



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

241<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 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<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre – Conseillère – District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M. Denys Laliberté, citoyen  
M. Jocelyn Plourde, citoyen  
M. Michel Paquette, citoyen  
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

##### Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

##### Ressources internes

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

#### ABSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Pascale Belleau, citoyenne

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

---

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 40.

#### 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 16 est déplacé après l'article 13 (Période de questions des citoyennes et citoyens). Les articles 8, 21 et 26 sont reportés à une séance ultérieure.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017
4. Signature des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017
5. Suivi des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (25 septembre 2017)
  
8. Plan d'urbanisme et règlement de zonage – Construire un projet de développement mixte – Boulevard de Plateau (Projet « Cœur du village urbain du Plateau »)
9. Règlement de zonage – Construire un projet de développement mixte – Chemin d'Aylmer et chemin Allen (phases 5 et 6 du projet « Ambassade Champlain »)
10. PIIA et usage conditionnel - Agrandir et rénover le bâtiment principal afin d'y déménager un établissement où l'on sert à boire et activités diverses – 152, rue Principale
11. PIIA et dérogation mineure – Installer deux enseignes – 86-88, rue Montcalm
12. PIIA et dérogation mineure – Installer trois enseignes – 270, boulevard des Allumetières – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière
  
13. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
  
14. Patrimoine – Rénover un bâtiment – 25, rue Hanson
15. Patrimoine – Immuniser et rénover un bâtiment – 527, rue Jacques-Cartier
16. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught)
17. PIIA – Régulariser l'agrandissement d'un bâtiment à usages résidentiel et commercial – 71, avenue Gatineau
18. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 180, rue Montcalm
19. PIIA – Régulariser l'affichage – 276, boulevard Saint-Joseph
20. PIIA – Immuniser et rénover un bâtiment – 1399, rue Saint-Louis
21. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 2199, rue Saint-Louis (Projet « Village Riviera »)
22. PIIA – Faire la réfection de la chaussée et remplacer trois ponceaux – Boulevard Labrosse
23. Usage conditionnel et dérogation mineure – Aménager un service de garderie – 755, boulevard Saint-Joseph
24. Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale – 14, rue Archambault
25. Dérogation mineure – Régulariser la distance entre une galerie et une ligne de terrain – 772, rue Lafrance
26. Dérogations mineures – Modifier un projet de construction – Phase 1 du projet de l'avenue Lépine
  
27. Varia
28. Levée de la séance.

## 3. Approbation des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017

Les procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017 sont approuvés.

## 4. Signature des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017

Les procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017 sont signés par le président.

## 5. Suivi des procès-verbaux des 239<sup>e</sup> et 240<sup>e</sup> séances tenues les 14 et 21 août 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

**6. Suivis autres dossiers**

Aucun suivi n'a été apporté.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du CCU aura lieu le lundi 25 septembre 2017.

**8. Plan d'urbanisme – Construire un projet de développement mixte – Boulevard de Plateau (Projet « Cœur du village urbain du Plateau ») – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Règlement de zonage – Construire un projet de développement mixte – Boulevard de Plateau (Projet « Cœur du village urbain du Plateau ») – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**9. Règlement de zonage – Construire un projet de développement mixte – Chemin d'Aylmer et chemin Allen (phases 5 et 6 du projet « Ambassade Champlain ») – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

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

- La place du piéton et du transport actif par rapport à celle de l'automobile;
- La connectivité du réseau cyclable du projet au réseau existant;
- Le développement et l'affichage souhaités sur le chemin d'Aylmer;
- L'orientation et la vision de développement de cette artère;
- Les gabarits et le type de certains commerces projetés;
- L'intégration possible de logements au-dessus des commerces et l'aménagement de stationnements à l'arrière des bâtiments plutôt qu'à l'avant.

