



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

223^e séance tenue le 20 juin 2016 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{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

Autres

Article 3 :

M. Daniel Champagne – Conseiller – District du Versant (n° 13)
M. Cédric Tessier – Conseiller – District de Limbour (n° 9)
M^{me} Suzanne Dagenais, Chef - Planification stratégique
M. Pascal Thivierge, Chargé de projets en participation publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour ci-dessous est adopté en ajoutant trois sujets à l'article 25.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Période d'échanges sur la révision des comités et commissions du conseil municipal
4. Période de questions des citoyennes et citoyens
5. Approbation du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016
6. Signature du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016
7. Suivi du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRETARE

8. Approbation du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016
9. Signature du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016
10. Suivi du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016
11. Approbation du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016
12. Signature du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016
13. Suivi du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016
14. Date de la prochaine séance (18 juillet 2016)
15. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 22, rue Isabelle
16. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 93 à 139, rue de Toulouse
17. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des boulevards des Allumetières et Maisonneuve et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 131, rue Laurier
18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sur le monument historique l'Hôtel Chez Henri et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 179, promenade du Portage
- 18.1 Usage conditionnel et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1040, boulevard Saint-Joseph
19. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare au 3, rue de la Gare
20. Enseigne installée dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Vaudreuil au 73, rue de l'Hôtel-de-Ville
- 20.1 Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration – Phase 51 du projet résidentiel « Plateau de la Capitale »
21. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 799, rue Jacques-Cartier
22. Usage conditionnel au 31, rue Laval
23. Usage conditionnel au 35, rue Sainte-Marie
24. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue Roméo-Gendron
- 24.1 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 245, 265 et 275, rue du Conservatoire
25. Questions diverses
 - a) Documentation
 - b) Bulletin de vote
 - c) Logiciel FileZilla
26. Levée de la séance.

3. Période d'échanges sur la révision des comités et commissions du conseil municipal

Le huis clos est décrété.

Le huis clos est levé.

Départ de MM. Champagne, Tessier, Thivierge et de M^{me} Dagenais.

4. Période de questions des citoyennes et citoyens

Une personne s'est présentée à la période publique de questions et a été rencontrée par le directeur adjoint.

5. Approbation du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016

Le procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016 est approuvé en apportant une modification à l'article 10. c 1.) : Remplacer les mots :

« de la pratique de l'urbanisme » par les mots : « du territoire municipal, des cadres légaux, administratifs et techniques de l'urbanisme des membres citoyens du CCU ».

6. Signature du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016

La signature, par le président, du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016 est reportée.

7. Suivi du procès-verbal de la 220^e séance tenue le 9 mai 2016

Aucun commentaire n'a été formulé.

8. Approbation du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016

Le procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016 est approuvé en apportant une modification à l'article 3.1. a) : soit d'ajouter après le premier paragraphe les mots :

« De plus, on rappelle que dans un souci de transparence les analyses de projet sont également affichées en annexe des avis publics sur le site Web de la Ville de Gatineau. On souligne également que cette publication n'a pour but que d'informer la population que ces sujets seront inscrits à l'ordre du jour du conseil municipal. On précise enfin que cela ne préjuge en rien de l'analyse des dossiers et des recommandations du comité consultatif d'urbanisme. »

9. Signature du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016

La signature, par le président, du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016 est reportée.

10. Suivi du procès-verbal de la 221^e séance tenue le 31 mai 2016

Aucun commentaire n'a été formulé.

11. Approbation du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016

Le procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016 est approuvé.

12. Signature du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016

La signature, par le président, du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016 est reportée.

13. Suivi du procès-verbal de la 222^e séance tenue le 6 juin 2016

Aucun commentaire n'a été formulé.

14. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 18 juillet 2016.

15. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 22, rue Isabelle – Autoriser la catégorie d'usages « Habitation collective (H2) » et réduire certaines normes relatives à l'aménagement d'un espace de stationnement – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Le nombre de chambres et d'espaces de stationnement pour les résidents et les visiteurs;
- Le statut de ressource intermédiaire en vertu de la Loi sur la santé et les services sociaux;
- Les principales caractéristiques d'une résidence devant héberger des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer (accessibilité au rez-de-chaussée « rampe d'accès », superficie et accessibilité aux chambres situées au deuxième étage, sécurité incendie, acceptation sociale, qualité de vie des résidents, insonorisation des chambres, etc.).

