



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

242^e séance tenue le 25 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^{me} Sylvie Goneau, membre – Conseillère – District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Pascale Belleau, citoyenne
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
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. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

ABSENCES :

Membres

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Ressources internes

M^{me} 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

Un vote est demandé afin de réinsérer l'article 23 à l'ordre du jour. Les membres avaient appris le retrait de ce dossier à l'ordre du jour par courriel le vendredi 22 septembre dernier. Le résultat du vote est le suivant :

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	5	0	1

L'ordre du jour est donc adopté avec modifications. L'article 23 est retiré et les articles 8 et 13 sont reportés à une séance ultérieure. De plus, l'article 12 à l'ordre du jour sera traité suite à l'article 10.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017
4. Signature du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017
6. Suivis autres dossiers
 - 6.1 Point d'information : Reconstruire une habitation unifamiliale isolée au 8, rue Monette
7. Date de la prochaine séance (16 octobre 2017)
8. Plan d'urbanisme et règlement de zonage – Construire un projet de développement mixte – Boulevard du Plateau (Projet « Cœur du village urbain du Plateau »)
9. PPCMOI – Autoriser la présentation de spectacle dans un bar – 167, rue Eddy
10. PIIA, usage conditionnel et dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial et résidentiel – Projet Vieux-Port III, phase 1
11. PIIA et dérogation mineure – Rénover un bâtiment commercial – 107, boulevard Saint-Joseph
12. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
13. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught)
14. PIIA – Agrandir un bâtiment principal et installer une enseigne – 61, rue Principale
15. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 2199, rue Saint-Louis (Projet « Village Riviera »)
16. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – Projet Avenue Lépine, phase 2 et 3
17. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel – Village de la Ferme Ferris, phase 7B
18. Dérogation mineure – Régulariser et rénover une habitation trifamiliale – 33, rue Saint-Paul
19. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 39, rue Jubilee
20. Dérogation mineure – Agrandir, ajouter un logement et rénover une habitation bifamiliale isolée – 55, rue du Patrimoine
21. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 52, boulevard Gréber
22. Dérogations mineures – Modifier un projet de construction – Phase 1 du projet de l'avenue Lépine
23. Schéma d'aménagement – Modification du schéma d'aménagement et de développement révisé R2050.2016 – 1415, boulevard Saint-Louis
24. Varia
25. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017

Le procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017

Le procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 241^e séance tenue le 11 septembre 2017

Un suivi est demandé à l'administration du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) concernant le dossier du 755, boulevard Sant-Joseph présenté au CCU le 11 septembre dernier, afin de confirmer que le service de garderie projeté a fait l'objet d'une demande de permis au Ministère de la Famille.

6. Suivis autres dossiers

6.1 Point d'information : Reconstruire une habitation unifamiliale isolée au 8, rue Monette

Les membres sont informés d'un changement au projet de reconstruction de l'habitation unifamiliale isolée a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme le 14 août 2017 et approuvé au conseil municipal le 29 août 2017.

Effectivement, la fondation existante devait être conservée dans le cadre de projet de reconstruction. Lors de la démolition de l'habitation, l'entrepreneur a remarqué que l'intégrité structurale et la stabilité des fondations n'étaient pas adéquates pour accueillir la nouvelle charpente de l'habitation.

La fondation existante a donc été démolie, puisqu'elle s'était affaissée. Elle sera reconstruite exactement au même endroit, avec la même hauteur et superficie que la fondation démolie.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 16 octobre 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. PPCMOI – Autoriser la présentation de spectacle dans un bar – 167, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-09-25 / 227

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour autoriser un bar à spectacles dans l'immeuble situé au 167, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire et protégé par droit acquis de débit de boisson occupe une partie du bâtiment et que l'établissement commercial ne possède pas de permis d'alcool permettant de présenter des spectacles;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne prévoit aucune modification de l'immeuble et vise uniquement à ajouter la possibilité de présenter des spectacles dans l'établissement existant :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif au projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet afin d'autoriser l'usage « 5823 - Bar à spectacles (c5b) » pour l'immeuble situé au 167, rue Eddy.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire un bâtiment commercial et résidentiel – Projet Vieux-Port III, phase 1 – District électoral de l’Orée-du-Parc – Mireille Apollon