**R-CCU-2017-09-11 / 208**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour modifier les dispositions concernant les usages, l'implantation, le stationnement et l'affichage pour les terrains des phases 5 et 6 du projet Ambassade Champlain situés à l'intersection du chemin d'Aylmer et du chemin Allen;

**CONSIDÉRANT QUE** des modifications sont proposées pour consolider la vocation de centre de village Les Golfs attribuée aux terrains par le Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées sont conformes au Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement est assujéti aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) d'ouverture de rue, de projet commercial et d'insertion champêtre, et qu'il devra donc faire l'objet d'une autorisation ultérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que le projet proposé ne reflète pas l'image et le type de développement désiré du chemin d'Aylmer :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **de ne pas approuver** les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les dispositions de la zone C-14-117 concernant les usages, l'implantation, le stationnement et l'affichage afin de construire un noyau commercial de quartier, comme illustré aux plans :

- Plans – modification de zonage – Projet Ambassade Champlain – phases 5 et 6 – C-14-117

|             |               |                   |               |
|-------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>POUR</b> | <b>CONTRE</b> | <b>ABSTENTION</b> | <b>ABSENT</b> |
| <b>1</b>    | <b>7</b>      | <b>1</b>          | <b>1</b>      |

**NON RECOMMANDÉ**

**10. PIIA - Agrandir et rénover le bâtiment principal afin d'y déménager un établissement où l'on sert à boire et activités diverses – 152, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

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

- Aucun abattage d'arbres n'est prévu;
- La superficie de plancher du bâtiment avant et après les travaux;
- L'incidence de l'annexe et de son revêtement extérieur sur l'intérêt patrimonial du bâtiment;
- L'installation d'un écran pour dissimuler la vue du stationnement à partir de la rue Principale;

**R-CCU-2017-09-11 / 209**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour le bâtiment situé au 152, rue Principale, afin de faire approuver des interventions assujetties aux dispositions du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux consistent à agrandir la section sud-est du bâtiment afin de construire un nouvel escalier d'issue intérieur, entre le rez-de-chaussée et l'étage, d'aménager une terrasse extérieure en cour avant et un stationnement en cour latéral et arrière, et de procéder à la plantation d'arbres, d'arbustes et d'espaces gazonnés;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'une terrasse extérieure en cour avant contribuera à accroître le niveau d'animation de la rue et augmentera l'attractivité du rez-de-chaussée pour le piéton;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal sis au 152, rue Principale, figure dans l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008, que sa valeur patrimoniale est qualifiée de moyenne et que les travaux maintiendront cette valeur;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de construction répondent à des exigences normatives du Code de construction du Québec 2010, quant à l'incombustibilité, la sécurité dans les aires de plancher, les issues, les escaliers d'issue et la salubrité;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux dispositions règlementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes 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, un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 152, rue Principale, visant à agrandir la section sud-est du bâtiment afin de construire un nouvel escalier d'issue intérieur entre le rez-de-chaussée et l'étage, et réaliser l'aménagement des espaces extérieurs, comme illustré aux documents :

- Illustration des travaux par le requérant – 13 juillet 2017 - 152, rue Principale (annexe 3);
- Plan d'aménagement de la terrasse – extrait - par Jean-Philippe Beauchamp, architecte – 11 août 2017 - 152, rue Principale - Annoté par Services et projets immobiliers Aylmer (annexe 4);
- Extrait du plan d'aménagement du terrain - 152, rue Principale - Annoté par Services et projets immobiliers Aylmer (annexe 7);

Conditionnellement à l'approbation de l'usage conditionnel.

**RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Agrandir et rénover le bâtiment principal afin d'y déménager un établissement où l'on sert à boire et activités diverses – 152, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

**R-CCU-2017-09-11 / 210**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'usage conditionnel a été formulée pour implanter un établissement qui exercera les usages principaux « Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) », « Bar à spectacles (5823) » et l'usage accessoire « terrasse de restauration » dans le bâtiment principal sis au 152, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant opère actuellement les mêmes usages de la sous-catégorie d'usages « débits de boisson (c5b) » au 55, rue Principale, et qu'il s'agit donc d'un déménagement d'un lieu d'affaires dans un autre immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** l'établissement occupera une superficie contingentée de 138,5 m<sup>2</sup> dans son nouveau lieu d'affaires au 152, rue Principale, comparativement à une superficie contingentée de 201,7 m<sup>2</sup> dans son actuel lieu d'affaires, au 55, rue Principale, et que conséquemment, le projet n'entraînera pas un dépassement de la limite fixée par l'article 19 du règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 ;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages proposés au 152, rue Principale, sont autorisés à la zone commerciale C-16-062;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures approuvées en 2007 par la résolution CM-2007-177, le projet est conforme aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respectent les critères d'évaluation applicables de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** les usages principaux « Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) », « Bar à spectacles (5823) » et l'usage accessoire « terrasse de restauration » dans le bâtiment principal sis au 152, rue Principale.