On indique qu'une erreur qui s'est glissée à la page 4 de l'analyse de projet où on aurait dû écrire « boulevard Saint-Raymond » au lieu de « boulevard Saint-Joseph ».

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une propriété unifamiliale en résidence collective a été formulée pour la propriété située au 22, rue Isabelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à offrir une résidence supervisée de cinq chambres aux personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer;

CONSIDÉRANT QUE la résidence opérera en vertu d'un permis émis par le ministère de la Santé et des Services sociaux, mais qu'elle n'est pas considérée comme étant une ressource intermédiaire puisqu'elle n'est pas conventionnée en vertu d'une entente avec le Ministère;

CONSIDÉRANT QUE la catégorie d'usages « Habitation collective (H2) » est compatible avec le secteur d'insertion qui est constitué de propriétés résidentielles de faible densité;

CONSIDÉRANT QUE la propriété conservera une apparence résidentielle puisqu'aucuns travaux ne seront effectués au niveau de l'enveloppe externe du bâtiment et des aménagements extérieurs du terrain;

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 un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 22, rue Isabelle, afin d'autoriser la catégorie d'usages « Habitation collective (H2) » avec les caractéristiques suivantes :

- une allée d'accès d'une largeur de 2,59 m;
- une distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment de 2,59 m;
- l'aménagement des deux cases de stationnement une à la suite de l'autre.

RECOMMANDÉE

16. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 93 à 139, rue de Toulouse – Construire 72 logements dans des habitations trifamiliales à structure jumelée et contiguë en projet résidentiel intégré – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

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

- La clôture existante en maille de chaîne installée le long du boulevard de La Vérendrye Ouest;
- Le nombre de dérogations mineures;
- Le nombre et la proportion de feuillus et de conifères qui seront plantés;
- La présence et la localisation du pavé alvéolé.

R-CCU-2016-06-20 / 161

CONSIDÉRANT QU'une demande d'ouverture d'une nouvelle rue a été formulée pour la phase 2 du projet Toulouse comportant 72 logements, en projet résidentiel intégré, aux 93 à 139, rue de Toulouse;

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

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 du projet est une réplique de la phase 1 construite au sud de la rue de Toulouse l'année dernière et ayant nécessité le prolongement de cette rue jusqu'au boulevard de l'Hôpital;

CONSIDÉRANT QUE les sentiers piétonniers proposés sont en lien avec des espaces verts aménagés entre les bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la gestion des matières résiduelles et les remises sont intégrées de façon optimale à l'aménagement global du site;

CONSIDÉRANT QUE les deux phases du projet se complètent en proposant un aménagement intégré de qualité tout en soutenant un encadrement de rue symétrique et complémentaire;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, pour la phase 2 du projet Toulouse, aux 93 à 139, rue de Toulouse, afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré comportant 72 logements répartis dans 6 habitations trifamiliales à structure jumelée et 18 habitations trifamiliales à structure contigüe, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet résidentiel intégré - préparé par La Caravane D'architecture, mars 2016 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse;
- Élévations du bâtiment type A - préparées par La Caravane D'architecture, mars 2016 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse;
- Élévations du bâtiment type C - préparées par La Caravane D'architecture, mars 2016 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse;
- Élévations du bâtiment type D - préparées par La Caravane D'architecture, mars 2016 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse;
- Élévations du bâtiment type E et F - préparées par La Caravane D'architecture, mars 2016 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse;
- Perspectives des bâtiments proposés lors de de la phase 1, matériaux et couleurs projetées pour la phase 2 - Projet Toulouse phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse,

L'approbation du présent projet de développement est sujette à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 93 à 139, rue de Toulouse - Réduire la marge avant minimale, la largeur du mur avant des habitations trifamiliales, la distance entre deux bâtiments principaux, le pourcentage de surface paysagée dans un espace de stationnement et permettre l'implantation de bâtiments en structure contigüe – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

