



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

240^e séance tenue le 21 août 2017 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-Tétreau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre – Conseillère – District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique
M. Marco Brodeur, chargé à la réglementation

ABSENCES :

Membres

M^{me} Pascale Belleau, citoyenne
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Ressources internes

M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

DISTRIBUTION :

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


PRÉSIDENT


SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté. L'article 24 est ajouté séance tenante à l'ordre du jour et les articles 7 et 17 sont reportés à une séance ultérieure.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Suivis autres dossiers
4. Date de la prochaine séance (11 septembre 2017)
5. Point d'information : Présentation par la section réglementation du projet de règlement Omnibus 3
6. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
7. Règlement de zonage – Réaliser un projet commercial dans les phases 5 et 6 d'Ambassade Champlain – Chemin d'Aylmer et chemin Allen
8. PIIA et dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 318, rue Main
9. PIIA et dérogation mineure – Construire quatre bâtiments comprenant 164 logements – 135 à 165, rue de Bruxelles
10. PIIA – Construire les sentiers polyvalents des Fées, des Ruisseaux et Robert-Pilon – 0, rue de l'Atmosphère
11. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural - Phase 51 Plateau de la Capitale
12. PIIA – Construire un projet résidentiel de 417 logements et un réseau véhiculaire et actif – Phase 52 et 53 Plateau de la Capitale
13. PIIA – Construire deux habitations unifamiliales isolées – 120 et 122, rue de la Baie
14. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural – Projet résidentiel le Coteau-Saint-George
15. PIIA - Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 23 à 55, rue du Rivage (Vieux-Port II phase 5)
16. Dérogation mineure – Convertir un logement en local commercial – 77-79, rue Gamelin
17. Dérogation mineure – Construire un garage – 78, rue Meunier
18. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 108, rue Malartic
19. Dérogation mineure – Transformer une habitation trifamiliale en une habitation multifamiliale – 86, rue de Toulouse
20. Dérogation mineure – Régulariser la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès – 20, rue du Panorama
21. Dérogation mineure – Régulariser une habitation multifamiliale isolée – 215, rue Main
22. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment agricole – 120-140, chemin de la Rive
23. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 47-49, rue Wright
24. Patrimoine et dérogation mineure – Immuniser une habitation – 567, rue Jacques-Cartier
25. Varia
26. Levée de la séance.

3. Suivis autres dossiers

3.1 Matériau de revêtement extérieur au 39, rue Brook

Suite à la séance du CCU du 14 août dernier, il a été demandé de faire la suggestion au requérant d'utiliser un autre type de matériau de revêtement extérieur qu'un déclin de vinyle, tel Maibec ou Canexel. Après vérification auprès du requérant, bien que le matériau de revêtement extérieur n'ait pas encore été acheté, n'a pas les moyens financiers d'acheter le matériau suggéré par le CCU.

3.2 Localisation de l'installation septique au 46, rue William-Davis

Suite à la séance du CCU du 14 août dernier, il a été demandé de s'assurer que la position de l'installation septique sur le plan projet d'implantation fourni par le requérant est la même que celle illustrée dans le rapport du professionnel habilité en la matière. Le rapport du technologue accrédité en traitement et évacuation des eaux usées des résidences isolées confirme la position de l'installation septique.

3.3 Matériau de revêtement extérieur au 19, rue Pilon

Suite à la séance du CCU du 14 août dernier, il a été demandé de préciser quel serait le matériau de revêtement extérieur utilisé sur la façade avant et latérale, ainsi que son orientation, lorsque le projet sera à terme. Le matériau sera donc un revêtement de planche de

pin installé horizontalement, et ce, sur les façades avant et latérale. De plus, suite à la suggestion du CCU et du SUDD, le requérant installera des fenêtres de type guillotine à carreaux, et non à battant à carreaux comme prévu initialement.

