



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

219^e séance tenue le 18 avril 2016 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^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Robert Laviolette, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressource interne

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

Autre :

M^{me} Mihaela Andronescu – article 13

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

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 19.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 217^e séance tenue le 21 mars 2016
4. Approbation du procès-verbal de la 218^e séance tenue le 29 mars 2016
5. Suivi des recommandations
- 5.1. 241, boulevard de l'Aéroport
6. Dates de prochaine assemblée
7. Usage conditionnel et projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord au 194, boulevard Saint-Joseph
8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 185, chemin de Montréal Ouest

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

- 8.1. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 763-767, rue Saint-Louis
9. Projet dans le noyau commercial de quartier Place Cité-des-Jeunes et dérogations mineures au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes
- 9.1. Projet de redéveloppement dans le secteur de Deschênes et dérogations mineures aux 34, rue Deschênes
10. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des abords du parc Fontaine au 72, rue Laval
11. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue pour le projet résidentiel Domaine du Ruisseau phase 3B
12. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Vaudreuil au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville
- 12.1. Projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional au 25, chemin de la Savane
- 12.2. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration aux 76 à 108, rue Tony, et 2 à 45, impasse des Cornouillers
- 12.3. Projet de construction dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 66, rue Bancroft
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier sur la rue Jacques-Cartier
15. Travaux dans le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright au 2, rue Wellington (Théâtre-de-l'Île)
- 15.1. Travaux dans les sites du patrimoine du Portage et Kent-Aubry-Wright pour le secteur de la rue Laval et de la Place Aubry
16. Usage conditionnel au 31, rue Bourque
17. Usage conditionnel au 380, boulevard Saint-Raymond
18. Dérogation mineure au 24, rue Richer
19. Questions diverses :
 - a) Rencontre du 11 avril 2016 des membres citoyens du CCU
20. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 217^e séance tenue le 21 mars 2016

Le procès-verbal de la 217^e séance tenue le 21 mars 2016 est approuvé.

4. Approbation du procès-verbal de la 218^e séance tenue le 29 mars 2016

Le procès-verbal de la 218^e séance tenue le 29 mars 2016 est approuvé.

5. Suivi des recommandations

Aucune question et aucun commentaire n'ont été formulés.

5.1. 242, boulevard de l'Aéroport (suivi du CCU du 14 février 2016)

On présente les modifications apportées au projet de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant situé au 241, boulevard de l'Aéroport qui avait été recommandé lors de la séance du CCU du 15 février 2016 :

- Bâtiment moins large et plus long;
- Repositionnement de quelques cases de stationnement;
- Îlot de verdure d'une forme différente;
- Bande de gazon plus large;
- Plus d'ouvertures sur les élévations modifiées.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 16 mai 2016.

7. Usage conditionnel – 194, boulevard Saint-Joseph – Autoriser les usages « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée » et « 7425 – Gymnase et formation athlétique » au rez-de-chaussée du bâtiment principal – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- La superficie du local occupé par un gymnase;
- La révision du Règlement de zonage dans cette section du boulevard Saint-Joseph;
- Les considérations économiques d'une telle demande.

R-CCU-2016-04-18 / 100

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée afin de permettre l'opération d'un centre de formation de premiers soins et de conditionnement physique au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 194, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE ces usages commerciaux sont autorisés à la zone commerciale C-08-030, mais qu'ils ne peuvent être exercés dans un local situé au rez-de-chaussée et ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph, et ce, en vertu de la disposition du règlement relative à la continuité commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le requérant prévoit également que la vente au détail de produits spécialisés de la santé constituera une partie des activités du commerce et que cet usage est conforme à la disposition réglementaire relative à la continuité commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cet usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 194, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre que les usages « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée » et « 7425 – Gymnase et formation athlétique » puissent être opérés dans un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal et ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉE

Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 194, boulevard Saint-Joseph – Installer deux nouvelles enseignes rattachées – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-04-18 / 101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de deux nouvelles enseignes rattachées a été formulée pour la propriété commerciale située au 194, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes rattachées ne masquent pas les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en raison de leurs localisations et de leurs dimensions sur la façade avant;

CONSIDÉRANT QUE la largeur des enseignes projetées permet de respecter le gabarit des fenêtres situées au rez-de-chaussée;

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 ce Comité recommande au conseil d'approuver cette installation de deux enseignes rattachées pour la propriété située au 194, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉE

8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 185, chemin de Montréal Ouest – Permettre l'usage commercial « Vente au détail d'équipements et d'accessoires de chasse et pêche – 5955 » – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- Les raisons d'utiliser le Règlement relatif au PPCMOI au lieu de procéder avec une modification du Règlement de zonage numéro 502-2005;
- L'importance de préciser clairement (oui ou non) si les critères, présentés dans les tableaux, sont respectés;
- La conformité d'un PPCMOI au Schéma et au plan d'urbanisme;
- La compréhension de la grille des spécifications du Règlement de zonage;
- Le caractère discrétionnaire de l'évaluation des critères par rapport aux aspects normatifs de la réglementation d'urbanisme.