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

- La récente modification au règlement de zonage de normes concernant les bandes de protection riveraine;
- L’incidence sur la qualité globale du projet du retour régulier de certains dossiers au CCU;
- L’incidence des commentaires émis par les membres sur le résultat final des projets; un suivi est demandé;
- La circulation engendrée par ce projet sur la route 105 en direction des centres-villes de Hull et d’Ottawa;
- L’orientation du MTQ sur le développement du réseau routier;
- L’historique de ce projet qui remonte à 1993;
- La berge qui sera conservée à 95%;
- La densité du projet et son attrait au niveau touristique.

R-CCU-2017-09-25 / 228

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un PIIA d’ouverture de rue et de construction d’un bâtiment commercial et résidentiel a été formulée pour la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 du projet prévoit la création de l’accès unique au terrain Domaine du Vieux-Port III et la construction d’un bâtiment commercial et résidentiel de 21 étages contenant 200 logements;

CONSIDÉRANT QUE le restant du projet Domaine-Vieux Port III sera développé dans des phases subséquentes prévoyant la construction de cinq tours d’habitations sous forme de projet résidentiel intégré qui sera desservi par une rue privée prolongeant la rue en impasse et qui dessert la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction du bâtiment commercial et résidentiel constituant la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III prévoit minimiser les impacts de la construction sur le terrain naturel et le maintien d’une partie considérable du couvert végétal du site, comme recommandées par les études géotechnique et environnementale déposées;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur du projet prévoit la cession à la Ville de Gatineau d’une partie du terrain en bordure de la rivière Gatineau et que l’accès public à l’ensemble des berges sera assurée par une servitude perpétuelle qui sera enregistrée au Registre foncier, même sur la partie située au nord qui est prévue sous forme d’un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables aux projets d’ouverture de rue et de boisés de protection et d’intégration contenus 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, le projet d’ouverture de rue du Domaine du Vieux-Port III, afin de construire le bâtiment commercial et résidentiel de 21 étages de la phase 1, comme illustré aux plans :

- Plan de subdivision du terrain – Hubert Carpentier arpenteur-géomètre - Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - 6 septembre 2017;
- Plan d’implantation proposé – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 29 août 2017;
- Élévations proposées – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 29 août 2017;
- Vues en perspective du projet – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 29 août 2017;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 29 août 2017;

conditionnellement :

- à l’entrée en vigueur de la modification réglementaire du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le haussement de la hauteur maximale des bâtiments et la création de la zone H-07-

133 à même une partie de la zone H-07-001 (adoption finale par le conseil municipal le 29 août 2017 – CM-2017-651);

- à l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment commercial et résidentiel – Projet Vieux-Port III, phase 1 – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2017-09-25 / 229

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un PIIA d'ouverture de rue et de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel a été formulée pour la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour le bâtiment commercial et résidentiel de la phase 1 qui contient 200 logements;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet démontre, d'une part, un impact mineur sur les futurs bâtiments de la phase 2 du projet, et d'autre part, aucun impact sur le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération du vent sur les piétons recommande d'utiliser des plantations constituées d'arbres conifères au nord du bâtiment, d'utiliser des paravents au niveau du toit du bâtiment et que le plan d'aménagement extérieur prévoit ces recommandations;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables à l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au Domaine du Vieux-Port III, phase 1, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment contenant plus de 100 logements, conditionnellement :

- à l'entrée en vigueur de la modification réglementaire du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le haussement de la hauteur maximale des bâtiments et la création de la zone H-07-133 à même une partie de la zone H-07-001 (adoption finale par le conseil municipal le 29 août 2017 – CM-2017-651);
- à l'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet « Domaine du Vieux-Port III »;
- à l'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- au dépôt, à la demande de permis de construire, du plan d'aménagement paysager de la phase 1 qui démontrera la conformité aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux recommandations de l'étude sur l'impact de l'accélération du vent sur les piétons.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un projet résidentiel intégré comprenant six bâtiments – Projet Vieux-Port III, ensemble des phases – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2017-09-25 / 230