Conditionnellement à l'approbation du PIIA et à l'aménagement d'un écran végétal qui dissimulera la vue du stationnement à partir de la rue Principale en remplacement de la haie de cèdres qui a été coupée.

**RECOMMANDÉ**

11. **PIIA – Installer deux enseignes – 86-88, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 211**

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement, la forme et les couleurs des enseignes proposées respectent les objectifs relatifs à l'intégration architecturale du secteur de la rue Montcalm;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage soumis est conforme aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception du nombre d'affiches et de l'installation d'une enseigne au-dessus de la hauteur maximale pour laquelle des dérogations mineures sont demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et 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 concept d'affichage pour le bâtiment situé au 86-88, rue Montcalm, afin d'installer deux enseignes rattachées, comme illustré sur le plan :

- Concept d'affichage et dérogation mineures demandées – 86-88, rue Montcalm – 31 mai 2017.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Installer deux enseignes – 86-88, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 212**

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure vise à augmenter à deux le nombre d'enseignes maximal autorisé par établissement et à permettre l'installation d'une enseigne au-dessus du niveau du plancher du deuxième étage;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de l'implantation du bâtiment principal existant, l'installation de toute enseigne sur la façade principale n'atteindra pas l'objectif de visibilité de l'établissement commercial eu égard à l'existence d'une enseigne détachée sur la propriété adjacente qui obstrue partiellement la vue sur la façade du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement de la deuxième enseigne proposée au deuxième étage vise à augmenter la visibilité de l'établissement en empruntant la rue Montcalm depuis le sud;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation du nombre d'enseignes de l'établissement à deux n'a pas pour effet de dépasser la superficie maximale autorisée au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 86-88, rue Montcalm, afin de :

- Augmenter le nombre maximal d'enseignes autorisées par établissement d'une à deux;
- Autoriser l'installation d'une enseigne à plat au-dessus du niveau du plancher du deuxième étage;

Comme illustré au document :

- Concept d'affichage et dérogations mineures demandées – 86-88, rue Montcalm – 31 mai 2017;

Le tout, conditionnellement au retrait des trois enseignes non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005 existantes sur le bâtiment.

#### **RECOMMANDÉ**

12. **PIIA – Installer trois enseignes – 270, boulevard des Allumetières – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 213**

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement, la forme et les couleurs des enseignes proposées respectent les objectifs relatifs à l'intégration architecturale de l'unité de paysage des boulevards des Allumetières et Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la disposition pour laquelle la demande de dérogation mineure est formulée, le concept d'affichage soumis est conforme aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et 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 concept d'affichage pour le bâtiment situé au 270, boulevard des Allumetières, afin d'installer trois enseignes rattachées, comme illustré au plan :

- « Concept d'affichage proposé et dérogation mineure demandée – Enseignes Multi Graphique – 270, boulevard des Allumetières – 10 avril 2017 »

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Installer trois enseignes – 270, boulevard des Allumetières – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 214**

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure vise à augmenter à trois le nombre d'enseignes maximal autorisé par établissement;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de l'articulation des façades du bâtiment existant au coin de deux rues et de son style architectural structuré par les pignons, l'ajout d'une troisième enseigne aidera à assurer l'intégration architecturale de l'affichage au bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation du nombre d'enseignes de l'établissement à trois n'a pas pour effet de dépasser la superficie maximale de l'affichage autorisée au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin d'augmenter de deux à trois le nombre maximal d'enseignes autorisé pour l'établissement existant au 270, boulevard des Allumettières, comme illustré au document :

- « Concept d'affichage proposé et dérogation mineure demandée – Enseignes Multi Graphique – 270, boulevard des Allumettières – 10 avril 2017 ».

### **RECOMMANDÉ**

#### 13. **Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme**

Arrivée de M. Martin Montreuil, président du conseil d'établissement de l'école primaire des Cavaliers et représentant des associations des résidents du Domaine Rivermead et des résidents du quartier Connaught.