R-CCU-2016-04-18 / 102

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le propriétaire du 185, chemin de Montréal Ouest, afin de permettre l'usage commercial « Vente au détail d'équipements et d'accessoires de chasse et pêche – 5955 »;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite agrandir et rénover le bâtiment commercial existant pour offrir un complément au commerce de vente d'embarcations nautiques et véhicules tout-terrain qu'il exploite à cette adresse;

CONSIDÉRANT QUE l'usage commercial « Vente au détail d'équipements et d'accessoires de chasse et pêche – 5955 » fait partie de la catégorie d'usages « Commerce au détail de biens semi-réfléchis (c12a) » au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le commerce est situé dans la zone commerciale C-02-055 et se trouve dans une affectation « Résidentielle » au Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016, laquelle autorise l'insertion de commerces de détail et de services répondant à des besoins courants, semi-réfléchis et réfléchis;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale C-02-055 se situe, au plan des affectations des sols du Plan d'urbanisme numéro 500-2005, dans un secteur « mixte » dans lequel on privilégie le maintien et le renforcement de la mixité des usages dans ce type de secteur;

CONSIDÉRANT QUE ce secteur est également situé, selon la hiérarchie des zones commerciales définie à la structure commerciale du Plan d'urbanisme numéro 500-2005, dans une zone qualifiée « autre zone commerciale » où sont privilégiées principalement des activités commerciales reliées à l'automobile ou complémentaires à une activité industrielle;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal peut permettre la réalisation d'un projet dans un secteur sans procéder aux ajustements règlementaires nécessaires au zonage par le biais du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 et du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, afin de permettre l'usage commercial « Vente au détail d'équipements et d'accessoires de chasse et pêche – 5955 » au 185, chemin de Montréal Ouest, et d'appliquer pour ce nouvel usage les mêmes normes prescrites de zonage que celles pour la catégorie d'usages « Commerces associés aux véhicules à moteur (c14) » inscrites à la grille des spécifications de la zone commerciale C-02-055.

RECOMMANDÉE

8.1. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 763-767, rue Saint-Louis – Autoriser l'usage « 6579 : Autres services de soins thérapeutiques » dans une partie du bâtiment existant – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le nombre de places de stationnement;
- La garantie que les aménagements extérieurs non complétés en 2009 seront effectués;
- L'harmonisation des usages demandés.

R-CCU-2016-04-18 / 103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'usage « 6579 : Autres services de soins thérapeutiques » à même la partie du bâtiment comportant deux étages a été formulée pour la propriété située au 763-767, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE l'usage proposé remplacera, au rez-de-chaussée, l'usage commercial « 6519-Autres services médicaux et de santé » et, à l'étage, le logement existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé n'impliquera que certains travaux de rénovation intérieure ne modifiant pas le gabarit du bâtiment existant et le concept des aménagements extérieurs approuvés en 2009;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située en bordure d'une rue collectrice principale et que la pratique de l'usage projeté, orienté vers des services personnalisés d'accompagnement et de soutien, n'impliquera pas un achalandage susceptible de causer préjudice au voisinage résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage 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 s'avère 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 ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 763-767, rue Saint-Louis, afin d'autoriser l'usage « 6579 : Autres services de soins thérapeutiques (c1) » à même une partie du bâtiment, avec les caractéristiques suivantes pour la pratique de l'usage projeté :

- Permettre la mixité d'un usage du groupe « Habitation (H) » avec un usage du groupe « Commercial (C) » malgré que ce dernier n'est pas autorisé à la grille des spécifications de la zone habitation H-06-127;
- Permettre l'usage « 6579 » dans la partie du bâtiment comportant deux étages tel qu'identifié au plan intitulé « Plan des aménagements extérieurs, préparé par Pierre Tabet, architecte, approuvé en 2009 et annoté par le SUDD – 763-767, rue Saint-Louis »;
- Exempter de fournir des cases de stationnement additionnelles autres que les 10 cases déjà aménagées sur la propriété;
- Compléter les aménagements extérieurs tels que figurant sur le plan intitulé « Plan des aménagements extérieurs préparé par Pierre Tabet, architecte, approuvé en 2009 et annoté par le SUDD, 763-767, rue Saint-Louis »;
- Exempter le projet de l'application des dispositions en vigueur relatives aux aménagements des allées d'accès, des espaces de stationnement hors rue et des espaces libres, et approuver les aménagements extérieurs tels que figurant sur le plan intitulé « Plan des aménagements extérieurs préparé par Pierre Tabet, architecte, approuvé en 2009 et annoté par le SUDD – 763-767, rue Saint-Louis ».

RECOMMANDÉE

9. Projet dans le noyau commercial de quartier Place Cité-des-Jeunes – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Rénover le bâtiment commercial et approuver le concept d’affichage sur le bâtiment – District électoral de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

On formule le souhait que l’aménagement paysager de cette propriété soit amélioré et qu’un aménagement (marquage au sol, liens piétonniers, etc.) soit mis en place afin d’améliorer la sécurité des piétons.

