



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

243^e séance tenue le 16 octobre 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} Chantal Lafrance, 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

Observateur

M. Maxime Tremblay, conseiller – District du Plateau (n° 4)

ABSENCES :

Membres

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

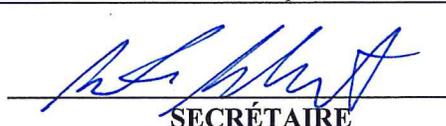
1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 45.

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. Les articles 9 et 20 sont reportés à une séance ultérieure.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017
4. Signature du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (27 novembre 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. Règlement de zonage – Modifier des limites de zones et ajouter de nouvelles dispositions dans une zone – Zones H-04-064, I-04-060 et I-04-066
10. PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale isolée sur un lot enclavé bénéficiant d'un droit de passage – 1782, boulevard Maloney Est (Lot 1 372 589)

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

12. PIIA et dérogation mineure – Faire la réfection du bâtiment et réduire la distance minimale du perron de la ligne de rue – 86, rue Saint-Jacques
13. PIIA et dérogation mineure – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale et réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught)
14. PIIA – Remplacer des portes et des fenêtres – 15-31, rue Charlevoix
15. PIIA – Agrandir deux fenêtres – 161, rue Kent
16. PIIA – Faire la réfection du bâtiment – 320, boulevard Saint-Joseph
17. PIIA – Rénover et restaurer un bâtiment patrimonial – 104 à 112, rue Principale
18. PIIA – Construire un bâtiment commercial isolé de deux étages – 810, rue de Vernon
19. Dérogations mineures – Autoriser l'empiètement d'accès et d'un espace de stationnement en façade d'un bâtiment – 28, rue de l'Abbé-Ginguet
20. Dérogation mineure – Augmenter le pourcentage maximal de superficie d'implantation d'un garage – 49, rue Leblanc
21. Dérogation mineure – Construire un garage détaché en cour avant – 78, rue Meunier
22. Dérogation mineure – Augmenter la hauteur maximale d'un garage détaché – 33, chemin Cochrane
23. Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale – 185 et 195, chemin McConnell
24. Dérogation mineure – Réduire le nombre minimal d'étages pour une bibliothèque – 255, rue de Bruxelles

25. Varia

26. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017

Le procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017

Le procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 242^e séance tenue le 25 septembre 2017

6. Suivis autres dossiers

Un suivi est effectué sur les demandes de PIIA et dérogations mineures au 107, boulevard Saint-Joseph présentées au CCU du 25 septembre dernier.

Suite à la consultation de différents services municipaux par le SUDD, il a été convenu qu'il n'est pas souhaitable de permettre au requérant de faire l'acquisition d'une partie de l'emprise publique en bordure du boulevard Saint-Joseph afin de régulariser la profondeur des espaces de stationnement.

Le requérant a donc retiré sa demande et a choisi de localiser son commerce dans un local dans un bâtiment situé sur la rue Wellington. En conséquence, cette demande ne cheminera pas à une séance ultérieure du conseil municipal.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 27 novembre 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

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

- La validation de la capacité du sol par une étude géotechnique et d'une caractérisation environnementale;
- L'achalandage de la place publique;
- Le ratio de la superficie de plancher de logement par rapport à celle commerciale;
- Le lien entre le projet et la bibliothèque annoncée à la dernière séance du conseil;
- Le type de services qui seront offerts;
- L'accessibilité des services d'urgence à l'intérieur du projet;
- La densité du projet par rapport à ce qui est autorisé actuellement à la réglementation d'urbanisme.

R-CCU-2017-10-16 / 243

CONSIDÉRANT QU'un promoteur a déposé une demande d'amendement au plan d'urbanisme afin de procéder au développement du quartier du Cœur du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE l'amendement au plan d'urbanisme implique une modification de la carte des densités et des intensités d'occupation des sols visant à uniformiser la densité ciblée pour tout le périmètre du projet à 60 log./ha, tel qu'exigé par le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) n° 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE l'amendement au plan d'urbanisme nécessite certains ajustements au concept d'intervention du village urbain du Plateau afin de rendre ce dernier cohérent avec le projet soumis, soit un prolongement de la continuité commerciale sur toute la longueur de la rue piétonne et une intensification du bâti sur les rues adjacentes;

CONSIDÉRANT QUE l'amendement au plan d'urbanisme implique l'actualisation du cadre de gestion de l'utilisation du sol prévu pour le Cœur du village urbain du Plateau, soit la redéfinition de l'implantation au sol des édifices du périmètre pour y accroître la densité d'occupation et respecter le concept d'intervention;