Il souhaite que l'on déplace la sortie unique du projet du quartier Connaught Phase 7 à un autre endroit que sur la rue Nancy-Elliott, si possible, sinon qu'elle soit déplacée vers l'est. M. Montreuil mentionne des enjeux de sécurité, puisque cette sortie unique est située en face de l'école primaire des Cavaliers et de l'entrée du débarcadère d'autobus. Il soulève les enjeux de circulation déjà présent à cet endroit, sans compter les 153 nouveaux logements du projet du quartier Connaught à terme. Enfin, puisque les automobiles ne peuvent pas entrer dans le débarcadère d'autobus, les véhicules des parents s'arrêtent sur Nancy-Elliott pour débarquer leurs enfants, ce qui rend le secteur encore plus dangereux.

Départ de M. Martin Montreuil.

#### 16. **PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught) – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

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

- La localisation de la sortie véhiculaire unique du projet;
- Le manque d'éclairage extérieur dans le projet et l'impact sur le sentiment de sécurité la nuit;
- Le titre « écoquartier » du projet;
- La connectivité des sentiers piétons du projet avec les quartiers voisins;
- Les bâtiments accessoires en cour arrière face au chemin d'Aylmer;
- L'architecture de la façade arrière du bâtiment face au chemin d'Aylmer.

#### **R-CCU-2017-09-11 / 217**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au PIIA adopté pour la phase 7 du projet Connaught (CM-2014-564) a été formulée afin d'y construire notamment, en projet résidentiel intégré, des habitations multifamiliales de type triplex en structure contiguë et de modifier la configuration du site en conséquence;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications sont proposées en vue de modifier la typologie des bâtiments résidentiels projetés, leur implantation et leur architecture, et que ces modifications n'affecteront pas les densités et les usages prévus;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que l'architecture de la façade arrière des bâtiments, face au chemin d'Aylmer, devrait avoir davantage de caractéristiques d'une façade avant, que des écrans végétaux devraient dissimuler la vue des bâtiments accessoires en cour arrière donnant sur le

chemin d'Aylmer et que l'éclairage à même le projet est insuffisant pour créer un environnement nocturne sécuritaire :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **de ne pas approuver**, en vertu du Règlement 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, la modification à un projet de développement dans le secteur de l'écoquartier Connaught, le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, un secteur de redéveloppement, ainsi qu'un projet visant l'ouverture d'une nouvelle rue afin de construire, en projet résidentiel intégré, des habitations multifamiliales implantées au 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught), comme illustré aux plans :

- Concept d'aménagement approuvé en 2014 et le phasage, Quartier Connaught – Phase 7, Cima+ - 8 octobre 2013;
- Plan d'implantation approuvé en 2014 (CM-2014-564), Quartier Connaught – Phase 7, Lapalme Rheault architectes – 20 mai 2014;
- Plan d'implantation modifié proposé, Quartier Connaught – Phase 7, Les Habitations Bouladier, 20 juin 2017;
- Élévations – bâtiment de type triplex contiguë, Quartier Connaught – Phase 7, Les habitations Bouladier - mars 2017;
- Simulation – bâtiment de type triplex contiguë, Quartier Connaught – Phase 7, Les habitations Bouladier - mars 2017;
- Perspective – bâtiment multifamilial proposé (16 logements) – approuvé (CM-2014-564), Quartier Connaught – Phase 7, Lapalme Rheault architectes – 20 mai 2014;
- Perspective – bâtiment multifamilial proposé (12 et 16 logements) – approuvé (CM-2014-564), Quartier Connaught – Phase 7, Lapalme Rheault architectes – 20 mai 2014.

conditionnellement à l'entrée en vigueur des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la modification de limites de certaines zones, le nombre de logements par bâtiment et la hauteur minimale (phases 5, 7 et 8 – projet Connaught).

|             |               |                   |               |
|-------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>POUR</b> | <b>CONTRE</b> | <b>ABSTENTION</b> | <b>ABSENT</b> |
| <b>0</b>    | <b>9</b>      | <b>0</b>          | <b>1</b>      |

**NON RECOMMANDÉ**

14. **Patrimoine – Rénover un bâtiment – 25, rue Hanson – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

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

- La couleur du revêtement extérieur de fibrociment qui sera utilisé pour les travaux.