3.4 Empiètement du stationnement dans la bande riveraine de 30 mètres au 150, rue Jeanine-Grégoire-Ross

Suite à la séance du CCU du 14 août dernier, il a été demandé de s'assurer que l'empiètement d'une partie du stationnement dans la bande riveraine ne nuira pas à la préservation du ruisseau. Après vérification, il a été confirmé que les plans d'ingénierie déposés en lien avec la rétention des eaux dans le stationnement respectent la Loi sur la qualité de l'environnement.

3.5 Précisions au dossier de la phase 7 du quartier Connaught

Suite à la séance du CCU du 14 août dernier, il a été demandé par ce comité que plus de précisions soient apportées sur ce projet avant qu'il émette une recommandation, sur les points suivants :

- Une simulation du projet vu à partir du chemin d'Aylmer, ainsi que des améliorations à l'architecture de la façade arrière faisant face à ce chemin;
- Un plan représentant la connectivité des réseaux piétons et cyclables;
- Un plan de renaturalisation du ruisseau cédé à la Ville, adjacent au projet;
- Une illustration des modes d'éclairage pour le domaine public et sur les bâtiments;
- Un calcul de l'espace végétalisé, en pourcentage, entre le projet précédemment approuvé de 2014 et le projet actuel.

La demande a donc été acheminée au SUDD et au requérant avant d'être remise à l'ordre du jour d'une séance ultérieure du CCU.

4. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 11 septembre 2017.

5. Point d'information : Présentation par la section réglementation du projet de règlement Omnibus 3

Mme Marchand débute la présentation en mentionnant que la mise à jour de la réglementation d'urbanisme s'inscrit dans une optique d'amélioration continue afin de suivre les nouvelles tendances en termes de gestion de la réglementation.

M. Marco Brodeur enchaîne avec la présentation PowerPoint. Voici donc un résumé de la présentation :

- **Contenu de la présentation**
 - Processus d'amélioration continue des outils d'urbanisme;
 - Portrait des modifications proposées;
 - Modifications visant à apporter des précisions et des améliorations à la réglementation actuelle et à répondre aux nouvelles tendances et nouvelles demandes (les règlements touchés par cet Omnibus sont le Règlement de zonage 502-2005 et le Règlement d'administration 501-2005).
- **Processus d'amélioration des outils d'urbanisme**
 - Les règlements d'urbanisme sont en vigueur depuis 2005;
 - Au cours des deux dernières années, deux autres règlements de type Omnibus ont été adoptés;
 - Ce troisième Omnibus répond à une démarche entreprise à l'été 2017 afin d'identifier les irritants réglementaires.
- **Terminologie**

De nouvelles définitions sont insérées et des modifications sont apportées à d'autres.

- **Règles d'insertion**

Des modifications sont apportées aux règles d'insertion pour les terrains d'angle et pour faciliter la compréhension de la règle d'insertion verticale.

- **Implantation d'un bâtiment accessoire attaché et détaché**

La distance minimale prescrite d'un bâtiment accessoire par rapport à une ligne latérale ou arrière de propriété sera modifiée pour des raisons d'équité sur une même rue et afin d'offrir plus de latitude dans l'utilisation d'un terrain.

- **Dimension des bâtiments accessoires**

La dimension des bâtiments accessoires détachés en milieu rural sera revue (à la hausse) afin de tenir compte de la réalité des propriétés en milieu rural.

- **Nombre de bâtiments principaux**

Les terrains comprenant plus d'un bâtiment principal dans une zone dont l'affectation principale est industrielle seront autorisés même lorsque les bâtiments principaux seront occupés par un usage commercial.

- **Allée d'accès**

Les allées d'accès situées devant des portes cochères seront désormais.

- **Emplacement des arbres à planter**

La réglementation sera assouplie pour favoriser une répartition plus équilibrée des arbres à planter sur l'ensemble du terrain, une situation problématique pour certains terrains de forme irrégulière.

- **Matériaux de revêtements extérieurs**

Plus de latitude sera donnée à la négociation et au renforcement de la qualité des agencements novateurs de matériaux répondant à de nouvelles tendances architecturales.

- **Concepts d'affichage – Station d'essence**

La réglementation sera assouplie et permettra de nouveaux concepts d'affichage afin de répondre aux nouvelles demandes d'affichage.