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un PIIA d'ouverture de rue et de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel a été formulée pour la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux occupant le rez-de-chaussée du bâtiment mixte sont desservis par un espace de stationnement extérieur qui sera aménagé devant la façade principale

du bâtiment, alors que l'usage résidentiel prévu à partir du deuxième étage sera desservi par un espace de stationnement souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage requiert la conformité du projet à la norme la plus sévère quant aux bâtiments occupés par des usages mixtes et qu'il est donc nécessaire d'obtenir les dérogations mineures aux dispositions qui s'appliquent à l'usage résidentiel, même si celui-ci n'est situé qu'aux étages supérieurs;

CONSIDÉRANT QUE, eu égard à la contrainte de la distance minimale exigée pour créer l'accès au terrain sur la route 105, à la configuration du terrain en pointe de tarte, ainsi qu'aux différentes contraintes naturelles et anthropiques du terrain, l'accès au terrain et l'espace de stationnement extérieur ne peuvent être aménagés de manière à éviter l'empiètement en façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'excepté les dispositions réglementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet sera conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 après l'entrée en vigueur du Règlement 502-270-2017 adopté par ce conseil le 29 août 2017 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur l'ensemble du projet de développement « Domaine du Vieux-Port III », afin d'autoriser l'empiètement de trois bâtiments principaux et de certaines constructions accessoires dans l'emprise de la bande riveraine de 30 m, comme illustré au plan :

- Dérogation mineure demandée pour l'ensemble du projet – Domaine du Vieux-Port III – 13 juillet 2017.

Ce Comité recommande également d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la phase 1 du projet de développement du Domaine du Vieux-Port III, afin de :

- autoriser l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment commercial et résidentiel;
- autoriser l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale de l'habitation multifamiliale;

comme illustré au plan :

- Dérogations mineures demandées pour le bâtiment mixte – Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 – 13 juillet 2017.

conditionnellement à :

- l'entrée en vigueur de la modification réglementaire du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le haussement de la hauteur maximale des bâtiments et la création de la zone H-07-133 à même une partie de la zone H-07-001 (adoption finale par le conseil municipal le 29 août 2017 – CM-2017-651);
- l'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet « Domaine du Vieux-Port III »;
- l'approbation par le conseil de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	0	1

RECOMMANDÉ

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

Arrivée de M. Michel St-Amour, candidat aux élections municipales dans le district de Pointe-Gatineau.

M. St-Amour se dit bien malheureux du retrait de l'article 23 à l'ordre du jour. Il appuie le projet au 1415, boulevard Saint-Louis puisqu'il considère qu'il est nécessaire de créer des emplois à Gatineau et d'accueillir de nouveaux commerçants.

Départ de M. Michel St-Amour.

Arrivée de MM. Normand Poirier, Maxime Chabot, Anthony Robert et Mme Guylaine Lapointe.

M. Poirier mentionne qu'il avait obtenu un engagement formel du SUDD à ce que l'article 23 à l'ordre du jour soit traité le 25 septembre par le CCU et le 3 octobre par le conseil municipal. Il affirme avoir dépensé à ce jour plus de 400 000 \$ pour la réalisation de son projet au 1415, boulevard Saint-Louis. Il demande à ce que l'article 23 soit remis à l'ordre du jour. M. Poirier fait ensuite état des avantages projetés de son projet : 250 emplois créés, seul centre commercial qui aura la certification LEED et investissements totaux de 250 millions \$.

M. Robert réitère qu'un engagement a été pris par le SUDD à ce que l'article 23 soit à l'ordre du jour et demande ce qui s'est passé pour que cet article soit retiré.

Pendant ce temps, M. Maxime Chabot distribue aux membres du Comité un document contenant des informations sur le projet du 1415, boulevard Saint-Louis et un courriel confirmant que le dossier soit traité au CCU en septembre et au conseil municipal du 3 octobre.