CONSIDÉRANT QUE la modification du plan d'urbanisme est conforme au SADR, car l'amendement répond aux critères du pôle secondaire dont le quartier fait partie, soit une occupation mixte autorisant des espaces à bureaux de plus de 5 000 m² et une densité d'occupation du sol élevée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'uniformiser l'aire de densité et le concept d'intervention du « Cœur du village urbain du Plateau » ainsi que les dispositions du cadre de gestion de l'utilisation du sol applicables au Cœur du village urbain du Plateau, en vertu du Règlement 500-2005, afin de réaliser le développement de ce quartier mixte, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Modification du plan des densités et intensités d'occupation des sols numéro PU-05-11 (annexe 2)
- Modification du plan du concept d'intervention village 13 – du Plateau et du Cœur du village urbain du Plateau numéro PU-05-05-01 (annexe 3)

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2017-10-16 / 244

CONSIDÉRANT QU'un promoteur a déposé une demande d'amendement du règlement de zonage afin de procéder au développement du quartier du Cœur du Plateau selon un plan concept de développement et d'aménagement mis à jour;

CONSIDÉRANT QUE l'amendement ajuste les limites des zones du périmètre du quartier, précise certains usages, et modifie certaines règles d'implantation et de hauteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement devra être assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage n° 502-2005 visant à réviser les limites des zones C-13-177, C-13-178, H-13-179, H-13-170, C-13-095, H-13-096 et H-13-169 et leurs usages, et certaines règles d'implantation et de hauteur, comme illustré dans l'analyse de projet au plan:

- Modification des zones du « Cœur du village urbain du Plateau » (annexe 4).

RECOMMANDÉ

Départ de Monsieur le conseiller Maxime Tremblay

9. **Règlement de zonage – Modifier des limites de zones et ajouter de nouvelles dispositions dans une zone – Zones H-04-064, I-04-060 et I-04-066 – District électoral de Bellevue**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. **PPCMOI – Construire une habitation unifamiliale isolée sur un lot enclavé bénéficiant d'un droit de passage – 1782, boulevard Maloney Est (Lot 1 372 589) – District électoral de Masson-Angers**

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

- L'article 116.1 du Règlement de zonage 502-2005;
- La propriété sur laquelle le droit de passage est demandé;
- L'obligation pour un lot enclavé d'avoir accès à un passage vers une voie publique;
- La durée de la servitude donnant un droit de passage;
- Les aménagements illustrés sur le plan projet d'implantation remis par le requérant, particulièrement les boisés existants à conserver.

R-CCU-2017-10-16 / 245

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale sur un terrain enclavé bénéficiant d'un droit de passage a été déposée pour la propriété située au 1782, boulevard Maloney Est (lot 1 372 589);

CONSIDÉRANT QUE le zonage en vigueur préconise un usage résidentiel pour la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de l'habitation proposée assure le respect des milieux naturels existants, et la conservation du boisé existant et de la bande de protection riveraine de la rivière-Blanche;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation applicables édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction numéro 507-2005, un projet de modification ou d'occupation d'un immeuble au 1782, boulevard Maloney Est (lot 1 372 589), afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale en structure isolée sur un terrain bénéficiant d'un droit de passage, avec les caractéristiques suivantes :

- Autoriser la construction d'une habitation sur un terrain enclavé malgré les dispositions de l'article 53 du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005;
- Exempter la propriété de l'application des dispositions de l'article 116.1 du Règlement de zonage numéro 502-2005;
- Permettre l'empiètement de l'allée d'accès devant la portion de la façade principale de l'habitation non occupée par un garage attaché;

RECOMMANDÉ

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

Arrivée de MM. Maxime Rollin-Tremblay et Sébastien Quesnel, colocataire au 78, rue Meunier.

Les requérants apportent quelques points pour justifier le positionnement projeté du garage, soit la sauvegarde d'arbres, les restrictions liées aux lots d'angle et l'absence d'impact sur le quartier. D'ailleurs, ils mentionnent avoir l'appui du voisinage pour la réalisation du projet. Dans le cas où le garage devait être installé en respectant la réglementation, les requérants affirment qu'ils ne pourront plus jouir pleinement de leur terrain, puisqu'ils n'auront plus de cour arrière. En fin, ils mentionnent que la superficie au sol du garage projeté est la plus petite qu'ils peuvent atteindre pour répondre à leurs besoins.

