vérification devait être effectuée sur l'état d'avancement des travaux sur le bâtiment A du 11, rue de l'Hôtel-de-Ville.

On mentionne qu'un suivi sera assuré lors de la prochaine séance du CCU.

5. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 7 décembre 2015.

Par ailleurs, on demande de porter une attention au calendrier 2016 des séances du CCU qui ont été déplacées du 1^{er} lundi au 3^e lundi de chaque mois.

Arrivée de MM. Maxime Tremblay et Jean Lessard.

6. Travaux de restauration à l'Auberge Charles-Symmes (secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer) – 1, rue Front – Information générale sur des travaux non assujettis au PIIA

On demande que l'Association du patrimoine d'Aylmer soit avisée que des travaux de restauration et de réhabilitation à l'Auberge Charles-Symmes, qui ont fait l'objet d'une autorisation de la part du MCC le 22 septembre 2014, seront effectués prochainement.

7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone d'habitation H-05-059 à même une partie de la zone commerciale C-05-062 dans le but de permettre un projet résidentiel sur la rue de Toulouse – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

Question	Réponse
On demande si la réduction de superficie du noyau commercial de quartier va nuire à l'offre commerciale?	On explique que l'offre commerciale sera suffisante pour répondre à la demande de biens et services courants du quartier.

R-CCU-2015-11-02 / 194

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage a été déposée afin de permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel sur la rue de Toulouse;

CONSIDÉRANT QUE préalablement à la mise en place de la nouvelle structure commerciale en 2011, le terrain visé par la demande se retrouvait déjà dans la zone d'habitation H-05-059;

CONSIDÉRANT QUE le projet commercial planifié pour ce terrain et qui avait amené un changement de vocation lors de la révision de la structure commerciale ne s'est pas concrétisé;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé se trouve à la limite de développements résidentiels et de commerces situés dans le noyau commercial de quartier;

CONSIDÉRANT QUE le développement de ce terrain à des fins résidentielles s'intégrera dans son milieu d'insertion :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone d'habitation H-05-059 à même une partie de la zone commerciale C-05-062 afin de permettre la réalisation d'un projet de développement résidentiel sur la rue de Toulouse.

RECOMMANDÉE

8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Aéroport de Gatineau – Agrandir la zone C-03-152 et y permettre certains usages additionnels en vue de mettre en place une halte routière – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Questions	Réponses
A-t-on prévu un lien de circulation est-ouest?	On explique que la réponse à cette question sera donnée à l'étape de la préparation du concept d'aménagement de la halte routière qui sera présenté au CCU puisqu'un projet de station-service y est prévu et que ce projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.
Qu'est-ce qu'une résidence de tourisme (5834)?	Une vérification sera effectuée et une réponse sera formulée lors de la prochaine séance.

R-CCU-2015-11-02 / 195

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin de mettre en place une halte routière dans l'Aéroport de Gatineau soit sur les terrains situés à l'intersection nord-est du chemin Industriel et du boulevard de l'Aéroport;

CONSIDÉRANT QUE les documents officiels de planification de la Ville reconnaissent l'importance des fonctions complémentaires aux activités communes des parcs d'affaires et qu'il est indiqué que celles-ci doivent se trouver dans des secteurs d'accueil à l'entrée des parcs;

CONSIDÉRANT QUE les usagers présents et futurs de l'Aéroparc ne bénéficient pas de commerces et services propres à un secteur d'accueil pour les desservir adéquatement;

CONSIDÉRANT QUE la localisation stratégique de l'Aéroparc le long de l'autoroute 50 offre l'opportunité d'y implanter des commerces et services destinés à desservir également les usagers de l'autoroute;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de permettre l'implantation d'une halte routière dans l'Aéroparc de Gatineau en modifiant les limites des zones C-03-152, P-03-153, C-03-154 et I-03-156 et l'ajout des usages suivants dans la zone commerciale C-03-152 :

- 4228 – Relais pour camion;
- 5533 – Station libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles;
- 5831 – Hôtel (incluant hôtels-motels);
- 5834 – Résidence de tourisme;
- 5839 – Autres activités d'hébergement;
- 6996 – Bureau d'information pour tourisme.

RECOMMANDÉE

9. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 250-270, boulevard Maisonneuve – Autoriser le remembrement de quatre lots et ajouter un troisième bâtiment au projet résidentiel intégré existant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions	Réponses
Pourrait-on avoir quelques différences au niveau architectural entre les bâtiments déjà construits et le projet?	On indique que la façade latérale nord présentera certaines différences avec les autres façades au niveau des matériaux et des couleurs.
Donner une explication sur l'arbre qui sera déplacé?	Cet arbre du type en motte est en cour avant sur l'emprise publique et sera déplacé sur le terrain privé pour répondre à l'exigence du nombre minimal d'arbres requis sur la propriété (2 arbres minimum dont un en cour avant).
Qu'est-ce que l'on entend par une architecture contemporaine exprimant un mode de vie écologique?	Choix des types de matériaux et des couleurs, hauteur moyenne du bâtiment, traitement des façades, garde-corps des balcons faits de verre transparent, toit pâle, etc.
Pourquoi éliminer le commerce au rez-de-chaussée?	Les usages commerciaux ne sont pas autorisés dans cette zone. Cependant, des usages commerciaux identifiés à la liste des usages additionnels à un usage résidentiel de 60 logements ou de 120 chambres sont autorisés.
Les crédits de taxe sont-ils remis aux propriétaires ou aux locataires?	Aux propriétaires.