De plus, M. Poirier fait état des dépenses engendrées à ce jour et demande à ce que des panneaux publicitaires électroniques soient permis sur son terrain. Enfin, M. Poirier dit avoir reçu un ultimatum de Toyota et que des détails à ces sujets sont disponibles dans le document remis aux membres.

Départ de MM. Normand Poirier, Maxime Chabot, Anthony Robert et Mme Guylaine Lapointe.

Arrivée de M. Guillaume Lafleur et de Mme Stéphanie Bisson.

M. Lafleur débute en mentionnant que son projet au 107, boulevard Saint-Joseph respecte le PIIA en vigueur et que le stationnement en cour avant est utilisé depuis 60 ans. Il ajoute que le Service des infrastructures a de la difficulté à se prononcer sur l'acquisition par le requérant d'une partie de l'emprise de rue pour que son stationnement soit moins dérogoire. Il termine en disant que le conseil doit se prononcer sur l'une ou l'autre des solutions envisagées, soit accorder une dérogation mineure ou lui permettre d'acquérir une partie de l'emprise de rue.

Départ de M. Guillaume Lafleur et de Mme Stéphanie Bisson.

Arrivé de M. Pierre Lévesque, représentant la Brasserie de l'Île.

M. Lévesque débute par expliquer son projet, situé à la Brasserie de l'Île au 167, rue Eddy, aux membres du CCU. On lui annonce alors que le CCU a déjà pris connaissance du projet et qu'il a déjà été recommandé favorablement à l'unanimité.

Départ de M. Pierre Lévesque.

11. PIIA – Rénover un bâtiment commercial – 107, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- La présence du stationnement en cour avant depuis très longtemps et les cas semblables;
- Les bienfaits du projet sur le quartier;
- Les impacts liés à la réalisation du projet du requérant sur le projet de réfection du boulevard Saint-Joseph à venir;
- La position du Service des infrastructures par rapport à la condition liée à ce projet, soit d'acquérir une partie de l'emprise publique du boulevard Saint-Joseph;
- L'insistance du requérant à ce que la demande soit traitée rapidement pour qu'elle puisse être entendue à la séance du conseil du 3 octobre.

R-CCU-2017-09-25 / 231

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'amélioration de la façade principale du bâtiment et l'accentuation de son caractère commercial au rez-de-chaussée par le remplacement de la porte de garage par une baie vitrée et la réduction des dimensions du balcon et de la fenêtre du deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet, qui prévoit le retrait du garage résidentiel et l'annexion de son espace intérieur à l'usage commercial, nécessite l'octroi par le conseil de six dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de l'enseigne en projection apparaissant sur les élévations proposées n'est pas conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, la demande actuelle ne traite pas de l'approbation de l'affichage sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté, hormis l'affichage qui ne fait pas partie de l'analyse de la demande, satisfait les objectifs et les critères 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 réfection pour le bâtiment situé au 107, boulevard Saint-Joseph, afin de remplacer partiellement le revêtement extérieur et certaines ouvertures, comme illustré au plan :

- Plan d'implantation proposé – FCSD architectes – 107, boulevard Saint-Joseph – 31 août 2017;
- Élévations et modèles des matériaux proposée – FCSD architectes – 107, boulevard Saint-Joseph – 31 août 2017;

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Aménager un terrain commercial – 107, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-09-25 / 232

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogations mineures vise à autoriser l'aménagement d'un nouvel espace de stationnement extérieur à la suite de l'élimination des espaces de stationnement intérieur, dont les travaux ont été effectués sans autorisation par le propriétaire actuel;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'implantation du bâtiment principal existant, notamment sa marge avant, l'aménagement de cases de stationnement conformes en cour avant ne peut être réalisé sans la considération de l'empiètement permanent des véhicules stationnés en partie sur le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne peut être réalisé sans l'acquisition par le requérant d'une partie de l'emprise du boulevard Saint-Joseph afin de réduire l'écart dérogatoire de la profondeur des cases de stationnement :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété située au 107, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de 5,5 m à 7,5 m;
- Augmenter le pourcentage de l'empiètement de l'accès au terrain sur la façade principale du bâtiment de 30 % à 69 %;
- Augmenter le pourcentage de l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale du bâtiment de 30 % à 69 %;
- Réduire la profondeur des cases de stationnement de 5 m à 4,5 m;
- Réduire la largeur de la bande paysagère requise sur la façade du bâtiment de 1,5 m à 0,5 m;
- Exempter de l'obligation de fournir une case de stationnement pour personnes à mobilité réduite;

comme illustré au document :