- **Règlement d'administration**

- Des modifications seront apportées afin d'exclure certains travaux de l'obligation d'obtenir un permis;
- D'autres modifications seront apportées afin d'exclure la tarification d'un permis pour certains travaux.

6. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme

Arrivée de MM. Maxime Rollin Tremblay et Sébastien Quesnel.

Les requérants mentionnent qu'il y a eu une erreur sur le plan projet d'implantation soumis au SUDD concernant le projet au 78, rue Meunier. Le garage projeté devra être déplacé de douze pouces vers la cour pour ne pas empiéter dans la servitude d'Hydro-Québec. Aucun plan modifié n'a été produit. Les requérants rajoutent que le garage d'une plus petite superficie proposé par le SUDD afin de diminuer l'empiètement en cour avant leur posent problème.

Suite à ces informations, les requérants sont informés qu'ils devront refaire une nouvelle demande, avec le nouveau plan projet d'implantation, car le conseil approuve le plan spécifique remis avec la demande. Le dossier est donc retiré de la présente séance et ne sera pas entendu au conseil du 29 août.

Départ de MM. Maxime Rollin Tremblay et Sébastien Quesnel.

Arrivée de M. le conseiller Cédric Tessier.

M. Tessier mentionne que les requérants qui ont fait la demande de dérogation mineure au 20, rue du Panorama, sont prêts à faire un compromis, soit une allée d'accès de 10 mètres au lieu de 12,5 mètres, comme demandé initialement. De plus, un arbre sera planté en cour avant. M. Tessier mentionne également que les requérants ont fait appel à un architecte puisque le terrain est en pente et qu'une allée d'accès de 10 mètres serait suffisante. Le garage existant sert à entreposer des voitures.

Départ de M. le conseiller Cédric Tessier.

7. **Règlement de zonage – Réaliser un projet commercial dans les phases 5 et 6 d'Ambassade Champlain – Chemin d'Aylmer et chemin Allen – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Sujet reporté à une prochaine séance.

8. **PIIA – Construire un bâtiment commercial – 318, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

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

- Le bâtiment ne servira que de centre de contrôle, sans la présence d'employés sur une base régulière;
- La localisation de ce bâtiment est liée à l'aire de desserte;
- La présence d'une génératrice de type industriel en cour arrière et du bruit possiblement généré par celle-ci;
- Le bâtiment est situé dans une zone commerciale et est éloigné du voisinage.

R-CCU-2017-08-21 / 189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial situé au 318, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables des règlements en vigueur, sauf pour la dérogation mineure qui est demandée;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'un bâtiment commercial au 318, rue Main, comme illustré aux documents :

- Implantation proposée, réalisée par Riopel + associés architectes, le 1^{er} août 2017, 318, rue Main, annotée par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations proposées et matériaux, réalisée par Riopel + associés architectes, le 1^{er} août 2017, 318, rue Main, annotée par Services et projets immobiliers de Gatineau.

Il est entendu que l'approbation de la construction du bâtiment commercial est sujette à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Réduire le rapport minimal plancher/terrain – 318, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

R-CCU-2017-08-21 / 190

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial situé au 318, rue Main;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment commercial nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 ;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage ;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver** la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 318, rue Main, visant à réduire le rapport minimal « espace bâti/terrain min/max » prescrit à la grille des spécifications de la zone C-04-140 de 0,3 à 0,21, comme illustré au plan :

- Implantation proposée, réalisée par Riopel + associés architectes, le 1^{er} août 2017, 318, rue Main, annotée par Services et projets immobiliers de Gatineau;

conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale proposé.

RECOMMANDÉ

9. PIIA – Construire quatre bâtiments comprenant 164 logements – 135 à 165, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

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

- La proportion de stationnement extérieur/intérieur;
- L'impact sur la circulation automobile dans le secteur;
- Des précisions sur la demande de dérogation mineure quant à la largeur de la bande gazonnée;
- Un accroissement de l'aménagement paysager dans l'aire de stationnement est souhaité;
- L'historique des précédentes et de la présente modification au PIIA.