Départ de MM. Tremblay et Quesnel.

Arrivée de Mme Susanne Trachsel et de Mme la conseillère Denise Laferrière.

D'entrée de jeu, Mme Trachsel confirme avoir réalisé les travaux avant l'obtention du permis, travaux qui consistaient à l'aménagement du sous-sol et à l'agrandissement de fenêtres. Elle justifie la réalisation des travaux avant l'obtention du permis par les délais d'obtention du permis et parce qu'une famille avait été trouvée pour habiter au sous-sol. Ses travaux sont par contre conformes au Code de construction du Québec, notamment pour les issues (fenêtres au sous-sol).

Mme Trachsel ajoute que sa maison n'a pas les caractéristiques d'une maison allumette et que le sous-sol ne participe aucunement à l'intérêt architectural du bâtiment.

Enfin, la requérante ajoute qu'il n'est pas souhaitable d'installer un revêtement de cèdre jusqu'au sol sur l'annexe du côté de la rue Saint-Étienne, puisque les travaux de déneigement du trottoir risqueraient de l'abîmer très rapidement.

Départ de Mme Trachsel et de Mme la conseillère Denise Laferrière.

12. PIIA – Faire la réfection du bâtiment – 86, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright

R-CCU-2017-10-16 / 246

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à améliorer les façades du bâtiment en proposant une variation articulée de la disposition des revêtements de remplacement sur les murs, et à ajouter une façade avant et deux marquises au-dessus des entrées;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure afin de réduire la distance minimale du nouveau perron par rapport à la ligne de terrain donnant sur la rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

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 projet de réfection d'un bâtiment pour le bâtiment situé au 86, rue Saint-Jacques, afin de remplacer les fenêtres et les revêtements extérieurs, et d'ajouter une porte et deux marquises en façade avant, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Élévations avant et arrière proposées – Plan et gestion + – 86, rue Saint-Jacques – 5 septembre 2017;
- Élévation latérales proposées – Plan et gestion + – 86, rue Saint-Jacques – 5 septembre 2017;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Plan et gestion + – 86, rue Saint-Jacques – 5 septembre 2017.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure - Réduire la distance minimale du perron de la ligne de rue – 86, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright

R-CCU-2017-10-16 / 247

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à améliorer l'intégration architecturale de la façade avant et l'ajout du perron de la nouvelle entrée proposée nécessite l'octroi de la dérogation mineure pour réduire la distance minimale requise entre cet élément accessoire et la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE l'espace libre existant en cour avant ne permet pas d'obtenir un perron conforme en raison de l'élévation du niveau de l'entrée par rapport au niveau de la rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 86, rue Saint-Jacques, afin de réduire la distance minimale requise entre le perron d'entrée et la ligne de rue de 1 m à 0 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogation mineure demandée – 86, rue Saint-Jacques – 24 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Modifier un plan d'implantation architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught) – District électoral de Deschênes

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

- L'éclairage extérieur du projet insuffisant par endroits, rendant ces endroits peu sécuritaires le soir et la nuit;
- La façade des bâtiments sur le chemin d'Aylmer;
- La rencontre entre les acteurs impliqués afin de sécuriser la sortie véhiculaire unique du projet face au débarcadère de l'école primaire des Cavaliers; l'ouverture du promoteur et de la Commission scolaire des Portages-de-l'Outaouais à apporter des changements afin de sécuriser cet endroit;

R-CCU-2017-10-16 / 248

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 pour 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;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'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 dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation modifié proposé, Quartier Connaught – Phase 7, Les Habitations Bouladier, 21 septembre 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 - septembre 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) ainsi qu'à la dérogation mineure à l'article 229 de ce règlement;
- l'amélioration de l'éclairage extérieur du projet, de façon à ce qu'il n'y ait plus de cases de stationnement ou passages piétons qui ne soient pas éclairés;
- une entente entre les partis impliqués afin de rendre plus sécuritaire le débarcadère et l'accès aux écoliers de l'école primaire des Cavaliers.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure - Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught) – District électoral de Deschênes