- Dérogations mineures demandées – 107, boulevard Saint-Joseph – 24 août 2017.

conditionnellement à :

- l'autorisation d'une demande d'acquisition d'une partie de l'emprise publique du boulevard Saint-Joseph, d'une profondeur d'au moins 0,78 m sur toute la largeur du terrain.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	2	1	1

RECOMMANDÉ

- 13. 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**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

- 14. PIIA – Agrandir un bâtiment principal et installer une enseigne – 61, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Josée Lacasse**

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

- Les changements apportés au projet depuis la recommandation négative du Comité en septembre 2016;
- Les qualités architecturales et la valeur patrimoniale du bâtiment;
- La collaboration entre la Ville et l’Association du patrimoine d’Aylmer (APA) et l’expertise de cette dernière;

R-CCU-2017-09-25 / 233

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser des travaux de construction a été formulée pour le bâtiment sis au 61, rue Principale, à l’intérieur du secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent à autoriser l’agrandissement du bâtiment par la transformation du balcon en pièce intérieure et à installer une enseigne détachée sur socle;

CONSIDÉRANT QUE la valeur patrimoniale du bâtiment principal est qualifiée de forte dans l’annexe 6 de l’Inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués sont compatibles avec le bâtiment d’origine, concernant ses proportions, ses matériaux de revêtement extérieur et ses couleurs;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions règlementaires applicables du Règlement de zonage n° 502-2005, du Règlement de construction n° 504-2005 et 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, des travaux effectués dans le secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, au 61, rue Principale afin de régulariser l’agrandissement du bâtiment principal par la transformation du balcon en façade principale et installer une enseigne détachée sur socle, comme illustré aux documents :

- Plan de l’agrandissement – par Nicholas Caragianis, architecte le 30 février 2017 – 61, rue Principale;
- Détails de l’enseigne sur socle proposée – par François Lauzon, designer graphique, le 12 août 2016 – 61, rue Principale;
- Localisation de l’enseigne – Plan réalisé par Daniel Gascon, designer, le 10 mai 2013 – 61, rue Principale – annoté par le SUDD du secteur d’Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	1	1	1

RECOMMANDÉ

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

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

- Le nombre de cases de stationnement souterraines;

- La présence d'une zone de glissement de terrain.

R-CCU-2017-09-25 / 234

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration pour les phases 7 et 8 du projet résidentiel intégré Village Riviera;

CONSIDÉRANT QUE la modification vise l'aménagement du terrain, l'implantation, ainsi que l'architecture des habitations et d'un solarium;

CONSIDÉRANT QUE le nombre total de logements projetés pour l'ensemble des phases 7 et 8 du projet n'est pas modifié;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement propose une architecture s'intégrant à la topographie du terrain en pente, ainsi qu'à son « reprofilage » et offrant des espaces communs de qualité autant à l'extérieur qu'à l'intérieur;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il est conforme aux autres règlements en vigueur;

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 dans un boisé de protection et d'intégration pour les phases 7 et 8 du projet résidentiel Village Riviera, afin de permettre la construction de 117 logements, répartis sur deux bâtiments reliés aux phases précédentes, comme illustré aux plans :