R-CCU-2015-11-02 / 196

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser le remembrement de quatre lots et l'ajout d'un troisième bâtiment comprenant 39 logements à un projet résidentiel intégré existant a été formulée pour la propriété située au 250-270, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QU'un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments isolés partageant un espace de stationnement souterrain a été réalisé en 2012 et a été construit en deux phases sur le lot 5 366 865 résultant du remembrement des terrains du 250 et 260, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a acquis la propriété du 264, boulevard Maisonneuve, et que son offre d'achat de la propriété municipale du 268, boulevard Maisonneuve ainsi que d'une partie de l'emprise publique du boulevard Maisonneuve a été acceptée par le conseil municipal le 22 septembre 2015 par sa résolution CM-2015-684;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé prévoit le remembrement des lots 1 621 627 (264, boulevard Maisonneuve) et 1 621 628 (268, boulevard Maisonneuve) et d'une partie de l'emprise publique cédée par la Ville en les annexant à l'unité cadastrale existante 5 366 865 où le projet résidentiel intégré du 250-260, boulevard Maisonneuve a été réalisé;

CONSIDÉRANT QUE les limites de la propriété sur laquelle est construit le projet résidentiel intégré seront agrandies pour englober le lot ainsi reconstitué et que le requérant souhaite l'attribution d'un nouveau numéro d'immeuble au projet résidentiel intégré qui sera libellé au 250-270, boulevard Maisonneuve, où les deux bâtiments réalisés garderont leurs numéros respectifs (250 et 260) et où le troisième bâtiment proposé portera désormais le numéro d'immeuble de 270, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel de huit étages qui s'agence en volumétrie et en traitement architectural au projet résidentiel intégré existant dont l'espace de stationnement aménagé sur deux étages souterrains sera prolongé pour desservir ce troisième bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 250-270, boulevard Maisonneuve, afin d'autoriser l'opération cadastrale visant à remembrer les lots 1 621 627 (264, boulevard Maisonneuve), 1 621 628 (268, boulevard Maisonneuve) et une partie de l'emprise publique du boulevard Maisonneuve et les annexer à la propriété du 250-260, boulevard Maisonneuve, et de permettre l'ajout d'un troisième bâtiment au projet résidentiel intégré existant, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de remembrement – 250-270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015;
- Plan d'implantation proposé du nouveau bâtiment – Neuf Architectes – 270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015;
- Plan d'aménagement extérieur proposé par EXP et annoté par le SUDD – 270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015;
- Élévations avant et arrière – Neuf Architectes – 270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015;
- Élévations latérales – Neuf Architectes – 270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015;
- Modèles des matériaux proposés – 270, boulevard Maisonneuve, 28 septembre 2015.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 270, boulevard Maisonneuve – Réduire la marge avant, la distance minimale entre deux bâtiments d'un projet résidentiel intégré, la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure à double sens et la distance minimale d'un balcon et d'une marquise à la ligne de rue – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2015-11-02 / 197

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation a été déposée dans le but d'approuver la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel sur la propriété située au 270, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ces travaux des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

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;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à permettre l'agrandissement du projet résidentiel intégré du 250-260, boulevard Maisonneuve par la construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de 39 logements au 270, boulevard Maisonneuve, qui fera partie intégrante du projet intégré existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré existant a nécessité l'octroi de dérogations mineures, dont celles visant à réduire la marge avant et la largeur des allées de circulation intérieures, et que l'ajout de ce troisième bâtiment nécessitera l'octroi à nouveau de ces mêmes dérogations;

CONSIDÉRANT QUE la configuration de l'emprise du boulevard Maisonneuve au nord du site implique qu'une dérogation mineure visant à réduire la distance minimale d'un balcon et d'une marquise de la ligne de rue est requise;

CONSIDÉRANT QUE la demande visant à réduire la distance entre deux bâtiments d'un projet intégré est occasionnée par la superficie réduite du terrain et que cette dérogation mineure ne serait pas requise dans le cas d'un projet similaire, mais situé sur un lot distinct :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 270, boulevard Maisonneuve, visant à :

- réduire la marge avant minimale de 1,5 m à 0,75 m;
- réduire la distance minimale entre deux bâtiments d'un projet résidentiel intégré de 10 m à 6,83 m;
- réduire la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure à double sens de 6 m à 5,5 m;
- réduire la distance minimale d'un balcon et d'une marquise de la ligne de rue de 1 m à 0,75 m,

le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Dérogations mineures demandées (1 à 3) – Dispositions relatives à l'implantation du bâtiment – 270, boulevard Maisonneuve – Neuf Architectes – 28 septembre 2015;
- Dérogation mineure demandée (4) – Dispositions relatives à l'aménagement du stationnement – 270, boulevard Maisonneuve – Neuf Architectes – 28 septembre 2015.