R-CCU-2017-10-16 / 249

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 nécessitent une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de répondre aux recommandations du Comité consultatif d'urbanisme voulant que les bâtiments aient leur façade principale orientée vers le chemin d'Aylmer;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder la dérogation mineure à l'article 229 du Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamiliale de 6 m à 3 m pour les bâtiments dont la façade principale est orientée vers le chemin d'Aylmer (161 à 181, rue Nancy-Elliott), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation modifié proposé, Quartier Connaught – Phase 7, Les Habitations Bouladier, 21 septembre 2017;

conditionnellement à l'approbation des modifications au Plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à la phase 7 du projet Connaught en vue de permettre la construction, en projet résidentiel intégré, de huit bâtiments de type triplex en structure contiguë.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Remplacer des portes et des fenêtres – 15-31, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright

R-CCU-2017-10-16 / 250

CONSIDÉRANT QUE la propriété est constituée de cinq bâtiments résidentiels dont toutes les portes et fenêtres doivent être remplacées;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le remplacement des ouvertures avec un modèle à battant, mais d'apparence guillotine;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage et de construction;

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 projet de réfection pour le bâtiment situé au 15-31, rue Charlevoix, afin de remplacer les portes et fenêtres des cinq bâtiments de la propriété, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Modèles de portes et fenêtres proposés – 15-31, rue Charlevoix – 10 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Agrandir deux fenêtres – 161, rue Kent – District électoral de Hull-Wright

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

- Le caractère mineur des changements à apporter afin de répondre aux exigences du PIIA;
- L'absence d'intérêt patrimonial sur la partie du bâtiment sur laquelle les travaux ont été effectués;
- Les arguments de la requérante lors de la période de questions des citoyennes et citoyens.

R-CCU-2017-10-16 / 251

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement des ouvertures ont été effectués sans autorisation alors que la requérante a été informée que ces travaux requerraient l'autorisation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, construit en 1946, figure sur la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau dressée dans le document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux ont eu pour effet de dépareiller les ouvertures du sous-sol et d'augmenter la disparité entre les dimensions et les modèles des ouvertures sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne respecte pas certains critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère qu'il n'est pas préférable que le revêtement de cèdre soit installé sur l'ensemble de la paroi murale de l'annexe face à la rue Saint-Étienne puisqu'il risque de se dégrader rapidement suite aux travaux de déneigement;

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 régularisation des travaux de rénovation pour le bâtiment situé au 161, rue Kent, afin d'agrandir deux ouvertures du bâtiment, conditionnellement à une fenestration modifiée telle que proposée par le SUDD et illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Travaux effectués et correctifs proposés par le SUDD – 161, rue Kent.

RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Faire la réfection du bâtiment – 320, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond**

R-CCU-2017-10-16 / 252

CONSIDÉRANT QUE la porte d'entrée du côté nord, et donnant accès au sous-sol du centre commercial, vise à améliorer le design de l'entrée par une marquise qui marque l'entrée de façon distinctive;

CONSIDÉRANT QUE les travaux à régulariser pour l'installation d'une fenêtre seront ajustés afin d'atténuer l'impact visuel de l'ajout de la fenêtre sur l'harmonisation de l'ensemble des sections de la façade principale;

CONSIDÉRANT QU'un concept d'affichage sera déposé ultérieurement afin d'uniformiser la qualité des enseignes sur l'ensemble des façades du centre commercial en même temps que le projet de rénovation de toutes les autres entrées du centre commercial afin de les harmoniser avec le design de l'entrée nord faisant l'objet de la présente demande;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réfection sur le bâtiment; 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, la réfection du bâtiment pour le bâtiment situé au 320, boulevard Saint-Joseph, afin de régulariser l'installation d'une fenêtre, et d'autoriser l'installation d'une enseigne sur auvent en façade avant et le remplacement de la porte d'entrée nord au sous-sol du centre commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux à régulariser et travaux proposés en façade avant – Line Laurin architecture + design - 320, boulevard Saint-Joseph, 27 août 2017;
- Modèle de porte proposée à l'entrée nord au sous-sol – Line Laurin architecture + design - 320, boulevard Saint-Joseph, 27 août 2017.