R-CCU-2017-08-21 / 191

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un PIIA a été formulée pour le développement résidentiel Plateau Phase 42C;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise une nouvelle implantation des quatre bâtiments originellement autorisés, un nombre d'étages passant de 4 à 5, un nombre de logements total passant de 84 à 164 et conséquemment, des modèles architecturaux modifiés;

CONSIDÉRANT QUE cette demande requiert la modification du guide d'aménagement approuvé par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, à l'exception des dispositions d'aménagement visant les bandes de verdure et le nombre d'accès véhiculaires pour lesquels des dérogations mineures sont requises;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue afin de réaliser la phase 42C du développement résidentiel Plateau au 135 à 165, rue de Bruxelles, soit un projet résidentiel intégré de quatre bâtiments comprenant 164 logements répartis sur cinq étages, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation – extrait – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 4);

- Concept d'aménagement paysager – extrait – par Projet Paysage – 20 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 6);
- Concept de plantations – extrait – par Projet Paysage – 20 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 7);
- Plans d'un bâtiment type – extrait – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 8);
- Façades des bâtiments A et B – extrait (à titre indicatif) – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 9);
- Façades des bâtiments C et D – extrait (à titre indicatif) – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 10);
- Perspectives du projet – extrait (à titre indicatif) – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer (annexe 11);

conditionnellement à :

- l'approbation des dérogations mineures visant à réduire la largeur d'une bande gazonnée entre une allée d'accès en cour latérale adjacente à une rue et la rue de 3 m à 0,5 m, et augmenter le nombre d'accès au terrain de 3 à 4.
- la modification d'une ligne du lot 5 573 343 de la phase 42C pour la faire correspondre à la limite de la phase 42B-2.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Aménager le terrain – 135 à 165, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2017-08-21 / 192

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à réduire la largeur d'une bande gazonnée entre une allée d'accès en cour latérale adjacente à une rue et la rue de 3 m à 0,5 m et augmenter le nombre d'accès au terrain de 3 à 4;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment, due à la configuration de sa structure (poutres et colonnes) et à la localisation du stationnement souterrain, vient expliquer cette demande;

CONSIDÉRANT QUE les accès véhiculaires sont bien répartis sur le terrain, assurent la sécurité des utilisateurs et évitent la canalisation des véhicules au même endroit;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n°505-2005 pour un PIIA d'ouverture de rues;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 pour réduire la largeur d'une bande gazonnée entre une allée d'accès en cour latérale adjacente à une rue et la rue de 3 m à 0,5 m et augmenter le nombre d'accès au terrain de 3 à 4 pour le développement résidentiel Plateau Phase 42C au 135 à 165, rue de Bruxelles, comme illustré au document intitulé :

- Identification des dérogations mineures – par Lapalme Rheault architectes et associés – 26 juillet 2017 – Développement résidentiel Plateau Phase 42C – 135 à 165, rue de Bruxelles – annoté par Services et projets immobiliers Aylmer (annexe 5).

conditionnellement à :

- l'approbation de la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, afin de réaliser la phase 42C du développement résidentiel Plateau au 135 à 165, rue de

Bruxelles, soit un projet résidentiel intégré de 4 bâtiments comprenant 164 logements répartis sur 5 étages.

RECOMMANDÉ

10. **PIIA – Construire les sentiers polyvalents des Fées, des Ruisseaux et Robert-Pilon – 0, rue de l’Atmosphère – Districts électoraux du Plateau et de Deschênes – Maxime Tremblay et Richard M. Bégin**

R-CCU-2017-08-21 / 193

CONSIDÉRANT QUE l’aménagement des nouveaux sentiers polyvalents des Fées, des Ruisseaux et Robert-Pilon permettra de bonifier le réseau récréatif de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’aménagement des sentiers polyvalents concorde avec les orientations du Plan d’urbanisme de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architectural numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d’approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architectural numéro 505-2005, le projet de construction des sentiers polyvalents des Fées, des Ruisseaux et Robert-Pilon, comme illustré aux plans :

- Plan des corridors projetés pour le sentier des Fées;
- Plan des corridors projetés pour le sentier des Ruisseaux;
- Plan des corridors projetés pour le sentier Robert-Pilon.