**R-CCU-2017-09-11 / 215**

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout d'un garde-corps en bois sur la galerie latérale, conçu avec le même style que celui existant en cour avant, permettra d'uniformiser les constructions accessoires sur le bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le remplacement du revêtement de fibrociment existant par un matériau identique est proposé sur la partie arrière gauche du bâtiment, une fois terminés les travaux d'amélioration de l'isolation des murs et du toit prévus par le projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout d'un puits de lumière sur le versant nord du toit, aligné sur les fenêtres des étages inférieurs, n'entraînera pas d'impact visuel négatif sur l'architecture du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, le projet de réfection pour le bâtiment situé au 25, rue Hanson, afin de remplacer le revêtement extérieur de la partie arrière gauche du bâtiment et son revêtement de toit, d'installer un garde-corps sur la galerie latérale,



d'ajouter un puits de lumière sur le versant nord du toit du deuxième étage et de régulariser l'installation de deux puits de lumière sur le toit de la rallonge arrière, comme illustré au document :

- « Travaux prévus et matériaux proposés – 25, rue Hanson – 22 juin 2017 ».

**RECOMMANDÉ**

15. **Patrimoine – Immuniser et rénover un bâtiment – 527, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2017-09-11 / 216**

**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 d'immuniser les fondations;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation est située dans la zone de grand-courant 0-20 ans et que la construction des nouvelles fondations hydrofuges rehaussera le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation au-dessus de la cote 100 ans, et qu'aucune ouverture ne sera située sous cette cote centenaire;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et 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'autoriser**, en vertu du Règlement numéro 914-96, des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier afin de construire de nouvelles fondations hydrofuges, deux nouvelles galeries, deux nouveaux escaliers extérieurs ouverts, modifier deux ouvertures et rénover le parement extérieur, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation, réalisé par Paul Renaud, ingénieur, Consultant Renaud ingénieur-conseils, le 15 juin 2017, 527 rue Jacques-Cartier, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.
- Plan et projet d'élévations et de fondation, réalisés par Paul Renaud, ingénieur, Consultant Renaud ingénieur-conseils, le 15 juin 2017, 527 rue Jacques-Cartier, annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau.

**RECOMMANDÉ**

17. **PIIA – Régulariser l'agrandissement d'un bâtiment à usages résidentiel et commercial – 71, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Denis Tassé**

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

- Les actions entreprises par le Service de l'urbanisme et du développement durable suite à la constatation de travaux sans permis.

**R-CCU-2017-09-11 / 218**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'agrandissement et la réfection de la façade principale d'un bâtiment aux usages résidentiel et commercial a été formulée pour la propriété située au 71, avenue Gatineau.

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux réalisées et que les correctifs suggérés sont conformes aux dispositions applicables du 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 n° 505-2005, la régularisation de l'agrandissement et la réfection de la façade principale d'un bâtiment résidentiel et commercial situé au 71, avenue Gatineau, comme illustrée aux documents :

- Plan du site proposé, réalisé par Valérie Charrette, technologue professionnelle, le 27 juin 2017, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau, 71, avenue Gatineau.
- Élévations avant proposées et matériaux, réalisés par Valérie Charrette, technologue professionnelle, le 27 juin 2017, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau, 71, avenue Gatineau.

#### RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architecturale – 180, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 219**

**CONSIDÉRANT QUE** le projet modifié vise à éliminer l’entrée latérale, qui est inutile selon le requérant, et que l’entrée arrière est déplacée à l’angle nord-ouest pour accommoder la livraison de marchandises et respecter la distance de parcours maximale permise entre deux issues au Code de construction du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d’affichage approuvé demeure inchangé et que la dérogation mineure obtenue (CM-2016-878) pour augmenter le nombre d’enseignes sur le bâtiment reste en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet modifié respecte les dispositions des règlements de zonage et de construction, ainsi que les objectifs et 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, la modification du projet approuvé pour le bâtiment situé au 180, rue Montcalm, afin de rénover les façades du bâtiment, comme illustré aux plans :

- Plan d’implantation modifié – A4 architectes Inc. – 180, rue Montcalm – 23 août 2017 et modifié le 24 août 2017;
- Élévations avant et arrière modifiées – A4 architectes Inc. – 180, rue Montcalm – 23 août 2017;
- Élévations latérales modifiées – A4 architectes Inc. – 180, rue Montcalm – 23 août 2017;
- Matériaux proposés – A4 architectes Inc. – 180, rue Montcalm – 23 août 2017.