R-CCU-2016-04-18 / 104

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un projet de rénovation du bâtiment commercial et un concept d’affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comprend plusieurs locaux commerciaux, dont un marché d’alimentation qui a été agrandi en 2015, en vertu d’un projet approuvé qui a imprégné un style architectural plus contemporain à cette partie du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à assurer l’harmonisation de la partie existante du bâtiment à la partie agrandie en 2015 puisque la galerie existante dotée d’un toit en pente sera remplacée par une marquise à toit plat d’apparence plus compatible avec l’architecture de l’agrandissement, et qui servira en même temps de support aux enseignes;

CONSIDÉRANT QUE le projet, en plus de maintenir certaines enseignes existantes bénéficiant de droit acquis, propose d’installer de nouvelles enseignes au-dessus de la marquise et sur le mur-rideau de l’entrée sud-ouest du bâtiment, ce qui nécessitera l’approbation par ce conseil d’une dérogation mineure pour augmenter la superficie maximale d’affichage autorisée;

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 cette rénovation du bâtiment et l’approbation du concept d’affichage du bâtiment au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, et ce, comme illustré aux plans suivants :

- Travaux proposés – Benoît Lalonde architecte – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, 18 mars 2016;
- Élévation principale proposée et matériaux de revêtement extérieur – Benoît Lalonde architecte, 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, 18 mars 2016;
- Concept d’affichage proposé – Enseignes existantes – Fahey et associés – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, 18 mars 2016;
- Concept d’affichage proposé – Nouvelles enseignes – Fahey et associés – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, 18 mars 2016,

et ce, conditionnellement à l’octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Augmenter le nombre maximal d’enseignes autorisé par établissement et la superficie maximale d’affichage autorisée sur le bâtiment – District électoral de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-04-18 / 105

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un projet de rénovation du bâtiment commercial et le concept d’affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

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

CONSIDÉRANT QU'une approbation obtenue en juillet 2015 a permis l'agrandissement d'une partie du bâtiment commercial et que la dérogation mineure alors accordée a autorisé l'ajout d'une troisième enseigne à l'affichage existant pour le marché d'alimentation;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose de retirer les enseignes installées sur la galerie actuelle, de maintenir les enseignes du commerce de pharmacie qui bénéficient de droit acquis sur la superficie d'affichage et d'en installer de nouvelles au-dessus de la nouvelle marquise et sur le mur-rideau qui surplombe l'entrée aux locaux du deuxième étage et située à l'angle sud-ouest de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE malgré le retrait des enseignes installées sur la galerie, la disposition réglementaire applicable et la superficie totale des enseignes restantes ne permettraient pas d'ajouter d'autres enseignes visibles depuis la rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet du requérant a pour effet de réduire le nombre d'enseignes existantes de 23 à 13 et la superficie d'affichage de 75,20 m² à 56,96 m², mais que le nombre d'enseignes et la superficie d'affichage dépassent la norme particulière en vigueur pour la zone;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, visant à :

- augmenter le nombre maximal d'enseignes autorisé pour l'établissement de pharmacie de 1 à 3;
- augmenter la superficie maximale autorisée de l'affichage sur le bâtiment de 37,43 m² à 56,96 m²;

le tout, comme illustré aux documents suivants :

- Dérogations mineures demandées – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, 18 mars 2016.

RECOMMANDÉE

Il est 18 h 30 et on convient de passer à l'article 13.

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M^{me} Mihaela Andronescu.

À la suite d'une question formulée par M^{me} Mihaela Andronescu on mentionne que le prolongement du chemin Robert-Stewart jusqu'au chemin d'Aylmer n'est pas prévu à court terme. De plus, on souligne qu'une consultation publique devrait être tenue avant d'amorcer les travaux de prolongement du chemin Robert-Stewart.

M^{me} Andronescu suggère que des mesures soient prises afin de protéger les petits arbres autour des arbres matures (agrile du frêne) qui devront être abattus.

Enfin, on donne quelques explications sur le processus de nomination des membres citoyens du CCU.

Départ de M^{me} Mihaela Andronescu.

On convient de revenir à l'article 9.1.

9.1. Projet de redéveloppement dans le secteur de Deschênes – 34, rue Deschênes – Réaliser un projet résidentiel intégré de 30 logements – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

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

- La densité de ce projet de redéveloppement qui requiert plusieurs dérogations mineures au Règlement de zonage;
- Le fait que le Règlement de zonage devrait être respecté autant par les promoteurs, les petits constructeurs, la Ville ou les organisations à but non lucratif;
- La certification « programme Novoclimat » (habitation à haute performance énergétique) qui sera appliquée à tous les bâtiments;
- L'importance de déménager les cabanons afin d'augmenter la superficie des espaces verts;

- Les mesures de mitigation à l'ouest, au nord, à l'est et au sud qui devraient être exigées pour minimiser les impacts de ce projet;
- L'acceptabilité sociale de ce projet.