R-CCU-2016-06-20 / 162

CONSIDÉRANT QU'une demande d'ouverture d'une nouvelle rue a été formulée pour la phase 2 du projet Toulouse comportant 72 logements, en projet résidentiel intégré, aux 93 à 139, rue de Toulouse;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement doit également être autorisé par le conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées se justifient par leur inscription dans une thématique de développement basée sur la densification et la communauté telle que préconisée dans la phase 1 du projet de développement;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du projet proposé favorise le partage des espaces communs et l'échange entre les futurs résidents par la mise en place de sentiers piétonniers, de placettes et de bâtiments implantés en vis-à-vis;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 du 93 à 139 rue de Toulouse, visant à :

- réduire la marge avant minimale applicable pour l'habitation du 93, rue de Toulouse, de 10,04 m à 8,64 m, pour l'habitation du 105, rue de Toulouse, de 10,04 m à 8,43 m et pour les habitations du 117 et 129, rue de Toulouse, de 10,04 m à 8,52 m;
- réduire la largeur minimale du mur avant des habitations trifamiliales jumelées et contigües du 93 au 139, rue de Toulouse, de 9 m à 7,32 m;
- réduire la distance minimale entre deux bâtiments principaux pour les habitations du 131 et 133, rue de Toulouse, et entre les habitations du 135 et 137, rue de Toulouse, de 8 m à 6,5 m;
- réduire le pourcentage de surface paysagée dans un espace de stationnement de 5 % à 3,5 %;
- permettre des bâtiments en structures contigües pour les habitations du 93 au 127, rue de Toulouse,

et ce, comme illustré au document intitulé :

- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures - préparé par La Caravane d'architecture, mars 2016 et annoté par le SUDD – Projet Toulouse, phase 2, 93 à 139, rue de Toulouse,

et ce, conditionnellement à la plantation d'un minimum de 41 arbres sur le terrain tel qu'identifié au plan d'implantation du projet, à l'aménagement de pavés perméables entre les cases de stationnement destinées aux personnes handicapées (quatre emplacements), à l'ajout d'une haie de cèdres ou de vignes afin d'améliorer l'aspect visuel de la clôture existante en maille de chaîne installée le long du boulevard de La Vérendrye Ouest et à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil.

RECOMMANDÉE

17. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 131, rue Laurier – Installer deux enseignes rattachées et une enseigne détachée – District de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- La question de causer un préjudice sérieux si la dérogation mineure n'était pas accordée;
- La luminosité des enseignes;
- Le message « Gatineau – Ottawa » inscrit sur l'enseigne.

R-CCU-2016-06-20 / 163

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 131, rue Laurier;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 10 étages, situé sur le terrain en tête d'îlot délimité par les rues Laurier, Saint-Étienne et de Notre-Dame-de-l'Île, est occupé par un usage commercial d'hôtellerie qui s'affiche avec une enseigne rattachée au bâtiment installée sur le dernier étage ainsi qu'avec une enseigne détachée située en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE les modifications d'affichage font suite au projet visant la rénovation des façades du bâtiment dont l'exécution des travaux a été autorisée en 2015;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose de remplacer l'enseigne existante en façade avant et d'en installer une autre identique à la première en façade arrière, toutes deux d'un design adapté à la nouvelle image de l'entreprise de l'établissement;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale privilégie l'harmonisation des dimensions, de la localisation, des formes, du design, du format, des couleurs, des matériaux et de l'éclairage des enseignes à la façade sur laquelle elles sont apposées;

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 d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 131, rue Laurier, afin d'installer deux enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne détachée, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Enseignes rattachées proposées – 131, rue Laurier – Enseignes Pattison – 19 mai 2016;
- Enseigne détachée proposée – 131, rue Laurier – Enseignes Pattison – 19 mai 2016,

le tout, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises au projet.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 131, rue Laurier – Autoriser l’installation d’une enseigne sur une construction hors toit, augmenter le nombre maximal d’enseignes rattachées et la superficie d’affichage autorisée sur le bâtiment – District de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-06-20 / 164

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à remplacer les enseignes rattachées sur le bâtiment et rafraîchir l’enseigne détachée existante a été formulée pour la propriété située au 131, rue Laurier;