#### RECOMMANDÉ

19. **PIIA – Régulariser l’affichage – 276, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2017-09-11 / 220**

**CONSIDÉRANT QUE** les dimensions, la forme et les couleurs des enseignes installées respectent les objectifs relatifs à l’intégration architecturale du secteur du boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a accepté la demande du SUDD consistant à déplacer l’enseigne installée en façade latérale sur le bandeau, afin d’harmoniser son emplacement avec l’architecture du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes à régulariser sont conformes aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet modifié selon la recommandation du SUDD respecte les objectifs et 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 concept d’affichage pour le bâtiment situé au 276, boulevard Saint-Joseph, afin de régulariser l’installation de deux enseignes rattachées, comme illustré au plan :

- Concept d'affichage modifié – *Steel art signs* – 276, boulevard Saint-Joseph – 14 juillet 2017.

**RECOMMANDÉ**

20. **PIIA – Immuniser et rénover un bâtiment – 1399, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- La qualité du matériau de revêtement extérieur utilisé pour la rénovation;
- La participation financière limitée du gouvernement du Québec;
- La performance éconénergétique des fenêtres coulissantes.

**R-CCU-2017-09-11 / 221**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à rénover la façade principale a été formulée pour la propriété située au 1399, rue Saint-Louis;

**CONSIDÉRANT QUE** les rénovations projetées sont représentatives du milieu d'insertion;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et 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 505-2005, la rénovation de la façade principale au 1399, rue Saint-Louis, comme illustré à l'annexe 3 :

- Travaux de rénovation proposés sur la façade principale, 1399, rue Saint-Louis.

**RECOMMANDÉ**

21. **PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 2199, rue Saint-Louis (Projet « Village Riviera ») – District électoral de Touraine – Denis Tassé**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

22. **PIIA – Faire la réfection de la chaussée et remplacer trois ponceaux – Boulevard Labrosse – District électoral de Bellevue – Sylvie Gonneau**

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

- La qualité des arbres qui seront coupés.

**R-CCU-2017-09-11 / 222**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la coupe d'arbres dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée pour les propriétés situées aux lots numéros 1 372 368, 4 116 233 et 4 206 652 du cadastre du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** la coupe d'arbres est nécessaire afin de procéder à la réfection de la chaussée sur un tronçon du boulevard Labrosse et de remplacer trois ponceaux;

**CONSIDÉRANT QUE** la valeur écologique du boisé visé varie de faible à moyenne et que la coupe d'arbres se limitera aux arbres qui devront obligatoirement être coupés pour permettre le remplacement des ponceaux;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés entraîneront une diminution de l'érosion vers les cours d'eau et qu'ils permettront une meilleure stabilisation des talus aux extrémités des ponceaux :

**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 coupe d'arbres dans un boisé de protection et d'intégration sur les lots numéros 1 372 368, 4 116 233 et 4 206 652

du cadastre du Québec afin de procéder à la réfection de la chaussée sur un tronçon du boulevard Labrosse et remplacer trois ponceaux, comme illustré au document :

- Localisation approximative des arbres à couper – Boulevard Labrosse et lots numéros 1 372 368, 4 116 233 et 4 206 652 du cadastre du Québec, plan préparé par CIMA+ le 9 août 2017.

#### **RECOMMANDÉ**

23. **Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 755, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Ce service de garderie a-t-il fait l'objet d'une demande au ministère de la Famille?
- Les démarches entreprises par le requérant pour cerner l'acceptabilité du projet dans le secteur;
- Les interventions projetées dans le stationnement existant.