RECOMMANDÉ

11. **PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architectural – Phase 51 Plateau de la Capitale – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

R-CCU-2017-08-21 / 194

CONSIDÉRANT QUE la phase 51 du projet Plateau de la Capitale a été approuvée par le conseil municipal en avril 2015 (CM-2015-208);

CONSIDÉRANT QUE le parc du voisinage de cette phase doit être relocalisé;

CONSIDÉRANT QU’une nouvelle entente de cession doit être signée entre la Ville et le promoteur :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d’approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la modification d’un projet de développement visant l’ouverture de rue dans un boisé de protection et d’intégration, afin de modifier l’emplacement d’un parc de voisinage, comme illustré au plan :

- Plans de localisation, emplacement actuel et proposé du parc de voisinage.

RECOMMANDÉ

12. **PIIA – Construire un projet résidentiel de 417 logements et un réseau véhiculaire et actif – Phase 52 et 53 Plateau de la Capitale – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

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

- La collaboration entre le SUDD et la STO saluée;
- Le phasage projeté, soit la construction du réseau et des bâtiments dans la phase 52 et seulement le réseau dans la phase 53;
- Le nombre de stationnement par logement;
- Le nombre élevé de logements projetés à terme;

- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés.

R-CCU-2017-08-21 / 195

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a soumis un projet de développement résidentiel dans le secteur du Plateau, soit les phases 52 et 53;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues propose un réseau de déplacements véhiculaire et actif qui permet une certaine fluidité de la circulation dans le quartier;

CONSIDÉRANT QUE les milieux naturels d'intérêt sont préservés et cédés à la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur s'engage à aménager des passages piétonniers et un sentier pédestre à ses frais, afin d'améliorer l'accessibilité et la connectivité entre les différents quartiers pour les résidents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration afin de réaliser le projet de développement résidentiel de la phase 52, et la construction du réseau de déplacements véhiculaire et actif seulement de la phase 53 du projet Plateau, comme illustré aux plans :

- Annexe 2, Plan de hiérarchisation et des réseaux (véhiculaires et actifs), phases 52-53
- Annexe 3, Plan d'implantation des bâtiments, phase 52, Plateau de la Capitale

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire deux habitations unifamiliales isolées – 120 et 122, rue de la Baie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le matériau de revêtement et la couleur de la toiture et la chaleur créée par ceux-ci;
- Le traitement architectural des bâtiments.

R-CCU-2017-08-21 / 196

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite construire deux habitations unifamiliales isolées sur les propriétés du 120 et 122, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction de deux habitations unifamiliales au 120 et 122, rue de la Baie, comme illustrée aux plans :

- Plan projet d'implantation, réalisé par Groupe Handfield, arpenteurs-géomètres, le 20 juillet 2017, 120 et 122, rue de la Baie, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.
- Modèle A - Élévations- réalisée par Plan & Gestion +, Patrick Fillion, le 7 avril 2017, 120 et 122, rue de la Baie, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.
- Modèle B - Élévations - réalisé par Plan & Gestion +, Patrick Fillion, le 7 avril 2017, 120 et 122, rue de la Baie, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

Il est entendu que l'approbation de la construction des deux habitations unifamiliales isolées est sujette à l'approbation de la démolition de l'habitation bifamiliale située au 122, rue la Baie, et à l'approbation de la subdivision du lot 1 105 082 et de son unification avec le lot 1 105 072.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – Projet résidentiel Le Coteau-Saint-George – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- La raison pour laquelle le parc projeté n'a toujours pas été réalisé lors des phases 1 et 2;
- La présence d'une servitude en cour arrière qui rend difficile l'installation de bâtiments accessoires;