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 les enseignes rattachées proposées sont dérogoires eu égard à leur nombre et leur superficie qui dépassent les maximums autorisés pour un établissement commercial dérogoire protégé par droit acquis situé dans une zone d’affection résidentielle :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 131, rue Laurier, visant à :

- Autoriser l’installation d’une enseigne rattachée sur une construction hors toit;
- Augmenter le nombre maximal d’enseignes autorisé d’un à deux;
- Augmenter la superficie maximale d’affichage autorisée sur le bâtiment de 12,90 m² à 22,58 m²,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – 131, rue Laurier – 29 avril 2016.

RECOMMANDÉE

18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sur le monument historique l’Hôtel Chez Henri – 179, promenade du Portage – Approuver un concept d’affichage – District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière

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

- La langue d’affichage;
- Le nombre d’affiches pour un seul établissement, par exemple l’enseigne numéro 5 pourrait être supprimée;
- Le concept même d’affichage (enseignes dispersées ou regroupées).

R-CCU-2016-06-20 / 165

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un concept d’affichage a été formulée pour la propriété située au 179, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d’affichage sur ce bâtiment sont assujettis au Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et au Règlement numéro 68-2002 citant la propriété du 179, promenade du Portage, connu sous le nom de l’Hôtel Chez Henri, monument historique;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié dans l’inventaire municipal du patrimoine bâti de 2008 comme un édifice ayant une valeur patrimoniale supérieure et offrant un intérêt architectural indéniable;

CONSIDÉRANT QU’en 2008, le bâtiment a été restauré, agrandi et réhabilité en préservant son apparence architecturale d’intérêt patrimonial sur la place Aubry et la promenade du Portage et en prévoyant de nouvelles façades pour la façade donnant sur la rue Kent et une partie de la façade principale donnant sur la promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment au cœur historique du centre-ville et son architecture bien particulière requièrent un concept d'affichage global pour assurer une meilleure intégration architecturale et urbaine;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage proposé est conforme aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des éléments pour lesquels des dérogations mineures sont demandées :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser les travaux dans le site du patrimoine Ken-Aubry-Wright et sur le monument historique l'Hôtel Chez Henri afin de permettre la réalisation, à l'exception de l'enseigne numéro 5, du concept d'affichage illustré aux documents suivants :

- Concept d'affichage – Localisation des enseignes - 179, promenade du Portage - Pierre J. Tabet architecte – 12 mai 2016;
- Concept d'affichage – Illustration préliminaire - 179, promenade du Portage - Pierre J. Tabet architecte – 12 mai 2016;
- Concept d'affichage – Types d'enseignes proposés - 179, promenade du Portage - Pierre J. Tabet architecte – 12 mai 2016,

et ce, conditionnellement à l'accord des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 179, promenade du Portage – Augmenter le nombre maximal d'enseignes pour un commerce de restauration et permettre l'installation d'une enseigne au-dessus d'une marquise - District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière

R-CCU-2016-06-20 / 166

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer cinq enseignes pour un commerce de restauration a été formulée pour la propriété située au 179, promenade du Portage et qu'une de celles-ci est prévue au-dessus d'une marquise;

CONSIDÉRANT QUE la disposition réglementaire applicable prévoit un maximum de deux enseignes par établissement, mais que la localisation du bâtiment au carrefour de trois rues suggère une augmentation de nombre d'enseignes afin que le commerce soit visible de la promenade du Portage, de la rue Kent et la place Aubry;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une enseigne au-dessus de la marquise de l'entrée située sur la façade du bâtiment donnant sur la rue Kent respecte l'architecture du bâtiment et contribue à animer la place Aubry :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 179, promenade du Portage afin :

- d'augmenter le nombre maximal d'enseignes autorisé pour le commerce de restauration de deux à quatre;
- de permettre l'installation d'une enseigne au-dessus de la marquise de l'entrée située sur la façade du bâtiment donnant sur la rue Kent,

et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Localisation des enseignes proposées - Boston Pizza – 179, promenade du Portage - Enseignes Pattison, à l'exception de l'enseigne numéro 5 – 25 mai 2016;
- Enseigne 7.1 - Boston Pizza – 179, promenade du Portage - Enseignes Pattison – 25 mai 2016.