- « Plan d'implantation du site visé avec les phases 7 et 8 modifiées », préparé par Marcel Landry, architecte, le 6 juin 2017, Phases 7 et 8 – Village Riviera, 2199, rue Saint-Louis, annoté par Service et projets immobiliers de Gatineau;
- « Détails des phases 7 et 8 au plan d'implantation de l'architecte et principales modifications proposées », Préparé par Marcel Landry, architecte, le 6 juin 2017, Phases 7 et 8 – Village Riviera, 2199, rue Saint-Louis, annoté par Service et projets immobiliers de Gatineau;
- « Matériaux de revêtement extérieurs approuvés et perspective d'ambiance dans la cour intérieure entre les phases 7 et 8 », Préparé par Marcel Landry, architecte, Phases 7 et 8 – Village Riviera, 2199, rue Saint-Louis;
- « Élévations des bâtiments existants et projetés » - Préparé par Marcel Landry, architecte, le 27 juin 2017, Phases 7 et 8 – Village Riviera, 2199, rue Saint-Louis, annoté par Service et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – Projet Avenue Lépine, phases 2 et 3 – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Le nombre de logements et la modification de la typologie d'habitation pour certains lots;
- Les matériaux de revêtement extérieur.

R-CCU-2017-09-25 / 235

CONSIDÉRANT QU' une demande de modification au PIIA adopté pour les phases 2 et 3 du projet de l'avenue Lépine (CM-2016-990) a été formulée afin de modifier la typologie de certaines habitations et modifier les matériaux proposés pour le revêtement extérieur de certains murs latéraux et arrières des habitations non visible d'une rue;

CONSIDÉRANT QUE la modification proposée entraîne une augmentation de 18 logements pour ces deux phases;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à offrir des produits correspondant davantage au marché du secteur;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet est conforme aux 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 de l'avenue Lépine phases 2 et 3, afin d'autoriser le déclin de vinyle comme matériaux de revêtement extérieur des murs non adjacents à une rue et de modifier la typologie de certaines habitations unifamiliales, comme illustré aux plans :

- Plan d'ensemble révisé des phases 2 et 3 - projet de l'Avenue Lépine par Brigil Construction- 10 mars 2017 annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson-Angers;
- Plan de la phase 2 révisé et plantation - projet de l'Avenue Lépine par Brigil Construction – 10 mars 2017 annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson Angers;
- Plan révisé de la phase 3 et plantation - projet de l'Avenue Lépine par Brigil Construction – 10 mars 2017 annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson Angers;
- Plans d'implantation typiques phases 2 et 3 - projet de l'Avenue Lépine par Brigil Construction – 7 septembre 2016;
- Référence architecturale des modèles – phases 2 et 3 - projet de l'Avenue Lépine par Brigil Construction – 19 mai 2016.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel – Village de la Ferme Ferris, phase 7B – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

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

- La compensation minimale d'arbres et la qualité des arbres coupés;
- La protection de la nature et par le fait même, l'environnement.

R-CCU-2017-09-25 / 236

CONSIDÉRANT QUE la phase à approuver ne comprend que les bâtiments résidentiels adjacents à la rue du Raton-Laveur et du Loup-Gris, car l'emprise publique a déjà été approuvée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au règlement 505-2005 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale relativement à l'ouverture d'une nouvelle rue et à un boisé de protection et d'intégration;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'approuver un projet visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin de réaliser la phase 7B du projet de développement « Village ferme Ferris » consistant à construire les bâtiments résidentiels aux abords de la rue du Raton-Laveur et de la rue du Loup-Gris, comme illustrés par les documents :

- Plan d'implantation des bâtiments, Bena construction
- Façades rue des modèles proposés, Pierre J. Tabet, architecte

RECOMMANDÉ

18. Dérogation mineure – Régulariser et rénover une habitation trifamiliale – 33, rue Saint-Paul – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

R-CCU-2017-09-25 / 237

CONSIDÉRANT QU'UNE demande visant à rénover une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 33, rue Saint-Paul;

CONSIDÉRANT QUE la propriété étudiée est conforme aux dispositions des règlements applicables, sauf pour les dérogations mineures demandées, soit pour le nombre d'étage, le nombre de cases de stationnement, la distance de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement par rapport à

la ligne de terrain, l'exigence de bandes gazonnées ou autrement paysagées, et la distance entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QU'en 2013, la propriété a déjà obtenu une dérogation mineure afin de réduire le nombre d'étage requis pour une habitation bifamiliale dans la zone visée;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du terrain et la localisation des bâtiments existants sur ce dernier réduisent les possibilités d'aménager ce terrain conformément aux exigences du règlement de zonage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 visant à :

