



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

249^e séance tenue le 30 avril 2018 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des Comités, 2^e étage, 25, rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller – District de Hull-Wright (n° 8)

M. Mike Duggan, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)

M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne

M. Michel Paquette, citoyen

M. Jocelyn Plourde, citoyen

M. Denys Laliberté, citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programmes

M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

M^{me} Chantal Lanoix, chef de section – Règlementation

Observatrice

M^{me} Edith Gingras, chef de section – Programmes et ententes

ABSENCES :

Membres

M^{me} Pascale Belleau, citoyenne

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 42.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté. Trois points sont ajoutés aux varia, soit la formation offerte par l'Association québécoise d'urbanisme les 1^{er} et 2 juin, les unités d'habitation accessoires et la fréquence des réunions.

DISTRIBUTION :

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


PRÉSIDENT


SECRÉTAIRE

3. Approbation du procès-verbal de la 248^e séance tenue le 26 mars 2018

Le procès-verbal de la 248^e séance tenue le 26 mars 2018 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 248^e séance tenue le 26 mars 2018

Le procès-verbal de la 248^e séance tenue le 26 mars 2018 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 248^e séance tenue le 26 mars 2018

Les dossiers présentés à la 248^e séance tenue le 26 mars 2018 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 17 avril 2018.

La demande du 104-108, chemin Fraser, présentée à la séance du 26 mars et recommandée à majorité (5 contre 4) par le CCU, a été refusée par le conseil municipal à sa séance du 17 avril. Le requérant a donc laissé tomber le projet.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'a été effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 14 mai 2018.

8. Point d'information : Présentation par la section réglementation du projet de règlement Omnibus 4

M^{me} Chantal Lanoix, chef de la section réglementation, présente les grandes lignes du projet Omnibus 4, préparé en collaboration avec les centres de services et projets immobiliers.

Les changements à la réglementation proposés dans l'Omnibus 4 tirent leur source d'irritants réglementaires identifiés par les fonctionnaires qui appliquent la réglementation. L'Omnibus propose donc de régler ces irritants. Les points présentés n'ont pas nécessairement de liens entre eux.

Les règlements touchés par cet Omnibus sont ceux-ci :

- 501-2005 – Règlement d'administration des règlements d'urbanisme;
- 502-2005 – Règlement de zonage;
- 504-2005 – Règlement de construction;
- 505-2005 – Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 736-2017 – Règlement relatif au numérotage des immeubles.

Les faits saillants des changements à venir sont ensuite présentés et expliqués :

- Une révision du cadre réglementaire concernant les projets intégrés (résidentiels et mixtes);
- Un nouveau PIIA pour les projets intégrés (résidentiels et mixtes);
- Exemption de la garantie financière pour les projets de logements sociaux;
- Assouplissement de la règle d'insertion verticale;
- Ajout d'une définition d'un mur décoratif.

Finalement, l'échéancier d'adoption des règlements est présenté aux membres.

Par la suite, des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La définition d'un projet intégré;
- L'image qui accompagne l'explication de la règle d'insertion verticale aurait pu être plus explicite;
- Les raisons qui expliquent que le niveau auquel un seuil de porte adjacent à un ou plusieurs bâtiments ne peut pas être supérieur a été établi à 40 cm;
- La différence entre un permis et un certificat d'autorisation;

- Ajouter à la présentation, pour présentation au conseil, que l'usage « Ostéopathie » a été ajouté aux usages additionnels autorisés à une résidence de type unifamiliale isolée;
- Être plus explicite dans la réglementation lorsque plus d'une norme s'applique; il est difficile pour les citoyens de s'y retrouver.

9. **Plan d'urbanisme - Modifier l'affectation et la densité d'occupation des sols et autoriser l'implantation de services au sein de bâtiments résidentiels situés dans un grand ensemble commercial – Zone commerciale C-13-011 – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Les espaces verts autour du projet;
- Le nombre de cases de stationnement;
- Le choix de réaliser un projet résidentiel dans une aire d'affectation commerciale;
- La densité du projet.