RECOMMANDÉE

- 10. Modification d'un projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer – Projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 – 231 et 235, chemin Vanier et 8, 12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

R-CCU-2015-11-02 / 198

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement approuvée le 15 décembre 2009 (CM-2009-1243) et modifiée le 26 août 2014 (CM-2014-602) est formulée pour le projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4, visant à réduire le nombre total de logements;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à remplacer trois bâtiments principaux en structure isolée et en projet résidentiel intégré de 35 logements chacun par trois bâtiments principaux, toujours en projet résidentiel intégré, mais dont les structures des bâtiments changent pour deux bâtiments avec une structure jumelée de 24 logements et un bâtiment avec une structure contiguë de 36 logements;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures d'un projet de développement approuvée le 15 décembre 2009 et modifiée le 26 août 2014 est formulée pour le projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4, pour réduire de 105 à 84 le nombre total de logements dans un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet respectent les dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures et respectent les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 231 et 235, chemin Vanier et aux 8,12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline, du projet résidentiel Jardins McConnell, phase 4, comme illustrée sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation Jardins McConnell, phase 4, 231 et 235, chemin Vanier et 8, 12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par Neuf Architect(e)s et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan de plantation Jardins McConnell, phase 4, 231 et 235, chemin Vanier et 8, 12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par Neuf Architect(e)s et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, Jardins McConnell, phase 4231 et 235, chemin Vanier et 8, 12, 16, 20 et 24, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par Neuf Architect(e)s,

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures requises.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 – 8, 12 et 16, rue Arthur-Graveline – Bâtiment ne donnant pas sur une rue ou une allée d'accès et empiètement du stationnement sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2015-11-02 / 199

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement approuvé le 15 décembre 2009 (CM-2009-1243) et modifié le 26 août 2014 (CM-2014-602) est formulée pour le projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4, visant à réduire de 105 à 84 le nombre total de logements dans un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est assujéti aux objectifs et aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la nature des dérogations mineures est associée à des normes applicables à un projet résidentiel intégré et qu'une modification réglementaire dans le cadre de l'omnibus propose des modifications au cadre normatif du règlement de zonage qui vont éliminer les dérogations mineures demandées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 8, 12 et 16, rue Arthur-Graveline, projet résidentiel Jardins McConnell, phase 4, visant à :

- permettre qu'un bâtiment principal dans un projet résidentiel intégré donne sur un stationnement au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès;
- permettre l'augmentation de l'empiètement maximum du stationnement sur la façade principale du bâtiment multifamilial de 0 % à 100 %;

et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Dérogations mineures, Jardins McConnell, phase 4 - 8, 12 et 16, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par Neuf Architect(e)s et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

Que ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution numéro CM-2014-578, qui accordait des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'immeuble situé au 16, rue Arthur-Graveline visant à permettre qu'un bâtiment principal dans un projet résidentiel intégré donne sur un stationnement au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès et à permettre l'augmentation de l'empiètement maximum du stationnement sur la façade principale du bâtiment multifamilial de 0 % à 50 %.

RECOMMANDÉE

11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel, Ambassade Champlain, phases 1A, 1B et 2 – Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions	Réponses
Quels seront les impacts sur la circulation?	On souligne que sur les axes fort achalandés qu'il y aura un phénomène d'étalement des périodes de pointe; Il est prévu que la Société de transport de l'Outaouais réviser son schéma de desserte. La STO a été informée de la démarche d'approbation du projet « Ambassade Champlain »; Les solutions à moyen et long termes doivent passer par une bonification de l'offre en transport collectif, solutions qui font l'objet d'un examen par la STO dans le cadre de l'étude de la desserte de l'ouest.
Est-ce qu'une piste cyclable nord-sud sera aménagée?	L'aménagement d'un sentier multifonctionnel (déplacement des piétons et cyclistes) est prévu le long de la collectrice reliant le boulevard de Lucerne et le chemin d'Aylmer.
L'offre de stationnement intérieur d'une case par logement par bâtiment est-elle suffisante?	Le ratio de cases de stationnement intérieur et extérieur est conforme aux exigences du Règlement de zonage.
Les îlots de chaleur seront-ils réduits avec les choix de couleur des matériaux de revêtement des murs et des toitures des bâtiments?	On rappelle que les terrasses aux toits seront composées de pierres de patio gris pâle et la membrane de couverture sur les toits plats sera aussi gris pâle afin d'atténuer les îlots de chaleur.
Pourrait-on remplacer les arbres par les mêmes espèces d'essence qui sont coupées?	Un article, à ce sujet, sera ajouté au guide d'aménagement qui accompagnera la résolution d'approbation du projet de développement.
Quels sont les objectifs de densification de ce secteur?	La densité résidentielle prévue au schéma est plus élevée que la densité du présent projet.
Quels sont les types de transports collectifs et actifs?	Aménagement d'une rue collectrice nord-sud avec trottoir et sentier multifonctionnel, rues locales, ouverture d'un accès sur le boulevard de Lucerne, bonification de l'offre en transport collectif, étude de la desserte de l'ouest, aménagement de sentiers et des trottoirs à travers l'ensemble du projet et d'un trottoir le long du chemin d'Aylmer afin de relier le projet au projet du « Château Cartier.

Les membres du CCU se disent très préoccupés par l'augmentation de la circulation véhiculaire provenant de l'ouest de la Ville de Gatineau et par la capacité du réseau routier actuel à absorber cette augmentation.

Comme il est 18 h 30, on convient de passer immédiatement à l'article 14.

14. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. Christian Brunet, Raymond Mantha, Robert Perrier et Luc Provençal.