RECOMMANDÉE

18.1 Usage conditionnel – 1040, boulevard Saint-Joseph – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- L'aménagement et la localisation de l'aire de jeux extérieure;

- Le niveau possible de toxicité de l'emplacement projeté de l'aire de jeux extérieure;
- La présence de monoxyde de carbone à cet endroit;
- Les aménagements qui seront effectués au pourtour de l'aire de jeux pour limiter les impacts sur le voisinage par rapport au bruit;
- Les pouvoirs et obligations de la Ville et du Ministère de la Famille.

R-CCU-2016-06-20 / 167

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 1040, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil pour l'implantation d'un service de garderie;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également l'obtention d'une dérogation mineure afin de permettre l'aménagement de l'aire de jeu extérieure dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne rencontre pas un des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 stipulant que l'emplacement doit bénéficier de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement sur les services de garde éducatifs à l'enfance prévoit cependant qu'une garderie doit être située à une distance maximale de 500 m d'un parc ou à défaut, qu'une aire de jeux extérieure soit aménagée;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de jeu extérieure proposée, selon les plans déposés, est conforme aux exigences du ministère de la Famille au niveau de l'aménagement et de sa superficie;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les autres critères 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 », tel qu'il est 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 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 1040, boulevard Saint-Joseph, visant à autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 80 enfants.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
0	9	1	0

NON RECOMMANDÉ

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1040, boulevard Saint-Joseph – Permettre l'aménagement d'une aire de jeu extérieure dans une cour avant – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-06-20 / 168

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'aménagement d'une aire de jeu extérieure pour une garderie dans la cour avant de la propriété commerciale située au 1040, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de jeu extérieure doit être adjacente au local occupé par le service de garderie;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible d'aménager l'aire de jeu extérieure dans la cour latérale nord ou dans la cour arrière puisque ces espaces sont actuellement utilisés pour de l'entreposage extérieur par deux des autres occupants du bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1040, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre l'aménagement d'une aire de jeu extérieure dans une cour avant.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
0	9	1	0

NON RECOMMANDÉ

19. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare – 3, rue de la Gare - Installer une enseigne rattachée – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2016-06-20 / 169

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant à approuver l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée pour la propriété située au 3, rue de la Gare;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne vise à identifier un commerce de vente au détail nouvellement installé dans l'immeuble;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne est proportionnée par rapport au mur sur lequel elle sera apposée et qu'elle ne masquera aucune caractéristique architecturale du bâtiment;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 3, rue de la Gare, afin d'autoriser l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Enseigne proposée – photomontage par le requérant – 22 avril 2016 – 3, rue de la Gare, annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers – annexe 2.

RECOMMANDÉE

20. Enseigne installée dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Vaudreuil – 73, rue de l'Hôtel-de-Ville – Régulariser une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-06-20 / 170

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 73, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé des demandes de permis de construction et de permis d'affaires visant à convertir le bâtiment pour usage commercial de bureau professionnel autorisé dans la zone;

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 de régulariser l'enseigne rattachée au bâtiment de la propriété située au 73, rue de l'Hôtel-de-Ville, le tout, comme illustré au document intitulé :

- « Enseigne installée – 73, rue de l’Hôtel-de-Ville – 13 avril 2016 ».

RECOMMANDÉE

20.1 Modification d’un projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue dans un boisé de protection et d’intégration – Phase 51 du projet résidentiel « Plateau de la Capitale » – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

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

- Les projets de développement réalisés dans les secteurs de boisé de protection et d’intégration assujetti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- La localisation du ruisseau situé à l’extérieur de la phase 51;
- Le nombre d’arbres qui ont été coupés et la superficie du boisé;
- Les dates indiquées au bas de la page 1 et en haut de la page 2 de l’analyse de projet qui devront être vérifiées;
- L’augmentation du nombre de logements passant de 546 à 566 présentant une densité plus grande à proximité du boulevard du Plateau et plus modeste sur la rue Amsterdam.