R-CCU-2016-04-18 / 106

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande d'approbation d'un projet de redéveloppement comprenant 30 logements répartis dans quatre bâtiments multifamiliaux isolés de 6 logements, un bâtiment multifamilial isolé de 4 logements et un bâtiment bifamilial sous la forme d'un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a été réservé et destiné dès 2008 par la Ville de Gatineau, pour un projet de logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QUE la conception du projet a été revue et corrigée suite à des consultations citoyennes pour assurer une proposition intégrant les différentes attentes, tout en visant le respect des dispositions réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet de redéveloppement est conforme aux dispositions réglementaires applicables aux règlements d'urbanisme, mis à part les dispositions réglementaires faisant l'objet de demandes de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 sont respectés :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans le secteur de redéveloppement de Deschênes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour un projet résidentiel intégré de 30 logements au numéro 34, rue Deschênes, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 12/02/2016 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau;
- Élévations avant et arrière des habitations multifamiliales de six logements de type « 3 », « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf architectes le 08/07/2015 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau;
- Élévations latérales des habitations multifamiliales de six logements « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 08/07/2015 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau;
- Élévations des habitations multifamiliales de six logements de type « 4 », « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 08/07/2015 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la ville de Gatineau;
- Élévations des habitations multifamiliales de quatre logements « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 08/07/2015 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau;
- Élévations de l'habitation bifamiliale « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 08/07/2015 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau,

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

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 34, rue Deschênes – Réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment, la distance entre deux bâtiments, la largeur d'un mur avant, la distance entre un stationnement et un bâtiment et une ligne de terrain, la distance entre un bâtiment et une ligne de terrain, le nombre de cases de stationnement, les arbres à planter en cour avant, le revêtement extérieur de classes 1 ou 2, la bande gazonnée bordant un stationnement et la ligne de lot et la distance entre un espace à déchets et la ligne de lot – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2016-04-18 / 107

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de redéveloppement comprenant quatre bâtiments multifamiliaux isolés de six logements, un bâtiment multifamilial isolé de quatre logements et un bâtiment bifamilial a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures visant à permettre les aménagements extérieurs associés au projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 34, rue Deschênes;

CONSIDÉRANT QUE la conception du projet a été revue et corrigée suite à des consultations citoyennes pour assurer une proposition intégrant les différentes attentes, tout en visant le respect des dispositions réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE, sans l'octroi des dérogations mineures visées, le requérant sera contraint de revoir la conception du projet et de redéfinir un concept qui intègre les besoins identifiés et devra reprendre le travail de concertation citoyenne pour définir un projet qui a été adapté à l'ensemble de ces préoccupations;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté à l'exception de celles faisant l'objet des demandes de dérogations mineures;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder ces dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour le projet intégré du 34, rue Deschênes, visant à :

- réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment de 3 m à 2,3 m;
- réduire la distance entre deux bâtiments principaux de 2 étages de 6 m à 2,5 m;
- réduire la distance entre deux bâtiments principaux de 3 étages de 8 m à 5,2 m;
- réduire la largeur du mur avant pour un bâtiment principal de deux logements de 10 m à 7 m;
- permettre qu'un bâtiment principal d'un projet résidentiel intégré donne sur un espace vert plutôt que donner sur une rue, sur une allée d'accès ou un espace de stationnement;
- réduire la distance entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 4,7 m;
- réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue de 4 m à 3,5 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 44 à 33;
- réduire la distance entre un espace de stationnement et une ligne de lot de 1 m à 0 m;
- réduire le pourcentage des arbres à planter en cour avant de 50 % à 40%;
- réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) de 75 % à 64 %;
- réduire la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement et la ligne de lot de 3 m à 0 m;
- réduire la distance entre un espace à déchets et la ligne de lot de 1 m à 0 m,

et ce, comme illustré au document intitulé :

- Plan dénotant les dérogations mineures demandées, « 34, rue Deschênes », Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf le 12/02/2016 et annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉE

10. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des abords du parc Fontaine – 72, rue Laval – Approuver le concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On dépose, à titre de complément d'information, un photomontage pour montrer l'impact de l'affichage de la façade arrière sur la rue Kent depuis la rue de l'Hôtel-de-Ville.

R-CCU-2016-04-18 / 108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 72, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du 72, rue Laval, situé en tête d'îlot à l'angle des rues de l'Hôtel-de-Ville et Kent, est un édifice de bureaux de sept étages dont certains occupants souhaitent s'afficher à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige de concevoir les enseignes comme une partie intégrante de la devanture afin qu'elles s'intègrent au caractère architectural et puissent contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE tel que 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 ce concept d'affichage sur le bâtiment pour la propriété située au 72, rue Laval, le tout, comme illustré aux documents intitulés : Concept d'affichage proposé – *Ray Neon signs* – 72, rue Laval, 22 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

11. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – Projet résidentiel Domaine du Ruisseau phase 3B – Modifier les critères architecturaux des bâtiments et ajouter de nouveaux modèles d'habitation – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- Le désir de la Ville de vouloir réglementer les couleurs des matériaux de revêtements;
- L'accessibilité des services commerciaux de proximité pour les résidents de ce secteur;
- La problématique de drainage des terrains;
- Les efforts effectués pour assurer une transition harmonieuse entre les nouveaux bâtiments et les bâtiments existants.