R-CCU-2017-08-21 / 197

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2009 n'affectent pas la conformité règlementaire du projet;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation des bâtiments n'est pas modifiée et que le gabarit et la volumétrie des bâtiments sont maintenus avec l'ajout des nouveaux modèles d'habitations;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées au guide d'aménagement permettront d'apporter une diversité au projet en intégrant des modèles reflétant les nouvelles tendances architecturales;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées répondent aux objectifs et critères applicables du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les modifications au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2009 pour le projet « Coteau St-Georges – phases 1 à 6 » afin d'ajuster les critères architecturaux et inclure de nouveaux modèles, comme illustré aux plans :

- Modèles d'habitations proposés par MCL Construction - Projet résidentiel Le Coteau-St-Georges - Phases 1 à 6 (annexe 5).

RECOMMANDÉ

15. PIIA - Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 23 à 55, rue du Rivage (Vieux-Port II phase 5) – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

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

- L'architecture distincte et la présence de toits plats;
- La vue du projet depuis la route 307 et la route 105.

R-CCU-2017-08-21 / 198

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le plan d'intégration et d'intégration architecturale a été formulée pour la phase 5 du projet Domaine du Vieux-Port II;

CONSIDÉRANT QUE la phase 5 du projet Domaine du Vieux-Port II prévoit le prolongement de la rue du Rivage et la construction de 31 habitations unifamiliales isolées;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à modifier les modèles des habitations, devant être construites en phase 5, par d'autres qui répondent davantage aux dernières tendances du marché;

CONSIDÉRANT QUE cette phase se situe à l'extrémité du réseau de rues locales du projet et que le requérant propose des aménagements visant à en souligner le caractère distinct;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables contenue au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification du projet Domaine du Vieux-Port II phase 5 afin d'en modifier les modèles des habitations, comme illustrées aux plans :

- Nouveaux modèles des habitations proposés - Projet « Domaine du Vieux-Port II Phase 5 » - 23 à 55, rue du Rivage - Août 2017;

- Plan d'ensemble et coupes - Projet « Domaine du Vieux-Port II Phase 5 » - 23 à 55, rue du Rivage - Août 2017;
- Aménagements d'entrée et intégration des nouveaux bâtiments - Projet « Domaine du Vieux-Port II Phase 5 » - 23 à 55, rue du Rivage - Août 2017.

RECOMMANDÉ

- 16. Dérogation mineure – Convertir un logement en local commercial – 77-79, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2017-08-21 / 199

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à convertir le duplex situé au 77-79, rue Gamelin, en un bâtiment à usages mixtes comprenant un usage commercial et un usage d'habitation;

CONSIDÉRANT QU'en raison des contraintes physiques du terrain et de l'implantation du bâtiment avec des marges de recul latérales inférieures à 1 m, un usage commercial n'est pas réalisable sur le site actuel;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une dérogation mineure concernant la bande gazonnée des espaces de stationnement hors rue, ainsi que sur la bande de verdure aménagée le long des lignes latérales du terrain et des façades latérales du bâtiment :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 77-79, rue Gamelin, afin de :

- Réduire la bande gazonnée des espaces de stationnement hors rue de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la bande de verdure aménagée le long des lignes latérales du terrain et des façades latérales du bâtiment de 1 m à 0 m.

Comme illustré au plan :

- Plan d'implantation et aménagement proposé – 20 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

- 17. Dérogation mineure – Construire un garage – 78, rue Meunier – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Sujet reporté à une prochaine séance, puisque des modifications au plan projet d'implantation ont été apportées par le requérant.

- 18. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 108, rue Malartic – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2017-08-21 / 200

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un abri d'auto attaché à une distance de 0,26 m de la ligne latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 108, rue de Malartic;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l'abri d'auto attaché permettra de sécuriser les déplacements et l'accès à l'habitation au requérant qui se déplace en fauteuil roulant, notamment durant la période hivernale;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 108, rue de Malartic visant à réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,26 m afin de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation comme illustré au document :

- « Plan d'implantation proposé », préparé par Daniel Giroux, arpenteur-géomètre, le 14 juillet 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Transformer une habitation trifamiliale en une habitation multifamiliale – 86, rue de Toulouse – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Gilles Carpentier

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

- Les contraintes qui ont menés à proposer l’installation du conteneur semi-enfoui en cour avant;
- Le projet n’est pas soumis à un PIIA, donc le pouvoir de dissuasion est diminué;
- L’aménagement paysager autour du conteneur;
- L’effet sur le visuel dans le quartier.