RECOMMANDÉ

17. **PIIA – Rénover et restaurer un bâtiment patrimonial – 104 à 112, rue Principale – District électoral d'Aylmer**

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

- Ne pas obliger de restaurer le balcon au 112, rue Principal en bois embouveté;
- La possibilité d'installer une rampe universelle pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

R-CCU-2017-10-16 / 253

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux de restauration et rénovation extérieure sur le bâtiment sis au 104 à 112, rue Principale, situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les sections du bâtiment identifiées par les adresses civiques 104, rue Principale, et 108, rue Principale, figurent dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville Gatineau en 2008 et que leur valeur patrimoniale respective est qualifiée de « forte »;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des travaux proposés respectent l'aspect patrimonial et les détails architecturaux des bâtiments existants;

CONSIDÉRANT QUE les interventions assujetties sont conformes au Règlement de zonage n° 502-2005, au Règlement de construction n° 504-2005, et 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 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, les travaux de rénovation extérieure sur le bâtiment sis au 104 à 112, rue Principale, dans le secteur d'insertion patrimoniale du

Vieux-Aylmer, afin de remplacer six fenêtres au deuxième étage, remplacer le revêtement de bardeaux d'asphalte de la toiture, construire un perron d'entrée sur la façade arrière sud et restaurer différentes composantes en bois, comme décrit et illustré dans l'analyse de projet au document :

- Identification des travaux à exécuter - par le Syndicat du Carré-Bourque-Hudson - extrait - 104 à 112, rue Principale - septembre 2017.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Construire un bâtiment commercial isolé de deux étages – 810, rue de Vernon – District électoral du Plateau

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

- La nécessité de procéder à une coupe à blanc;
- La possibilité de conserver des arbres nobles, notamment des ormes, aux endroits où la plantation est prévue;
- Suggérer au requérant une plantation d'arbres variés pour éviter une monoculture.

R-CCU-2017-10-16 / 254

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment principal commercial de deux étages à structure isolée a été formulée pour la propriété sise au 810, rue de Vernon;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert également une opération cadastrale pour créer un nouveau terrain et y construire un nouveau bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE ces interventions sont assujetties aux objectifs et critères relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration contenus dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE selon l'étude de caractérisation du couvert forestier effectuée sur le lot 4 437 984, le boisé se compose de frênes et d'arbres dont les essences présentent un état de santé considéré « moyen »;

CONSIDÉRANT QUE la même étude recommande l'abattage de tous les arbres situés sur la superficie du lot qui recevra le bâtiment principal et leur remplacement par des îlots d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage n° 502-2005, au Règlement de lotissement n° 503-2005 ainsi qu'aux 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, le projet de lotissement et la construction d'un bâtiment principal isolé de 2 étages dans un boisé de protection et d'intégration situé au 810, rue de Vernon, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Opération cadastrale sur les deux lots 4 437 984 & 3 859 903 appartenant à la Ville de Gatineau - 810, rue de Vernon;
- Plan d'implantation - par FCSD architecture + design - 19 septembre 2017 - 810, rue de Vernon - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer;
- Façades principale et arrière proposées - par FCSD architecture + design - 31 juillet 2017 - 810, rue de Vernon - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer;
- Façades latérales proposées - par FCSD architecture + design - 31 juillet 2017 - 810, rue de Vernon - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer;

RECOMMANDÉ

19. Dérogations mineures – Autoriser l'empiètement d'accès et d'un espace de stationnement en façade d'un bâtiment – 28, rue de l'Abbé-Ginguet – District électoral de Pointe-Gatineau

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

- Suggérer au requérant d'élargir le dégagement paysagé entre l'allée de béton et le stationnement élargi et de conserver l'accès au terrain à 4 mètres, pour ensuite agrandir progressivement, par une déviation en courbe, l'aire de stationnement de 2 m additionnels.

R-CCU-2017-10-16 / 255

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'empiètement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant la façade principale de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 28, rue de l'Abbé-Ginguet;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement en façade principale de l'habitation ne représente que 15% de la largeur de cette façade et qu'il permettrait au requérant de garer plus d'un véhicule sans l'obligation de déplacer l'un d'eux pour accéder au domaine public;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation municipale restreint à 15 minutes, pendant le jour, le stationnement sur rue devant la propriété du requérant;

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 au 28, rue de l'Abbé-Ginguet, visant à :

- Permettre un empiètement de l'accès au terrain en façade principale de l'habitation de 2 m au lieu de 0 m;
- Permettre un empiètement de l'allée d'accès en façade principale de l'habitation de 2 m au lieu de 0 m;
- Permettre un empiètement de l'espace de stationnement en façade principale de l'habitation de 2 m au lieu de 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Extrait du certificat de localisation », préparé par Richard Fortin, arpenteur-géomètre, le 16 mai 2017 et annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Augmenter le pourcentage maximal de superficie d'implantation d'un garage – 49, rue Leblanc – District électoral de Pointe-Gatineau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

21. Dérogation mineure – Construire un garage détaché en cour avant – 78, rue Meunier – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond

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

- Les contraintes de positionnement du garage en raison des servitudes d'Hydro-Québec et Bell Canada;
- Les possibilités d'aménagement du garage en cours latérales et arrière sur un terrain d'angle;

R-CCU-2017-10-16 / 256

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste en la construction d'un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant du bâtiment situé au 78, rue Meunier;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 502-2005 ne permet pas la construction d'un bâtiment accessoire détaché dans une cour avant;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme aux dispositions réglementaires applicables du règlement de zonage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **ne recommande pas** au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 78, rue Meunier, afin de construire un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation avec garage proposé – 11 septembre 2017 – 78, rue Meunier

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	2	1	1

NON RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Augmenter la hauteur maximale d'un garage détaché – 33, chemin Cochrane – District électoral de Deschênes

R-CCU-2017-10-16 / 257

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage détaché en cour arrière a été formulée pour la propriété située au 33, chemin Cochrane, afin d'augmenter sa hauteur de 4,5 m à 5,8 m;

CONSIDÉRANT QU'un besoin de rangement est requis, considérant que la propriété est occupée par une habitation bifamiliale, dont un logement aménagé au sous-sol;

CONSIDÉRANT QUE le garage projeté sera moins haut que le bâtiment principal, sera implanté loin de la rue, et sera masqué par une haie de cèdres et des arbres existants le long des lignes de terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme applicables est respecté, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux propriétés adjacentes :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 pour la propriété du 33, chemin Cochrane, afin d'augmenter la hauteur du garage détaché de 4,5 m à 5,8 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du certificat de localisation et dessin du garage – par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 8 août 2016 et par le propriétaire – 9 juin 2017 - 33, chemin Cochrane - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer;

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale – 185 et 195, chemin McConnell – District électoral de Lucerne

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

- L'irrégularité du terrain;
- La marge de recul avant des bâtiments projetés;
- L'impossibilité de construire sur ce terrain avec les normes en vigueur;
- La surlargeur de terrain de 8 mètres à être cédée à la Ville pour le prolongement du sentier polyvalent;
- Les nuisances causées par le bruit des véhicules.

R-CCU-2017-10-16 / 258

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire deux bâtiments multifamiliaux de 11 et 14 logements en structure isolée sur le terrain vacant situé au 185 et 195, chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE la profondeur irrégulière du terrain et la distance séparatrice exigée en bordure du boulevard des Allumettières rendent dérogatoire l'implantation des bâtiments projetés quant à la distance par rapport à la nouvelle emprise du chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QU'une bande tampon en bordure du boulevard des Allumettières est requise comme écran sonore et paysager, ce qui réduit la possibilité de reculer les bâtiments du chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE la distance séparatrice de 15 m exigée pour les bâtiments principaux ne peut pas être respectée en considérant la nouvelle emprise du chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée concerne la distance séparatrice du chemin McConnell qui est la norme particulière la plus sévère applicable à la zone résidentielle H-14-097;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 aux 185 et 195, chemin McConnell, de façon à réduire la distance séparatrice entre deux bâtiments principaux à construire et l'emprise du chemin McConnell de 15 m à 7 m.

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan concept d'implantation - 185 et 195, chemin McConnell, préparé par EXP - 18 septembre 2017, annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	3	1	1

RECOMMANDÉ

- 24. Dérogation mineure – Réduire le nombre minimal d'étages pour une bibliothèque – 255, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau**

R-CCU-2017-10-16 / 259

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet lauréat du concours pluridisciplinaire d'architecture pour la nouvelle bibliothèque du Plateau nécessite l'octroi d'une dérogation mineure visant à réduire à un étage le nombre minimal d'étages exigé en vertu de la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a entériné, lors de la séance du 3 octobre 2017, le choix du lauréat déterminé par le jury du concours d'architecture conditionnellement à l'approbation de cette dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet lauréat propose le déploiement des divers espaces de la bibliothèque sur un seul et même niveau en vue d'offrir un forum de rencontres intergénérationnelles et interculturelles aux usagers;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation de cette dérogation mineure est nécessaire afin d'octroyer les contrats pour la fourniture des services professionnels en architecture et en génie, et permettre la réalisation du projet en respectant les échéanciers prescrits :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité **recommande** au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 255, rue de Bruxelles, afin de réduire le nombre minimal d'étages pour une bibliothèque de deux à un étage.

RECOMMANDÉ

- 25. Varia**

Aucune question n'a été formulée.

- 26. Levée de la séance.**

La séance est levée à 20 h 10.