- Réduire le nombre d'étage requis pour permettre une habitation trifamiliale isolée dans la zone H-04-191 de 2 à 1;
- Réduire le nombre de cases de stationnement minimum requis de 4 à 3;
- Réduire la distance entre une allée d'accès et une ligne latérale de terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement hors rue de moins de cinq cases et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment principal de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée entre une allée d'accès et une ligne latérale de terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;

et ce, afin de rénover l'habitation trifamiliale isolée sise sur la propriété située au 33, rue Saint-Paul, comme illustré au document :

- Dérogations mineures demandées, préparé par DB Architecture Construction, 6 juin 2017 et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau – 33, rue Saint-Paul.

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 39, rue Jubilee – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- Les matériaux de revêtements extérieurs; suggérer au requérant l'utilisation d'un revêtement de type « Maibec » ou « Canoxel »;
- L'exigence minimale de certains matériaux par rapport au style architectural dans son ensemble;

R-CCU-2017-09-25 / 238

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire une habitation unifamiliale isolée sur le terrain vacant situé au 39, rue Jubilee;

CONSIDÉRANT QUE la marge d'insertion applicable de 26,7 m rend ce terrain d'une profondeur de 30 m non constructible;

CONSIDÉRANT QUE de nombreux bâtiments résidentiels n'ont pas des matériaux de classes 1 ou 2 sur leurs façades principales et latérales sur rue;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 39, rue Jubilee, visant à :

- réduire la marge d'insertion de 26,7 m à 6 m;
- exempter de l'exigence minimale de matériau de classes 1 ou 2 sur la façade principale de l'habitation projetée;

comme illustré aux plans :

- Plan projet d'implantation proposé - 39, rue Jubilee, préparé par André Durocher, révisé et reçu le 1^{er} septembre 2017 et annoté par le SUDD;

- Élévation principale et perspective proposées - 39, rue Jubilee, réalisée respectivement par Maisons Laprise et Maisons Drummond.

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Agrandir, ajouter un logement et rénover une habitation bifamiliale isolée – 55, rue du Patrimoine – District électoral d’Aylmer – Josée Lacasse

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

- L’emploi du terme « nécessite » au 3^e considérant.

R-CCU-2017-09-25 / 239

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à agrandir le bâtiment en cour arrière a été formulée pour la propriété située au 55, rue du Patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE cet agrandissement transformera une habitation bifamiliale isolée en habitation trifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT QUE cette transformation nécessite l’octroi de dérogations mineures à l’article 279 du règlement de zonage N°502-2005 afin de réduire le pourcentage de 75% des matériaux de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 à 0% et de permettre uniquement des matériaux de revêtement extérieur de classe 3 (déclin de fibrociment et déclin de bois);

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures sont justifiées par la prédominance, dans le voisinage immédiat, de nombreux bâtiments principaux de plus de deux logements dont le pourcentage des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 est inférieur à 75%, en plus d’arborer majoritairement des matériaux de classe 3;

CONSIDÉRANT QUE l’ensemble des dispositions des règlements d’urbanisme est respecté, à l’exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures 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, au 55, rue de du Patrimoine, afin de :

- Réduire le pourcentage minimum exigé des matériaux de revêtement extérieur des matériaux de classe 1 ou 2, de 75% à 0%;
- Permettre que tout mur du bâtiment principal soit composé de matériaux de revêtement extérieur de classe 3 jusqu’à 100%.

comme illustré aux documents :

- Élévation avant et arrière proposées - 55, rue du Patrimoine - Plan conçu par Sylvie Tassé, reçu le 2017-08-31- annoté par le SUDD du secteur d’Aylmer;
- Élévations latérales proposées - 55, rue du Patrimoine - Plan conçu par Sylvie Tassé, reçu le 2017-08-31 - annoté par le SUDD du secteur d’Aylmer;

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 52, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-09-25 / 240