R-CCU-2016-06-20 / 171

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à revoir la limite de la phase 51, de modifier la typologie des bâtiments et certains modèles d’habitations ainsi que la répartition des pourcentages des matériaux de revêtement a été formulée pour le projet résidentiel « Plateau de la Capitale », et ce, dans le but de retirer un tronçon de rue de la phase qui ne sera pas desservie à court terme et de créer un maximum de 566 logements dans 322 bâtiments comparativement à 546 logements dans 320 bâtiments;

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à modifier le PIIA d’ouverture de rue dans un boisé de protection et d’intégration approuvé en 2015 a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au projet respectent les normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications respectent 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 la modification d’un projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue dans un boisé de protection et d’intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, à la phase 51 du projet résidentiel « Plateau de la Capitale », afin d’approuver les modifications au projet de développement résidentiel, comme illustré aux annexes intitulées :

- Concept du plan d’ensemble modifié, « Plateau de la Capitale – Phase 51 et futures phases » - Extrait du plan réalisé par EXP. le 15 juin 2016 et annoté par la Division de l’urbanisme du secteur d’Aylmer;
- Localisation des modifications apportées au plan d’ensemble, « Plateau de la Capitale – Phase 51 et futures phases » - Extrait du plan réalisé par EXP. le 15 juin 2016 et annoté par la Division de l’urbanisme du secteur d’Aylmer;
- Concept des nouveaux modèles d’habitation proposés (à titre indicatif), Plateau de la Capitale - phase 51.

RECOMMANDÉE

21. Approbation de travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 799, rue Jacques-Cartier – Installer deux barrières - District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le type de barrières qui devrait être installé;
- L’importance de consulter le Conseil du patrimoine religieux du Québec.

R-CCU-2016-06-20 / 172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de deux barrières servant au contrôle d'accès à un espace de stationnement a été formulée pour la propriété située au 799, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les barrières proposées serviront à mieux gérer les utilisateurs de l'espace de stationnement de la propriété afin d'éviter les conflits avec les usagers des commerces avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'installation des barrières n'ont pas pour effet d'altérer les caractéristiques dominantes du Site du patrimoine Jacques-Cartier dont sa valeur historique et sitologique;

CONSIDÉRANT QUE les travaux envisagés respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96 :

CONSIDÉRANT QUE le Conseil du patrimoine religieux du Québec sera consulté sur le modèle de barrières devant respecter les caractéristiques dominantes du Site du patrimoine Jacques-Cartier qui sera installé;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les travaux prévus pour l'installation de deux barrières en acier gris de 8 m et 10 m de large et d'une hauteur de 1 m dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier, en vertu du Règlement constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, au 799, rue Jacques-Cartier, et ce, comme illustré sur le document intitulé : Plan d'implantation et photos des aménagements récemment réalisés avec le positionnement des barrières projetées - 799, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉE

22. Usage conditionnel – 31, rue Laval – Régulariser l'usage « 6563 – Salon d'esthétique » au rez-de-chaussée du bâtiment principal – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- Le type d'usage commercial qui devrait se retrouver au rez-de-chaussée des bâtiments dans ce secteur du centre-ville de Gatineau.

R-CCU-2016-06-20 / 173

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée afin de régulariser les opérations d'un commerce de tatouage au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 31, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-232, mais que pour être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la rue Laval, un usage conditionnel doit être accordé, et ce, en vertu de la disposition du règlement de zonage 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 un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 31, rue Laval afin de régulariser l'usage « 6563 – Salon d'esthétique » dans un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal ayant façade sur la rue Laval.

RECOMMANDÉE

23. Usage conditionnel – 35, rue Sainte-Marie – Remplacer un usage commercial dérogatoire protégé par droit acquis – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-06-20 / 174

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant d'un droit acquis a été formulée pour la propriété commerciale située au 35, rue Sainte-Marie;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'usage conditionnel vise le remplacement d'un usage commercial dérogatoire bénéficiant d'un droit acquis « 6141 – Agence et courtier d'assurance (C1) » par l'usage dérogatoire de remplacement « 6596 – Service d'arpenteurs-géomètres (C1) »;

CONSIDÉRANT QUE l'usage est situé dans la zone habitation H-09-028 et 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 situé dans une zone habitation;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement s'intègre bien dans le milieu d'insertion et qu'il rencontre l'ensemble des critères d'évaluation relatifs au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 35, rue Sainte-Marie, afin de remplacer l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6141 – Agence et courtier d'assurance (C1) » par l'usage dérogatoire de remplacement « 6596 – Service d'arpenteurs-géomètres (C1) ».