Projet résidentiel en bordure du chemin des Érables :

M. Christian Brunet rappelle qu'une demande de modification au Règlement de zonage afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel en bordure du chemin des Érables a été transmise pour recommandation à la séance du CCU du 27 juillet 2015.

Il mentionne que son avocat a obtenu une copie du procès-verbal de cette séance le 21 octobre 2015. Selon M. Brunet, le procès-verbal était incomplet. Il donne quelques exemples : Liste des personnes présentes incomplète, interventions non notées.

Enfin, M. Brunet souligne que l'Association des résidents du secteur de Limbour ne souhaite pas discuter avec lui, ni le conseiller du district. La directrice déléguée mentionne à M. Brunet qu'on communiquera avec lui prochainement.

Départ de M. Christian Brunet.

Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier :

M. Raymond Mantha, propriétaire du 4, rue de la Baie, contigüe à la Fabrique (église et presbytère) souligne que des travaux de construction ont été exécutés par la Ville de Gatineau pour la Fabrique dans un site du patrimoine, et ce, sans demande de permis, sans permis de construction et aucune recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

M. Mantha signale que sa propriété est le 1^{er} bureau de poste du village de Pointe-Gatineau (1890) et qu'il a à cœur de préserver cet édifice patrimonial. Il dépose plusieurs photographies et documents historiques retraçant l'évolution du 4, rue de la Baie.

M. Mantha demande que les ouvrages exécutés sans permis qui ont été effectués par la Ville de Gatineau pour la Fabrique soient démolis et que le site soit remis dans son état d'origine.

On invite M. Mantha à communiquer avec la conseillère du district de Pointe-Gatineau. Le service assurera un suivi de la demande.

Projet résidentiel Ambassade Champlain :

M. Robert Perrier, formule des commentaires sur le projet résidentiel « Ambassade Champlain » en insistant sur l'impact que ce projet aura sur le réseau routier actuel. De plus, M. Perrier demande que les deux liens (en direction du club de golf Château-Cartier) illustrés sur les plans des pages 10 et 11 de l'analyse de projet soient supprimés.

Départ de MM. Jocelyn Blondin et Raymond Mantha.

M. Luc Provençal souligne que les infrastructures routières en place supportent à peine le flux de circulation actuelle. Il mentionne également que les conclusions des études de circulation commandées et payées par le promoteur ne sont pas crédibles.

Départ de MM. Robert Perrier, Luc Provençal et Jean Lessard.

Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel, Ambassade Champlain, phases 1A, 1B et 2 – Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

On convient de retirer les illustrations des deux liens projetés vers l'est du projet, en direction du club de golf Château-Cartier, apparaissant sur les annexes 2 et 3 des pages 10 et 11 de l'analyse de projet.

R-CCU-2015-11-02 / 200

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé un concept d'aménagement pour un projet de développement comprenant la réalisation d'une variété de typologie résidentielle avec une demande visant à approuver les phases 1A, 1B et 2;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'aménagement global du projet Ambassade Champlain propose à terme, un total de 2 102 logements et le développement de terrains commerciaux le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise principalement à faire approuver les phases 1A et 2 dans le but de construire trois habitations multifamiliales isolées de 100 logements, neuf habitations multifamiliales isolées de 47 logements, une habitation multifamiliale isolée de 12 logements et douze habitations jumelées de 12 logements;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1B prévoit la construction future d'une rue collectrice reliant le boulevard de Lucerne au chemin d'Aylmer comprenant un réseau de transport actif et l'aménagement d'espaces verts;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement des phases 1A, 1B et 2 est conforme aux règlements d'urbanisme à l'exception de quelques dérogations mineures à des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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 ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, situé dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet résidentiel « Ambassade Champlain, phases 1A, 1B et 2 », et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation phases 1A, 1B et 2, Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par EXP le 25 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan d'aménagement paysager, phase 1A, Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par EXP le 29 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan d'aménagement paysager, phase 2, Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par EXP le 29 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Modèle de l'habitation multifamiliale de 100 logements (à titre indicatif), Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par Neuf Architect(e)s le 21 août 2015;
- Modèle de l'habitation multifamiliale de 47 logements (à titre indicatif), Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par Neuf Architect(e)s le 21 août 2015;
- Modèle de l'habitation multifamiliale de 12 logements (à titre indicatif), Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par Neuf Architect(e)s le 24 septembre 2015;
- Modèle de l'habitation en structure jumelé (à titre indicatif), Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par Neuf Architect(e)s le 24 septembre 2015;

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures et à l'approbation du plan directeur de desserte soumis au Service des infrastructures.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel, Ambassade Champlain, phases 1A et 2 – Réduire la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès et permettre l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2015-11-02 / 201

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de développement a été formulée pour le projet résidentiel « Ambassade Champlain » phases 1A, 1B et 2;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la nature des dérogations mineures est associée à des normes applicables à un projet résidentiel intégré et qu'une modification règlementaire dans le cadre de l'omnibus propose des modifications au cadre normatif du règlement de zonage qui vont éliminer les dérogations mineures demandées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le projet résidentiel « Ambassade Champlain » phases 1A et 2 visant à :

- Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal multifamilial et une allée d'accès de 6 m à 2 m;
- Permettre l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment principal de 0 % à 100 %;

et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Dérogations mineures, Projet Ambassade Champlain, Extrait du plan réalisé par EXP, le 21 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

L'accord des dérogations mineures est conditionnel à l'approbation d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉE

12. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 86, rue Saint-Jacques – Agrandir le bâtiment en cour arrière, transformer l’habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements et rénover le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions	Réponses
Pourquoi n’a-t-on pas préservé le caractère typologique du bâtiment d’origine (maison allumette)?	Le projet vise à modifier la typologie du bâtiment en type « faubourg » qui existe dans l’unité de paysage du secteur de préservation Vaudreuil.
Le noir est-il approprié pour les éléments décoratifs et de saillies (portes, fenêtres, fascia et soffite)?	Oui, le noir est approprié pour le style du nouveau bâtiment d’esprit contemporain.
Pourquoi ne pas avoir demandé l’installation de fenêtre à guillotine?	Le projet propose des caractéristiques typiques au bâtiment de type « faubourg » : ainsi, des fenêtres en module vertical d’apparence « à guillotine » sont proposées.
Le nombre de cases de stationnement est-il suffisant?	Oui, trois cases (deux cases intérieures et une case extérieure) sont conformes aux exigences de la réglementation.
Serait-il possible d’ajouter certains éléments architecturaux et décoratifs?	Un suivi sera assuré auprès du requérant.

R-CCU-2015-11-02 / 202

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à agrandir le bâtiment en cour arrière, transformer l’habitation bifamiliale existante en habitation multifamiliale de quatre logements et rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 86, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet de densification, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l’habitation bifamiliale construite en 1905 est un bâtiment de deux étages ayant une forme de toit à deux pignons;

CONSIDÉRANT QU’un projet d’agrandissement du bâtiment a été autorisé par le conseil municipal en 2009 et que la présente demande implique l’abrogation de la résolution qui l’a approuvé;

CONSIDÉRANT QUE la modification de la forme du toit et les dimensions des ouvertures s’inspirant du bâtiment de type « Faubourg » respectent les objectifs et les critères d’évaluation du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d’autoriser un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, au 86, rue Saint-Jacques, afin d’agrandir le bâtiment en cour arrière, transformer l’habitation unifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements et rénover le bâtiment, et ce, en rehaussant les caractéristiques typiques au bâtiment de type « faubourg » :

- Fenêtres en guillotine ou à grands carreaux posées verticalement, alignées verticalement et horizontalement, réparties régulièrement d’un niveau à l’autre;
- Jeux de briques surmontant les fenêtres en arc surbaissé;
- Motifs décoratifs de qualité en bois, récupération du cèdre;
- Couronnement avec corniche moulurée et de corbeaux à ses extrémités;
- Prévoir des contrastes de couleurs entre les matériaux du revêtement extérieur;
- Revoir la monotonie du mur aveugle, etc.),

et d’abroger la résolution numéro CM-2009-945 qui visait à approuver un plan d’implantation et d’intégration architecturale pour l’agrandissement du bâtiment en cour arrière et l’ajout de deux logements.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 86, rue Saint-Jacques – Réduire la marge latérale, la distance minimale entre deux accès au terrain et entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale et exempter de l’obligation de planter un arbre en cour avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2015-11-02 / 203

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à agrandir un bâtiment et à permettre la transformation d’une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour le bâtiment situé au 86, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

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;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à modifier un projet d’agrandissement du bâtiment ayant été approuvé en 2009 par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations ont été demandées en 2009 dans le cadre du projet d’agrandissement et que la résolution du conseil accordant les dérogations mineures doit être abrogée :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, rue Saint-Jacques, afin:

- de réduire la marge latérale minimale gauche de 1,5 m à 0,67 m;
- de réduire la distance minimale entre deux accès au terrain de 6 m à 3,34 m;
- de réduire la distance minimale de l’espace de stationnement de l’habitation multifamiliale de 6 m à 1,5 m;
- d’exempter de planter un arbre en cour avant,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – 86, rue Saint-Jacques – 1er octobre 2015,

et ce, afin de transformer l’habitation bifamiliale existante en habitation multifamiliale de quatre logements,

et d’abroger la résolution numéro CM-2009-881, qui accordait les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de réduire la distance entre l’espace de stationnement et le bâtiment, la largeur de la bande paysagère entre l’espace de stationnement et la ligne arrière et de permettre l’installation d’un revêtement de déclin de cèdre sur les façades arrière et latérales.

RECOMMANDÉE

- 13. Projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d’intégration – 595-605, boulevard des Grives – Autoriser un projet résidentiel intégré de 204 logements répartis dans six bâtiments – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Question	Réponse
Pourrait-on demander l’installation de revêtement de toiture pâle afin de réduire la présence d’îlots de chaleur?	Un suivi sera assuré auprès du requérant.

R-CCU-2015-11-02 / 204

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approuver un projet de développement visant la construction d’un projet intégré de 204 logements a été formulée pour la propriété située au 595-605, boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré vise à construire 204 logements en six habitations multifamiliales de trois étages, comprenant un bâtiment de 24 logements et cinq bâtiments de 36 logements chacun;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'ouverture d'une nouvelle rue et se situe en partie à l'intérieur d'un boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour approuver ce projet de développement, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 devra être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition pour laquelle une dérogation mineure est demandée;

CONSIDÉRANT QUE ce projet résidentiel intégré répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin de construire un projet résidentiel intégré de 204 logements répartis dans six bâtiments, sur la propriété du 595-605, boulevard des Grives, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 15 octobre 2015;
- Plan de plantation – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 15 octobre 2015;
- Élévations – Bâtiments de 36 logements – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 15 octobre 2015;
- Élévations – Bâtiments de 24 logements – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 15 octobre 2015;
- Perspectives – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 15 octobre 2015.