#### **R-CCU-2017-09-11 / 223**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour permettre l'opération d'un service de garderie au 755, boulevard Saint-Joseph, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures doivent également être accordées par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation pour un service de garderie prévu au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel pour le bâtiment situé au 755, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre un service de garderie pour 80 enfants, comme illustré au plan :

- Conditionnellement à l'accord des dérogations mineures.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Aménager un service de garderie – 755, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

#### **R-CCU-2017-09-11 / 224**

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures sont requises afin de permettre le maintien de certains aménagements dans le cadre d'un changement d'usage de l'immeuble situé au 755, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu d'une disposition réglementaire applicable, une norme établissant un maximum de cases de stationnement en vigueur pour cet immeuble fixe à quatre le nombre maximal de cases pour un service de garderie de 80 enfants;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble compte actuellement 66 cases de stationnement et que le projet prévoit une réduction du nombre de cases à 25 par l'aménagement de l'aire de jeux extérieure dans une partie du terrain qui était aménagée comme aire de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** malgré la réduction du nombre de cases, l'aire de stationnement excédera le nombre maximal de cases autorisé;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures visent également à réduire la largeur de l'allée de circulation, la largeur de la bande gazonnée requise en bordure de l'espace de stationnement, ainsi que la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures n'ont pas pour effet de réduire le droit de jouissance de leur propriété pour les propriétaires des immeubles voisins :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 755, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 4 à 25;
- Réduire la largeur de l'allée de circulation de 7 m à 6,15 m;
- Réduire la largeur de la bande paysagère en bordure de l'espace de stationnement sur la ligne de terrain latérale de 1 m à 0,6 m;
- Réduire la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue de 1 m à 0,7 m,

Conditionnellement à l'acceptation de l'usage conditionnel.

#### **RECOMMANDÉ**

24. **Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale – 14, rue Archambault – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Le nombre de logements projetés et son incidence sur la demande de dérogation mineure;
- Les efforts de densification dans le quartier.

#### **R-CCU-2017-09-11 / 225**

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure vise à réduire la distance minimale entre le bâtiment et l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant, vacant et en mauvais état, fait l'objet d'une demande de démolition qui doit être autorisée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

**CONSIDÉRANT QU'**à moins de réduire le nombre de logements à deux, la largeur du terrain ne permet pas de construire une habitation trifamiliale conforme aux dispositions du règlement;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de cette distance ne cause aucun préjudice aux propriétés adjacentes :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 14, rue Archambault, afin de :

- Réduire la distance minimale de l'allée d'accès du bâtiment de 1,5 m à 0 m;

Comme illustré au document :

- Plan d'implantation proposé et dérogation mineure demandée – 14, rue Archambault – 16 juin 2017;

Le tout, conditionnellement à l'autorisation de la demande de démolition du bâtiment principal existant par le Comité sur les demandes de démolition.

#### **RECOMMANDÉ**

25. **Dérogation mineure – Régulariser la distance entre une galerie et une ligne de terrain – 772, rue Lafrance – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

#### **R-CCU-2017-09-11 / 226**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser la distance minimale de 1 m à 0,85 m entre une galerie et la ligne latérale gauche du terrain a été formulée pour la propriété située au 772, rue Lafrance;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme, sauf pour la distance minimale entre une galerie et une ligne de terrain, pour laquelle une dérogation mineure est demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de construction de la galerie ont été effectués par d'anciens propriétaires;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi de la dérogation mineure ne causera aucun préjudice aux voisins, puisque la galerie est localisée à cet emplacement depuis plus d'une dizaine d'années;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 772, rue Lafrance, afin de régulariser la distance minimale de 1 m à 0,85 m entre une galerie et une ligne de terrain, comme illustré au plan :

- « Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation », préparé par Marie Ève R. Tremblay, arpenteur-géomètre, 4 juillet 2016, Annoté par le SUDD - 772, rue Lafrance.

### **RECOMMANDÉ**

26. **Dérogations mineures – Modifier un projet de construction – Phase 1 du projet de l'avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

27. **Varia**

a) **21, rue Mont-Luc**

En lien avec une demande de dérogation mineure antérieurement traitée par le CCU et pour des raisons d'équité, il est mentionné que la largeur de l'allée d'accès au stationnement au 21, rue Mont-Luc, ne semble pas conforme à la réglementation en vigueur.

b) **161, rue Kent**

Une demande est faite à l'administration pour vérifier le cheminement d'un dossier en lien avec la propriété du 161, rue Kent.

28. **Levée de la séance.**

La séance est levée à 20 h 20.