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’agrandissement d’un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 52, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE l’agrandissement proposé nécessite l’octroi d’une dérogation mineure relativement à la réduction de la marge arrière minimale;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement vise à aménager un espace de manutention intérieur et de stationnement pour un véhicule commercial;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement, projeté en cour arrière, sera peu perceptible de la rue et dissimulera les activités de manutention;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée est justifiée par l'implantation du bâtiment existant, des aménagements du terrain, et qu'elle 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 52, boulevard Gréber, visant à réduire la marge arrière minimale applicable de 3 m à 1,8 m, comme illustré aux documents :

- Plan projet d'implantation et dérogation mineure demandée – 52, boulevard Gréber, préparé par Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre, le 16 août 2017 et annoté par Services et projets immobiliers.

RECOMMANDÉ

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

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

- L'emplacement de l'espace de stationnement et des enclos à déchets;
- La répartition des espaces verts entre le projet actuel et celui soumis en 2016.

R-CCU-2017-09-25 / 241

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures ont été accordées en 2016 pour la réalisation de deux habitations multifamiliales jumelées totalisant 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE pour respecter les exigences de branchements aux services municipaux et de l'aménagement de deux bassins de rétention, de nouveaux plans d'implantation et de plantation sont proposés en remplacement des plans annexés à la résolution CM-2016-882, ce qui requiert d'abroger cette résolution et d'en adopter une nouvelle;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées concernent les mêmes dispositions réglementaires visées par les dérogations mineures octroyées en 2016, mais selon un aménagement différent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'abroger la résolution CM-2016-882 et d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la phase 1 (partie du lot 4 170 522), du projet de l'Avenue Lépine, visant à autoriser :

- l'empiètement de l'accès au terrain et d'une allée d'accès sur la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- l'empiètement d'un espace de stationnement hors rue sur la façade principale d'une habitation multifamiliale;
- la construction d'un dépôt de matières résiduelles dans la cour avant d'une habitation multifamiliale.

comme illustré aux documents :

- Implantation et dérogations mineures demandées – projet de l'avenue Lépine phase 1 (partie du lot 4 170 522), par Brigil Construction – 16 août 2017 annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson-Angers – annexe 6;
- Plan de plantation révisé – projet de l'avenue Lépine phase 1 (partie du lot 4 170 522), par Brigil Construction – 16 août 2017 annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson-Angers – annexe 7.

RECOMMANDÉ

Un membre du comité demande à ce que le retrait à l'ordre du jour de l'article 23 soit reconsidéré. Un vote est demandé pour réinsérer cet article à l'ordre du jour.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	0	0	1

La majorité atteinte, soit cinq voix sur une possibilité de neuf, le vote est donc interrompu et l'article 23 est réinséré à l'ordre du jour.

23. Schéma d'aménagement – Modification du schéma d'aménagement et de développement révisé R2050.2016 – 1415, boulevard Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La nature de la demande, soit modifier l'affectation résidentielle à commerciale au schéma d'aménagement et de développement révisé;
- Les étapes qui doivent suivre avant que le requérant puisse construire;
- Le MAMOT doit se prononcer sur cette demande pour s'assurer qu'elle est conforme aux orientations gouvernementales;
- L'emplacement du projet dans la zone inondable 0-20 ans;

R-CCU-2017-09-25 / 242

CONSIDÉRANT QU'une analyse du dossier pour la relocalisation d'un commerce sur un terrain a démontré que l'usage prévu n'est pas conforme à l'affectation Résidentielle (RES) visée dans le schéma d'aménagement et qu'il s'avère essentiel de lui apporter une modification;

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement identifie des contraintes anthropiques pour le secteur visé qui rendent difficile l'usage résidentiel prévu;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil de modifier le Schéma d'aménagement de la Ville de Gatineau afin de changer l'affectation du terrain visé de Résidentielle (RES) à Commerciale artérielle (COA), comme illustré aux plans :

- 1- Affectations du territoire – Avant / Après
- 2- Délimitation de la zone inondable

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	0	1	1

RECOMMANDÉ

24. Varia

Aucune question n'a été formulée.

25. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 40.