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver la cession d'une parcelle de terrain riveraine d'une superficie approximative de 8 319 m² comme montré au document intitulé « Terrains à être cédés à la Ville et plan de lotissement soumis pour approbation – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives ».

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 597, 599, 601 et 603, boulevard des Grives – Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès et de l'emplacement des cases de stationnement en façade des bâtiments – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2015-11-02 / 205

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire six bâtiments de trois étages, dont un de 24 logements et cinq de 36 logements chacun, soit un total de 204 logements, a été formulée pour la propriété située aux 595-605, boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet résidentiel intégré une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit être accordée par ce conseil pour trois des bâtiments compris dans le projet;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible d'aménager les cases en surface et l'allée d'accès sans empiéter sur la façade de ces trois bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE des plantations arbustives viendront amenuiser l'impact de l'aménagement des cases de stationnement en façade des bâtiments :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser l'empiètement de l'allée d'accès et de l'emplacement des cases de stationnement en façade des bâtiments situés au 597, 599, 601 et 603, boulevard des Grives, le tout comme illustré au document intitulé « Identification de la dérogation mineure – Plateau du Parc phase 13 – 595-605, boulevard des Grives – 5 octobre 2015 ».

RECOMMANDÉE

L'article 14 a été déplacé entre les articles 11 et 12.

15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 17, rue des Braves-du-Coin – Agrandir le bâtiment principal en cour arrière, remplacer les fenêtres, une porte, le revêtement extérieur et le revêtement de toit et rénover la galerie en cour avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2015-11-02 / 206

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement du bâtiment en cour arrière, le remplacement des fenêtres, d'une porte, du revêtement extérieur et du revêtement de toit ainsi que la rénovation de la galerie en cour avant a été formulée pour la propriété située au 17, rue des Braves-du-Coin;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal, construit aux environs de 1895, était constitué d'une partie avant de deux étages et d'une partie arrière d'un seul étage;

CONSIDÉRANT QUE la partie arrière du bâtiment a été agrandie vers l'arrière en 2007 et qu'un deuxième étage y a été ajouté par un ancien propriétaire, le tout sans autorisation et de façon non conforme au Règlement de construction numéro 504-2005 puisqu'une partie du deuxième étage a été construit sur pilotis;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement réalisé en 2007 n'est pas conforme au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale qui préconise des agrandissements qui s'inspirent de la typologie du bâtiment d'origine et que la volumétrie de l'agrandissement ainsi que sa toiture ne sont pas compatibles avec la partie existante;

CONSIDÉRANT QU'à la demande du Service de l'urbanisme et du développement durable, les nouveaux propriétaires ont donné le mandat à un professionnel qualifié de produire un rapport sur l'état de la structure et sur sa non-conformité à certaines dispositions du Code national du bâtiment et aux règles de l'art;

CONSIDÉRANT QUE le rapport d'inspection a conclu sur la possibilité de modifier l'agrandissement en vue de le rendre conforme au Règlement de construction et qu'il recommande de doter le périmètre du mur du deuxième étage d'une fondation au sol, de construire des murs au rez-de-chaussée et de retirer les pilotis;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté par les nouveaux propriétaires propose de modifier la forme du toit afin d'harmoniser l'agrandissement à la partie existante selon les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables au secteur de préservation;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est une habitation unifamiliale à structure isolée de type « maison allumette » pour lequel le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de privilégier les fenêtres de type « à guillotine » lors du remplacement des ouvertures et des matériaux d'origine, tel que le déclin horizontal de bois, pour le revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver, restaurer ou, à défaut, d'intégrer le module vertical des ouvertures aux bâtiments de type « maison allumette » lors de travaux de rénovation;

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 ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 17, rue des Braves-du-Coin, afin d'agrandir le bâtiment en cour arrière, de remplacer les fenêtres, une porte, le revêtement extérieur et le revêtement de toit et rénover la galerie en cour avant, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Liu Shu Wu, propriétaire – 17, rue des Braves-du-Coin, 7 août 2015;
- Élévations avant et arrière – Liu Shu Wu, propriétaire – 17, rue des Braves-du-Coin, 7 août 2015;
- Élévation latérale droite – Liu Shu Wu, propriétaire – 17, rue des Braves-du-Coin, 7 août 2015;

- Élévation latérale gauche – Liu Shu Wu, propriétaire – 17, rue des Braves-du-Coin, 7 août 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – 17, rue des Braves-du-Coin, 22 septembre 2015.