R-CCU-2017-08-21 / 201

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à transformer une habitation trifamiliale jumelée en une habitation multifamiliale jumelée comportant six logements a été formulée pour la propriété située au 86, rue de Toulouse;

CONSIDÉRANT QUE cette transformation nécessite l’octroi de dérogations mineures relativement à la marge avant minimale applicable, aux aménagements de l’espace de stationnement et du dépôt de matières résiduelles;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi des dérogations mineures demandées assurera au requérant une meilleure exploitation du potentiel de sa propriété;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures sont justifiées par la profondeur limitée du terrain et qu’elles ne causent pas de préjudices au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d’accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 86, rue de Toulouse, visant à :

- Réduire la marge avant minimale applicable de 8,7 m à 7,5 m;
- Réduire la largeur minimale de l’allée de circulation de 7 m à 6 m;
- Réduire la distance minimale entre une habitation multifamiliale de six logements et un espace de stationnement de 6 m à 2,8 m;
- Permettre l’aménagement d’un dépôt de matières résiduelles (conteneurs semi-enfouis) en cour avant;

comme illustré au plan :

- « plan d’implantation proposé et dérogations mineures demandées » - 86, rue de Toulouse, préparé par A4 architecture + Design et annoté par SPI Gatineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	2	1	3

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Régulariser la largeur d’un accès au terrain et d’une allée d’accès – 20, rue du Panorama – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

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

- La possibilité de respecter la réglementation en vigueur;
- L’importance de garder une homogénéité de la largeur des allées d’accès dans le secteur;
- Le pourcentage qu’occupe l’allée d’accès par rapport à la largeur du terrain;
- Les cas similaires déjà analysés.

R-CCU-2017-08-21 / 202

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser la largeur maximale d’un accès au terrain et d’une allée d’accès a été formulée pour la propriété située au 20, rue du Panorama;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués ne causent pas préjudice aux voisins immédiats;

CONSIDÉRANT QUE le requérant affirme qu'un accès plus large que le maximum autorisé de 7,5 m lui faciliterait l'accès au garage et à l'espace de stationnement de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère qu'il est possible, et préférable, d'aménager un accès au terrain conforme à la réglementation afin de maintenir une homogénéité à cet effet dans le quartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **de refuser l'octroi** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 20, rue du Panorama visant à régulariser la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès de 7,5 m à 10 m, comme illustré au document :

- Croquis illustrant la demande de dérogation mineure.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
0	6	1	3

NON RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Régulariser une habitation multifamiliale isolée – 215, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2017-08-21 / 203

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 215, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme, sauf pour la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée adjacente à une rue et la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant une ligne de terrain, pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 215, rue Main, visant à réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant une ligne de terrain de 1 m à 0,5 m et réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée adjacente à une rue de 3 m à 2,4 m, tel qu'illustré au document :

- « Plan de site proposé », préparé par Patrick Fillion, technologue professionnel, 16 mars 2017, annoté par le SUDD - 215, rue Main.

RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment agricole – 120-140, chemin de la Rive – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- La raison pourquoi ce dossier est traité au CCU et non au CCA, puisqu'il s'agit d'une construction et non d'un usage.