R-CCU-2016-04-18 / 109

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 a été formulée afin de modifier les critères architecturaux et ajouter des modèles d'habitation au Guide d'aménagement déjà approuvé du projet résidentiel Domaine du Ruisseau phase 3B;

CONSIDÉRANT QUE la phase 3B de ce projet a été approuvée le 7 mai 2013 (résolution numéro CM-2013-377) et que les modifications architecturales demandées s'harmonisent aux deux phases précédentes du projet et reflètent l'offre et la demande en 2016 pour ce type d'habitations;

CONSIDÉRANT QUE les deux modèles d'habitation autorisés en 2013 pour la phase 3B, incluant leurs critères architecturaux, seront retirés du Guide d'aménagement, pour être remplacés par les nouveaux modèles au concept architectural contemporain;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification des critères architecturaux et l'ajout de modèles d'habitation sont conformes aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver cette modification au Guide d'aménagement pour le projet résidentiel Domaine du Ruisseau phase 3B dans le but de modifier les critères architecturaux, retirer les deux modèles d'habitation autorisés en 2013 sous la résolution numéro CM-2013-377 et ajouter de nouveaux modèles d'habitation et ce, comme illustré aux dessins intitulés :

- Nouveaux modèles d'habitation à un étage - Domaine du Ruisseau Phase 3B - par Les Entreprises Laurent Labrie, 15 février 2016;
- Nouveaux modèles d'habitation à deux étages - Domaine du Ruisseau Phase 3B - par Les Entreprises Laurent Labrie, 15 février 2016;
- Implantation type des modèles d'habitation avec garage - Domaine du Ruisseau Phase 3B - par Les Entreprises Laurent Labrie, 7 avril 2016.

RECOMMANDÉE

12. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Vaudreuil – 62, rue de l'Hôtel-de-Ville – Remplacement de deux portes et quatre fenêtres – District de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- L'importance d'installer des fenêtres à haute performance énergétique;
- Les avantages, inconvénients et obligations d'être propriétaire d'un bâtiment patrimonial.

R-CCU-2016-04-18 / 110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de remplacement de six ouvertures a été formulée pour la propriété située au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment situé au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville est reconnu à l'inventaire municipal du classement du patrimonial bâti de 2008 comme un bâtiment possédant une valeur patrimoniale forte par sa valeur d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE les ouvertures sont en mauvais état et qu'elles nécessitent d'être remplacées afin d'éviter les infiltrations d'air et d'eau;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose le remplacement de deux portes par des portes de meilleure qualité s'harmonisant au bâtiment existant ainsi que le remplacement de quatre fenêtres par des fenêtres de même couleur et conservant le mode d'ouverture d'origine à guillotine;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande d'éviter de modifier les ouvertures qui contribuent au caractère architectural du bâtiment;

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'approuver ce projet de remplacement de quatre fenêtres et deux portes pour la propriété située au 62, rue de l'Hôtel-de-Ville, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Identification des travaux – 62, rue de l'Hôtel-de-Ville, 4 avril 2016;
- Modèles des ouvertures proposés – 62, rue de l'Hôtel-de-Ville, 4 avril 2016.

RECOMMANDÉE

12.1. Projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional – 25, chemin de la Savane – Modifier les façades du bâtiment et installer un nouvel affichage – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

On formule le souhait que l'aménagement paysager de cette propriété soit amélioré et qu'un aménagement (marquage au sol, liens piétonniers, etc.) soit mis en place afin d'améliorer la sécurité des piétons.

R-CCU-2016-04-18 / 111

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant à approuver la modification des façades et le nouvel affichage du bâtiment situé au 25, chemin de la Savane;

CONSIDÉRANT QUE de nouvelles ouvertures sont proposées sur les façades à modifier, participant ainsi à l'animation et l'amélioration de l'interface avec les voies de circulation publiques;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement et la forme des enseignes projetées sont bien intégrés aux modifications suggérées et qu'elles sont similaires aux enseignes existantes des autres commerces de cet ensemble commercial :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 25, chemin de la Savane, afin de modifier les façades de ce bâtiment et d'installer un nouvel affichage, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Perspectives, élévations existantes et projetées - préparées par Blouin Tardif architecture – environnement - 25, chemin de la Savane;
- Plan de plancher, élévations existantes et projetées - Préparé par Blouin Tardif architecture – environnement - 25, chemin de la Savane.

RECOMMANDÉE

12.2. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration – 76 à 108, rue Tony, et 2 à 45, impasse des Cornouillers – Réaliser des mesures de stabilisation dans une zone exposée aux glissements de terrain – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

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

- L'historique du dossier;
- Les servitudes de non-construction et l'impact sur le compte de taxes;
- La gestion du risque des projets de développement dans les zones exposées aux glissements de terrain;
- La rédaction des textes relatifs à l'appréciation des objectifs et critères applicables à l'aménagement des terrains.