RECOMMANDÉE

16. **Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux – 320, boulevard Saint-Joseph – Remplacer la marquise donnant sur la cour latérale et installer un auvent et huit enseignes rattachées au bâtiment dont une sur auvent et une sur marquise – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2015-11-02 / 207

CONSIDÉRANT QU'une demande pour approuver un projet visant à remplacer la marquise donnant sur la cour latérale et à installer un auvent et huit enseignes rattachées au bâtiment dont une sur auvent et une autre sur marquise été formulée pour la propriété située au 320, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du 320, boulevard Saint-Joseph est un centre commercial comportant plusieurs établissements, notamment un commerce de restauration donnant sur le boulevard Saint-Joseph qui souhaite procéder au remplacement de ses enseignes;

CONSIDÉRANT QUE le commerce de restauration est affiché sur la façade principale donnant sur le boulevard Saint-Joseph et sur la façade latérale donnant sur l'espace de stationnement où il existe une marquise de forme semi-circulaire que le projet vise à remplacer par une de forme rectangulaire dans le but de répondre à la nouvelle image de l'entreprise du restaurant;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'installation d'un nouvel auvent au-dessus de la sortie donnant sur la terrasse extérieure existante en cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de privilégier des enseignes au design contemporain s'intégrant graphiquement à l'image urbaine;

CONSIDÉRANT QUE comme le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les enseignes proposées s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées de par leurs dimensions, leurs localisations, leurs formes, leurs designs, leurs formats, leurs couleurs, leurs matériaux et leur éclairage;

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 ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 320, boulevard Saint-Joseph, afin de remplacer la marquise donnant sur la cour latérale et d'installer un auvent et huit enseignes rattachées au bâtiment dont une sur auvent et une autre sur marquise, le tout, comme illustré aux plans intitulés :

- Enseignes proposées *East Side Mario's* sur la façade principale donnant sur le boulevard Saint-Joseph, *Lumipro* - 320, boulevard Saint-Joseph, 23 septembre 2015;
- Enseignes proposées *East Side Mario's* sur la façade latérale, *Lumipro* – 320, boulevard Saint-Joseph, 23 septembre 2015;
- Marquise à remplacer sur la façade latérale, *Lumipro* – 320, boulevard Saint-Joseph, 23 septembre 2015.

RECOMMANDÉE

17. **Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud – 63, rue Saint-Paul – Autoriser des travaux de rénovation extérieure – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon**

R-CCU-2015-11-02 / 208

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation extérieure a été formulée pour la propriété située au 63, rue Saint-Paul;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et nécessitent l'approbation de ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux visent à rehausser l'apparence et la qualité architecturale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et principaux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les projets d'insertion dans le secteur du Moulin Sud;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 63, rue Saint-Paul, afin d'autoriser le remplacement d'une partie du revêtement mural extérieur, de la porte d'entrée, des fenêtres, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Options envisagées et matériaux proposés - Préparées par le requérant et annotées par le SUDD-63, rue Saint-Paul - option #5.

RECOMMANDÉE

18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – 44, rue Laval – Réparer et remplacer les escaliers extérieurs, deux portes et trois fenêtres en façade arrière – District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière

R-CCU-2015-11-02 / 209

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réparer et remplacer les escaliers extérieurs, deux portes et trois fenêtres en façade arrière, a été formulée pour la propriété située au 44, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du 44, rue Laval est répertorié dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008 comme un édifice ayant une valeur patrimoniale forte et le décrit comme un édifice offrant un bon état d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE tous travaux affectant l'apparence extérieure du bâtiment sont assujettis au Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

CONSIDÉRANT QUE les deux escaliers extérieurs situés en cour arrière du bâtiment démontrent plusieurs signes de dégradation et que des travaux de réparation et de remplacement sont nécessaires pour assurer la stabilité structurale et la sécurité des usagers;

CONSIDÉRANT QUE le changement d'une volée d'un des deux escaliers contribue à une meilleure circulation fonctionnelle tout en préservant l'esprit architectural existant;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur respecte les exigences du Code national du bâtiment pour protéger l'issue de secours du bâtiment en visant à remplacer les portes et les fenêtres donnant sur l'issue par des nouvelles qui sont résistantes au feu et d'une meilleure durabilité;

CONSIDÉRANT QUE les deux portes et les trois fenêtres proposées s'inspirent des caractéristiques architecturales existantes pour préserver l'apparence architecturale patrimoniale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés respectent les objectifs et critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser les travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright afin de remplacer les escaliers extérieurs, deux portes et trois fenêtres en façade arrière, le tout, comme illustré aux plans intitulés :

- Façade arrière / Existante – Après les remplacements - 44, rue Laval, 14 octobre 2015;
- Escaliers proposés - 44, rue Laval, 14 octobre 2015;
- Détails de l'escalier / Portes et fenêtres à remplacer - 44, rue Laval, 14 octobre 2015.

RECOMMANDÉE

19. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 799, rue Jacques-Cartier (Presbytère de l’Église Saint-François-de-Sales) – Installer une nouvelle porte d’issue, construire un escalier et remplacer un garde-corps existant – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

On suggère que le nouvel escalier d’issue en bois traité, qui sera visible du boulevard Gréber, soit peinturé en gris.

R-CCU-2015-11-02 / 210

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à installer une nouvelle porte d’issue, construire un escalier et remplacer un garde-corps existant a été formulée pour la propriété située au 799, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont nécessaires pour rendre le bâtiment conforme aux exigences du Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés n’altèrent pas les caractéristiques dominantes du bâtiment visé qui contribuent à donner au Site du patrimoine Jacques-Cartier sa valeur historique, architecturale et sitologique;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux objectifs et critères du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier :

Que ce Comité recommande au conseil d’autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 799, rue Jacques-Cartier, afin d’installer une nouvelle porte d’issue, construire un escalier en bois traité, peinturé gris et remplacer un garde-corps existant, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plans et façades proposés – 799, rue Jacques-Cartier, préparés par Jean-Marie L’Heureux, architecte, le 14 juillet 2015 et annotés par le SUDD.