RECOMMANDÉE

24. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 12, rue Roméo-Gendron – Exempter de l'obligation d'un pavé alvéolé comme revêtement d'une surface de stationnement – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- L'historique qui a conduit à cette demande de dérogation mineure.

R-CCU-2016-06-20 / 175

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures ont été accordées en 2014 afin d'exempter l'obligation d'un pavé alvéolé comme revêtement d'une surface de stationnement à la construction d'une habitation trifamiliale isolée pour la propriété située au 12, rue Roméo-Gendron;

CONSIDÉRANT QUE l'acceptation des dérogations mineures était conditionnelle à deux dérogations dont la plantation d'un arbre en cour avant et à ce que la surface de stationnement soit revêtue d'une surface alvéolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été réalisé partiellement conforme aux conditions émises à l'exception de la pose d'un revêtement de l'espace de stationnement en pavé alvéolé;

CONSIDÉRANT QUE la condition rattachée à l'octroi de la dérogation mineure en 2014 soit de demander la pose d'un revêtement en surface alvéolée n'était pas conforme aux dispositions réglementaires applicables à cette date et que cette condition n'aurait pas dû être imposée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a aménagé les cases de stationnement avec un revêtement d'asphalte conforme à la réglementation en vigueur et demande un retrait de cette condition rattachée aux dérogations mineures accordées :

Que ce Comité recommande au conseil de retirer, de la résolution CM-2014-817 adoptée par le conseil municipal le 18 novembre 2014, la condition concernant l'obligation de poser un revêtement en surface de pavés alvéolés au 12, rue Roméo-Gendron.

RECOMMANDÉE

24.1 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 245, 265 et 275, rue du Conservatoire – Réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de brique – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2016-06-20 / 176

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée afin de réduire le pourcentage de superficie de revêtement extérieur de brique en deçà de la norme minimale applicable de 75%;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée dans le but de réduire à 67% et 70%, respectivement pour les élévations latérales droites et gauches la proportion occupée par un revêtement extérieur de brique;

CONSIDÉRANT QUE le remplacement de l'acrylique initialement prévu par un revêtement de bois torréfié présente des avantages sur le rendu architectural et aussi sur la facilité d'entretien et pour un meilleur rendement face à la variation climatique;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme analysés est respecté à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 245, 265 et 275, rue du Conservatoire, visant à :

- réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur des classes 1 et 2 (brique et acrylique) de 75 % à 67 % pour ainsi permettre une superficie de revêtement extérieur de 33% de bois torréfiés sur l'élévation droite;
- réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur des classes 1 et 2 (brique et acrylique) de 75 % à 70 % pour ainsi permettre une superficie de revêtement extérieur de 30% de bois torréfiés sur l'élévation gauche;

et ce, comme illustré au document intitulé :

- Élévations latérales proposées, 245, 265 et 275, rue du Conservatoire, plan réalisé par Lapalme-Rheault architectes le 08/06/2015.

RECOMMANDÉE

25. Questions diverses :

a) Documentation

À la suite d'une question, on mentionne que trois dossiers ont été complétés le vendredi 17 juin 2016 et ont été transmis aux membres du CCU pour recommandation. On souligne que ces trois dossiers sont problématiques et requièrent une recommandation du CCU avant d'être transmis au conseil municipal.

b) Bulletin de vote

On suggère d'ajouter le mot : « suffisamment » à la question du bulletin de vote, ce qui permettrait de mieux identifier les dossiers devant recevoir une attention particulière lors des séances du CCU.

c) Logiciel FileZilla

On mentionne que l'utilisation du logiciel FileZilla ne fait pas l'unanimité.

26. Levée de la séance.

La séance est levée à 21 h 10.