On rappelle l'historique du dossier en insistant sur les différentes expertises et contre-expertises géotechniques qui ont été effectuées depuis 2010.

De plus, on indique que la phrase suivante : « Tous ces travaux sont requis avant d'émettre un permis de construire dans ce secteur conformément aux dispositions du Règlement de contrôle intérimaire numéro 511-7-2012. » qui se trouve au milieu de la page 2 de l'analyse de projet doit être remplacée par la phrase suivante :

« La construction d'habitations dans ce projet de développement est autorisée à l'exception des cinq propriétés situées aux 26, 33 et 34, impasse des Cornouillers et aux 103 et 107, rue Tony où des travaux de stabilisations sont requis préalablement à la délivrance d'un permis de construire, et ce, conformément aux dispositions du Règlement de contrôle intérimaire numéro 511-7-2012. »

R-CCU-2016-04-18 / 112

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier une intervention projetée dans un boisé de protection et d'intégration afin de réaliser des mesures de stabilisation dans une zone exposée aux glissements de terrain dans le projet de développement résidentiel de la rue Tony et de l'impasse des Cornouillers a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement résidentiel « ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration », approuvé en juillet 2010 (CM-2010-709) répondait à l'époque au cadre normatif des interventions en zone de mouvements de masse et qu'une évaluation de la stabilité des pentes confirmait, avec les recommandations appropriées, un niveau satisfaisant de stabilité en vue d'ériger des bâtiments résidentiels;

CONSIDÉRANT QU'un nouveau cadre normatif (le Règlement de contrôle intérimaire numéro 511-7-2012) visant les zones exposées aux glissements de terrain est entré en vigueur en décembre 2012 et qu'une nouvelle expertise géotechnique, produite en juin 2013, avait identifié une problématique de stabilité et de non-respect du coefficient de sécurité minimal pour un talus argileux concernant certains des terrains de ce projet de développement résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE suite à cette nouvelle expertise, des travaux visant à réaliser des ouvrages de stabilisation dans une zone exposée aux glissements de terrain étaient projetés dans le boisé de protection et d'intégration menant à la modification du projet de développement résidentiel qui avait été approuvé en juillet 2010 (CM-2013-1057);

CONSIDÉRANT QUE les ouvrages de stabilisation projetés impliquaient l'utilisation de tranchées drainantes sur des terrains privés pour lesquels il était recommandé que la Ville prenne à sa charge l'entretien et le monitoring;

CONSIDÉRANT QU'une contre-expertise fut réalisée par la suite et que les conclusions de cette contre-expertise sont similaires à l'expertise de 2010 et confirment le respect du coefficient de sécurité minimale pour un talus argileux tout en implantant des bandes de protection dans laquelle aucune intervention ne sera autorisée;

CONSIDÉRANT QUE la contre-expertise indique également que pour atteindre le respect du coefficient de sécurité minimal pour un talus argileux, tous les arbres matures de 250 mm de diamètre et plus dans le tiers supérieur des talus doivent être abattus en respect des dispositions du Règlement de contrôle intérimaire numéro 511-7-2012 :

Que ce Comité recommande au conseil de modifier ce projet de développement et une intervention dans un boisé de protection et d'intégration visant l'ouverture d'une nouvelle rue au 76 à 108, rue Tony, et 2 à 45, impasse des Cornouillers, afin de réaliser des mesures de stabilisation dans une zone exposée aux glissements de terrain impliquant la coupe d'une dizaine d'arbres comme démontré sur le document intitulé :

- Plan de la contre-expertise présentant les bandes de protection - 76 à 108, rue Tony, et 2 à 45, impasse des Cornouillers, provenant du rapport no L-15-1840-2 rév. 1, préparé le 5 avril 2016 et faisant partie intégrante de cette modification.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	0	3	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

12.3. Projet de construction dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – 66, rue Bancroft – Construire un balcon et des travaux de rénovation – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- La position de l'Association du patrimoine d'Aylmer qui devrait être transmise aux membres du CCU;
- Les travaux qui seront effectués conformément au code de construction du Québec;

R-CCU-2016-04-18 / 113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un balcon a été formulée pour la propriété située au 66, rue Bancroft;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal, datant de 1839, est inclus dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer selon le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le balcon projeté est prévu pour le deuxième logement à l'étage à l'endroit où une porte est existante sur le mur arrière;

CONSIDÉRANT QU'il y a déjà eu un balcon et un escalier pour la porte de l'étage localisée sur le mur arrière du bâtiment principal et qu'ils ont été démolis il y a trois ans, car ils étaient devenus dangereux;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a procédé à des travaux de peinture des cadres de portes et des corniches des marquises d'entrées et du bâtiment principal, à l'enlèvement des volets métalliques des fenêtres et au remplacement des poteaux en fer forgé supportant la marquise localisée sur la rue Bancroft par des fer angles ornementaux sans autorisation et que la demande vise à faire approuver aussi ses travaux;