R-CCU-2017-08-21 / 204

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement du bâtiment agricole prévoit la démolition de l'habitation située au 140, chemin de la Rive et des serres inutilisées;

CONSIDÉRANT QUE des contraintes naturelles limitent les possibilités de construire dans la partie sud du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert des dérogations mineures relativement à la marge d'insertion en cour avant et l'empiètement d'un bâtiment agricole en façade d'une habitation rattachée à une exploitation agricole;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettent l'expansion d'une exploitation agricole déjà bien implantée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 120 et 140, chemin de la Rive, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 94,55 m à 12,85 m;
- Autoriser l'empiètement d'un bâtiment agricole dans la cour avant d'une habitation rattachée à l'exploitation agricole;

comme illustré au plan :

- Dérogations mineures demandées – 120 et 140, chemin de la Rive – 4 août 2017.

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 47-49, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-08-21 / 205

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé à l'angle des rues Wright et de Carillon est vacant depuis qu'un incendie a détruit le bâtiment existant en septembre 2015;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment était une construction dérogatoire protégée par droit acquis et que sa reconstruction à l'intérieur du périmètre des fondations est possible dans un délai ne dépassant pas 24 mois;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment de trois étages, qui reprend des éléments caractéristiques du bâtiment de type faubourg ainsi que son traitement architectural, exprimé dans un langage contemporain non calqué sur l'architecture traditionnelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction au 47-49, rue Wright, afin de construire un bâtiment résidentiel de quatre logements, comme illustré aux documents :

- Plan de masse proposé – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017;
- Plan d'implantation proposé – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017;
- Élévations avant et latérale gauche – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017;
- Élévations arrière et latérale droite – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017;
- Vues en perspective – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017;
- Modèles des matériaux et des couleurs – 47-49, rue Wright – A4 architectes – 11 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

24. Patrimoine – Immuniser une habitation – 567, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Puisque ce dossier a été déposé séance tenante, un résumé de la demande est fait aux membres du CCU.

R-CCU-2017-08-21 / 206

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à immuniser l'habitation en construisant de nouvelles fondations hydrofuges, deux nouvelles galeries et deux nouveaux escaliers extérieurs ouverts a été formulée pour la propriété située au 567, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux nécessaires et urgents afin de réparer les dommages causés par les inondations de 2017, et que les travaux permettront de protéger l'habitation contre d'autres éventuels débordements des eaux;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de l'habitation, qui bénéficie de droit acquis, n'est pas modifiée et que les aménagements extérieurs existants seront conservés;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est située dans la zone à risque d'inondation 0-20 ans et que la construction des nouvelles fondations hydrofuges permettra de rehausser le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation de 1,59 m, soit au-dessus de la cote 20-100 ans, et qu'aucune ouverture ne sera située sous la cote centenaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier et que ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier afin de construire de nouvelles fondations hydrofuges, deux nouvelles galeries et deux nouveaux escaliers extérieurs ouverts, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation projeté et dérogations mineures demandées sur extrait de plan topographique, Préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 16 septembre 2013, Annoté par le SUDD, 567, rue Jacques-Cartier
- Élévations des façades avant et arrière existantes et projetées, Soumis par le requérant, en juillet 2017, Annoté par le SUDD, 567, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Immuniser une habitation – 567, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-08-21 / 207

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur ouvert en marge avant de 3 m à 3,70 m, et réduire la distance minimale entre un escalier extérieur ouvert et une ligne de terrain de 1 m à 0,80 m a été formulée pour la propriété située au 567, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux nécessaires et urgents afin de réparer les dommages causés par les inondations de 2017 et que les travaux permettront de protéger l'habitation contre d'autres débordements éventuels des eaux;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent pas de préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux règlements applicables, à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogation mineure :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 567, rue Jacques-Cartier, afin d'augmenter l'empiètement maximal d'un escalier en marge avant de 3 m à 3,70 m, et réduire la distance minimale entre un escalier et une ligne de terrain de 1 m à 0,80 m, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation projeté et dérogations mineures demandées sur extrait de plan topographique, Préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 16 septembre 2013, Annoté par le SUDD, 567, rue Jacques-Cartier
- Élévations des façades avant et arrière existantes et projetées, Soumis par le requérant, en juillet 2017, Annoté par le SUDD, 567, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

25. Varia

Aucun autre sujet n'a été abordé.

26. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 40.