RECOMMANDÉE

20. Usage conditionnel – 75 à 79, chemin de Montréal Est – Autoriser l’occupation d’un usage de gymnase qui excède 300 m2 de superficie totale de plancher – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

Question	Réponse
Pourrait-on ajouter quelques arbres dans la cour arrière et la cour latérale ouest?	Un suivi sera assuré auprès du requérant.

R-CCU-2015-11-02 / 211

CONSIDÉRANT QU’une demande d’autorisation a été formulée afin de permettre l’aménagement d’un gymnase de 1 380 m² de superficie de plancher dans une partie du bâtiment situé au 75 à 79, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 502-2005 autorise l’usage de gymnase dans ce bâtiment, mais limite la superficie totale de plancher à 300 m²;

CONSIDÉRANT QUE pour déroger à la superficie maximale de plancher prescrite, le projet doit être assujéti à la procédure régissant les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé et ses nouveaux aménagements viendront revitaliser et améliorer la qualité de ce secteur commercial du chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE l’usage de gymnase respecte les critères d’évaluation applicables précisés à l’article 33 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 75 à 79, chemin de Montréal Est afin d’y autoriser l’occupation d’un usage de gymnase qui occupera 1 380 m² de superficie totale de plancher, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan concept d'aménagement du terrain, par Guilbault services immobiliers – 19 octobre 2015;
- Plan d'aménagement intérieur, par A4 Architecture + design inc. – 6 octobre 2015.

RECOMMANDÉE

21. Usage conditionnel – 540, chemin Vanier – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions	Réponses
Une demande visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie a-t-elle été déposée au ministère de la Famille?	Une vérification sera effectuée par le SUDD.
Le critère relatif à la proximité de services ou d'infrastructures de soutien tel un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque est-il respecté?	Oui et de plus, une aire de jeux de 253 m ² sera aménagée et clôturée sur la cour latérale.
Quelle sera la capacité d'accueil de la garderie, 40 ou 50 enfants?	Une vérification sera effectuée par le SUDD.

R-CCU-2015-11-02 / 212

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 540, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie privée de 50 enfants dans la résidence unifamiliale existante;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et de l'espace de stationnement extérieur et existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 540, chemin Vanier, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 50 enfants, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 540 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Pierre J. Tabet architecte, le 1^{er} avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 540 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Pierre J. Tabet architecte, le 1^{er} avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

22. Usage conditionnel – 1910, chemin Pink – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Dossier reporté

23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 2, rue Lévesque – Augmenter l'empiètement maximal d'un espace de stationnement sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2015-11-02 / 213

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété projetée située au 2, rue Lévesque;

CONSIDÉRANT QU'un projet de construction de deux duplex à structure jumelée a été présenté en 2014 pour les propriétés situées aux 2 et 4, rue Lévesque, et qu'une dérogation mineure a alors été accordée afin d'augmenter de 30 à 42 %, l'empiètement de l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment devant être construit au 2, rue Lévesque;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation soumis initialement par le requérant avait omis de représenter un poteau électrique situé à la limite sud-ouest du terrain;

CONSIDÉRANT QUE pour respecter la dérogation mineure accordée initialement, le poteau électrique doit être déplacé et que cette opération occasionnerait des coûts supérieurs à 18 000 \$;

CONSIDÉRANT QUE pour éviter le déplacement du poteau électrique, l'aire de stationnement doit être relocalisée devant le bâtiment et que l'empiètement du stationnement en façade du bâtiment serait maintenant de 52 % :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2, rue Lévesque, visant à augmenter, de 30 % à 52 %, l'empiètement maximal de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale du bâtiment, et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers illustrés sur le plan d'implantation réalisée par l'architecte Martine Pfalzgraf en date du 2 septembre 2015.

RECOMMANDÉE

24. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 390, chemin Antoine-Boucher – Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

R-CCU-2015-11-02 / 214

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis visant la construction d'un garage détaché de l'habitation principale a été formulée pour la propriété située au 390, chemin Antoine-Boucher;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée à l'extérieur du périmètre urbain dans une zone résidentielle à faible densité comportant de grands terrains où l'on y retrouve des bâtiments accessoires de gabarit similaire à celui projeté par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché sera construit en cour latérale et sera peu visible de la rue en raison du secteur fortement boisé;

CONSIDÉRANT QU'une attention particulière est apportée à l'harmonisation des traits architecturaux du bâtiment accessoire à ceux du bâtiment principal construit, tels les choix du type et des couleurs des revêtements extérieurs, des éléments décoratifs ainsi que la pente de la toiture;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition applicable à la hauteur maximale et pour laquelle une demande de dérogation mineure est demandée :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 390, chemin Antoine-Boucher, visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 6,5 m, et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Implantation du garage proposé – 390, chemin Antoine-Boucher, extrait du plan préparé par le requérant, le 20 août 2015 et annotée par le SUDD;
- Élévations du garage proposé – 390, chemin Antoine-Boucher, extrait du plan préparé par le requérant, le 20 août 2015 et annotées par le SUDD.

RECOMMANDÉE

26 Questions diverses :

Aucune question n'a été formulée.

27 Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 10.