CONSIDÉRANT QUE les travaux à faire et ceux effectués 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'autoriser ces travaux de construction et de rénovation dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 66, rue Bancroft, afin de permettre la construction d'un balcon à l'étage sur le mur arrière, à approuver les travaux de peinture des cadres de portes et des corniches des marquises d'entrées et du bâtiment principal, l'enlèvement des volets métalliques des fenêtres et le remplacement des poteaux en fer forgé supportant la marquise localisée sur la rue Bancroft par des fers angles ornementaux, et ce, comme illustré aux plans et photos intitulés :

- Plan de localisation du balcon proposé du 66, rue Bancroft, fonds de plan provenant du certificat de localisation de Michel Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 9 juillet 1987 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plans de structure du balcon proposé, préparé et annoté par le propriétaire;
- Photos du bâtiment principal 2016, 66, rue Bancroft - Photos prises par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer le 11 avril 2016
- Photos des éléments composant le balcon proposé, photos provenant du requérant et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

14. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier – rue Jacques-Cartier – Réaménager le secteur riverain de la rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le suivi qui sera effectué relatif aux revendications des autochtones;
- La compensation pour les pertes de milieux humides;
- L'importance sociale, historique et patrimoniale de l'église Saint-François-de-Sales;
- Le plan concept des passages qui seront aménagés entre la rivière des Outaouais et le parc de la Baie.

R-CCU-2016-04-18 / 114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaménager le secteur riverain de la rue Jacques-Cartier a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent le concept de réaménagement du secteur riverain de la rue Jacques-Cartier approuvé par le Conseil;

CONSIDÉRANT QUE les travaux répondent aux objectifs du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier en ce qui a trait au paysage patrimonial et naturel du secteur :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser ces travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier visé par l'aménagement riverain de la rue Jacques-Cartier, et ce, comme illustré aux plans d'exécution préparés par les firmes Cima+ et Beaupré Associés datés de juin 2014.

RECOMMANDÉE

15. Travaux dans le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright – 2, rue Wellington (Théâtre-de-l'Île) – Modifier l'annexe technique existante et prolonger la toiture – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-04-18 / 115

CONSIDÉRANT QU'un projet d'agrandissement de l'aire de rassemblement du Théâtre-de-l'Île, propriété municipale située au 2, rue Wellington, a été autorisé par résolution du conseil le 17 novembre 2015 (CM-2015-822);

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification soumis consiste essentiellement à agrandir l'annexe technique existante et à prolonger la toiture arrière afin d'abriter des équipements électriques et mécaniques;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2194 sur le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser ces travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 2, rue Wellington, afin d'agrandir l'annexe technique existante et prolonger la toiture arrière, comme illustrés aux documents suivants :

- Plan d'implantation proposé – Architectes ACSL, 9 février 2016 – 2, rue Wellington;
- Agrandissement de l'annexe technique proposé – Architectes ACSL, 25 février 2016 – 2, rue Wellington;
- Nouvelles élévations proposées – Architectes ACSL, 25 février 2016 – 2, rue Wellington.

RECOMMANDÉE

15.1. Travaux dans les sites du patrimoine du Portage et Kent-Aubry-Wright – Réaménager le secteur de la rue Laval et de la Place Aubry – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- La possibilité d'ajouter un mobilier urbain d'affichage historique et patrimonial (parcours patrimonial);
- Les couleurs retenues pour le concept de réaménagement;
- La relation entre les concepts du projet Zibi et celui de Laval et place Aubry;
- La circulation des véhicules de la rue Wellington à la rue Wright;
- L'avenir de la fontaine de la place Aubry et de la statue de Champlain;
- L'acceptabilité sociale des citoyens du secteur;

R-CCU-2016-04-18 / 116

CONSIDÉRANT QUE le *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville* (PPU-centre-ville) vise à créer un cœur animé qui assure le rayonnement de Gatineau et à consolider le pôle ludique de la Promenade du Portage et des rues Kent, Aubry et Laval;

CONSIDÉRANT QUE le pôle ludique est une destination de divertissement, de restauration, d'ambiance et d'expériences dans un espace historique de préservation et que le plan d'action du Programme particulier d'urbanisme prévoit le réaménagement de la rue Laval, principale composante du pôle;

CONSIDÉRANT QU'un concept d'aménagement en respect du caractère patrimonial des lieux a été élaboré pour la rue Laval incluant les rues Kent et Aubry;

CONSIDÉRANT QUE les travaux répondent aux critères du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage et du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser ces travaux visés par le réaménagement urbain du secteur de la rue Laval et de la Place Aubry, et ce, comme illustrés au plan d'ensemble du concept d'aménagement préparé par Plania daté de janvier 2015.

RECOMMANDÉE

16. Usage conditionnel – 31, rue Bourque – Remplacer un usage commercial dérogatoire protégé par droits acquis – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-04-18 / 117

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété commerciale située au 31 rue Bourque;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise située au 31, rue Bourque est un regroupement de travailleurs autonomes visant à offrir des services professionnels reliés à la gestion immobilière, au droit et à la comptabilité;

CONSIDÉRANT QUE la diversité des services offerts par l'entreprise explique que huit usages ont été sélectionnés afin de remplacer l'usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le droit acquis relatif à l'usage commercial à remplacer est toujours en vigueur puisqu'une demande complète a été déposée moins de six mois après la cessation des activités de l'entreprise qui occupait le bâtiment, soit le délai maximal avant l'extinction d'un droit acquis relatif à un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé dans une zone résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE les usages dérogatoires de remplacement s'intègrent bien dans le milieu d'insertion puisqu'ils rencontrent l'ensemble des critères d'évaluation relatifs au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, notamment les critères stipulant que l'usage de remplacement ne doit pas entraîner d'entreposage extérieur et qu'il ne doit pas nécessiter l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires à celles existantes sur le terrain :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cet usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 31, rue Bourque, afin de remplacer l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6199 - Autres services immobiliers, financiers et assurance (C1) » par les huit usages dérogatoires de remplacement suivants :

- « 6191 - Service relié à la fiscalité (C1) »;
- « 6594 - Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres (C1) »;
- « 6522 - Service de notaires (C1) »;
- « 6521 - Service d'avocats (C1) »;
- « 6523 - Service de huissiers (C1) »;
- « 6392 - Service de consultation en administration et en gestion des affaires (C1) »;
- « 6151 - Exploitation de biens immobiliers (C1) »;
- « 6141 - Agence et courtier d'assurance (C1) ».

RECOMMANDÉE

17. Usage conditionnel – 380, boulevard Saint-Raymond – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le nombre de cases de stationnement;
- La coexistence entre les usages commerciaux et l'usage de service de garderie.

R-CCU-2016-04-18 / 118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 380, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE la superficie projetée des aires de jeux extérieures pour les enfants excède largement la superficie minimale requise par le Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur tandis que l'espace de stationnement existant sera conservé;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande au ministère de la Famille visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie et que cette demande est présentement à l'étude par le ministère;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement paysagé en cour avant sera bonifié par la plantation de cinq arbres;

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 soit :

- La construction destinée à abriter l'usage « 6541 Service de garderie » devrait être située aux abords d'une voie de circulation de type « artère » ou « collectrice », comme illustré au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005, afin de minimiser les impacts liés à la circulation;
- La localisation de l'aire de jeu extérieure et ses aménagements devraient limiter les impacts sur le voisinage notamment par rapport au bruit;

- L'emplacement devrait bénéficier de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tel un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cet usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 380, boulevard Saint-Raymond afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie », et ce, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation modifié par le Service de l'urbanisme et du développement durable et approuvé par le requérant en date du 22 mars 2016;
- l'émission du permis d'opération par le ministère de la Famille.

RECOMMANDÉE

18. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 24, rue Richer – Augmenter le rapport bâti-terrain pour permettre la construction d'une véranda - District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-04-18 / 119

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à augmenter le rapport bâti-terrain de 0,3 à 0,4 a été formulée pour la propriété située au 24, rue Richer, afin de permettre la construction d'une véranda de 18,8 m² en cour arrière;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement de zonage, une véranda trois saisons n'est pas considérée comme un espace habitable, mais est considéré plutôt comme un bâtiment accessoire;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de plancher de la véranda proposée doit cependant être prise en compte dans le calcul du rapport bâti-terrain puisque le bâtiment accessoire est rattaché au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le rapport bâti-terrain pour la propriété est actuellement à son maximum et qu'aucun agrandissement ne pourrait être autorisé autrement qu'en ajoutant un étage à l'habitation existante;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien avec le volume existant notamment par sa forme et par l'utilisation de matériaux de revêtement identiques au bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne portera pas préjudice aux propriétaires des immeubles voisins puisqu'un stationnement borde les limites latérales gauche et arrière de la propriété et que la véranda proposée sera dissimulée de la vue des propriétaires adjacents par la présence de bâtiments accessoires et par la végétation existante :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, rue Richer, visant à augmenter le rapport bâti-terrain de 0,3 à 0,4 et ce, afin de permettre la construction d'une véranda trois saisons, le tout, comme illustré au plan intitulé : Identification de la dérogation mineure – 24, rue Richer, 29 mars 2016 .

RECOMMANDÉE

19. Questions diverses :

a) Rencontre du 11 avril 2016 des membres citoyens du CCU

On souligne que la rencontre a été agréable et qu'elle a permis, entre autres, de resserrer les liens entre les membres citoyens du CCU. On mentionne que le compte rendu de cette rencontre sera disponible prochainement.

b) Comités et commissions du SUDD sans papier

On attire l'attention des membres sur les coûts importants d'impression et de livraison des documents à la maison de chaque membre. En conséquence, et ce, en accord avec les pratiques « sans papier » instaurées au conseil municipal, on propose de ne plus imprimer et livrer les documents, mais par contre les fichiers électroniques seront transmis aux membres dès qu'ils seront complétés.

20. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 5.