R-CCU-2018-04-30 / 85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services et d'un immeuble résidentiel de chambres de type ressource intermédiaire a été formulée pour deux lots situés dans le projet commercial « Carrefour du Plateau des Grives »;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé au pôle mixte des Allumettières pour lequel le Schéma d'aménagement et de développement révisé préconise l'implantation d'immeubles de bureaux et d'habitations de densité moyenne à élevée;

CONSIDÉRANT QUE l'affectation et la densité d'occupation du sol en vigueur au Plan d'urbanisme, ainsi que certaines mesures applicables au grand ensemble commercial, ne permettent pas la réalisation du projet proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé permettra d'augmenter les densités et d'assurer une mixité des usages à un secteur commercial monofonctionnel de faible densité conformément aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de plan d'urbanisme numéro 500 visant à autoriser l'implantation de services au sein de bâtiments majoritairement résidentiels comptant six étages et plus situés dans un grand ensemble commercial et à modifier l'affectation et la densité d'affectation des sols pour les limites de la zone commerciale C-13-011, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait de la carte des affectations en vigueur et proposée au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500 – Zone C-13-011;
- Extrait de la carte des densités et intensités des sols en vigueur et proposée au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500 – Zone C-13-011.

et ce, afin d'autoriser la construction de deux bâtiments résidentiels avec services aux 235 et 255, boulevard du Plateau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	2

RECOMMANDÉ

PPCMOI – Autoriser deux bâtiments résidentiels avec services – 235 et 255, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2018-04-30 / 86

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services et d'un immeuble résidentiel de chambres de type ressource intermédiaire a été formulée pour les propriétés situées aux 235 et 255, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées n'ont pas suscité d'intérêt pour un développement commercial comme prévu initialement au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé en 2013;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés contribueront à l'atteinte des objectifs de mixité et de densité ciblés pour le pôle mixte des Allumettières du Schéma d'aménagement et de développement révisé;

CONSIDÉRANT QUE les affectations et les densités d'occupation des sols font l'objet d'un amendement réglementaire afin de conformer ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la construction des deux bâtiments visés sera soumise au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge à la réglementation de zonage à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, deux bâtiments résidentiels avec services aux 235 et 255, boulevard du Plateau, avec les caractéristiques suivantes :

- Permettre la construction de bâtiments d'une hauteur maximale de 10 étages;
- Permettre, à l'intérieur des bâtiments, d'exercer les usages relatifs aux catégories, sous-classes et classes d'usages suivantes :
 - La catégorie d'usages « habitation de type familial (h1) » pour un maximum de 400 logements par bâtiment;
 - La catégorie d'usages « Habitation collective (h2) » pour un maximum de 100 chambres par bâtiment;
 - Les sous-classes d'usages « 623 : Salon de beauté, de coiffure et autres salons », « 651 : Service médical et de santé », « 656 : Services de soins paramédicaux » et « 657 : Service de soins thérapeutiques » faisant partie intégrante de la sous-catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (c1) »;
 - La classe d'usage « 1541 : Maison pour personnes retraitées non autonomes » de la sous-catégorie d'usages « Institutions (p2) »;

Conditionnellement à :

- l'entrée en vigueur des modifications proposées au Plan d'urbanisme;
- l'approbation de la modification du PIIA commercial du projet « Carrefour du Plateau des Grives »;
- l'enregistrement au bénéfice de la Ville de Gatineau, d'une servitude maximale réelle et perpétuelle de 2 m de largeur adjacente au sud de l'emprise du boulevard du Plateau, afin de permettre l'aménagement futur de trottoir et d'une piste cyclable bidirectionnelle;
- la mise en œuvre des solutions recommandées par l'étude d'impact sur les déplacements et par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau;
- la mise en œuvre des solutions recommandées par l'avis sur les impacts éoliens afin de minimiser les impacts négatifs des effets d'accélération des vents.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	2

RECOMMANDÉ

Modifications au Règlement relatif aux PIIA – Assujettir aux objectifs et critères du Règlement numéro 505.1-2011 les catégories d'usages des groupes « Habitation (H) » dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux – Territoire de la Ville de Gatineau

R-CCU-2018-04-30 / 87

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services et d'un immeuble résidentiel de chambres de type ressource intermédiaire a été formulée pour les propriétés situées aux 235 et 255, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE pour assurer une harmonisation de l'insertion des deux nouveaux bâtiments au sein du projet de développement commercial « Carrefour du Plateau des Grives » et au milieu résidentiel adjacent, il est recommandé d'assujettir les catégories d'usages des groupes « Habitation (h) » dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux aux objectifs et critères du Règlement numéro 505.1-2011 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver un amendement au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour les projets d'intervention pour les catégories d'usages du groupe « Commercial (c) » dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux afin de l'assujettir aux catégories d'usages des groupes « Habitation (h) ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	2

RECOMMANDÉ

10. **Plan d'urbanisme – Modifier les limites des aires d'affectation des sols et de la densité d'occupation du sol – 0, chemin de Montréal Ouest (Projet « Jardins du Littoral ») – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- La possibilité d'utiliser des parties de terrains situées en zone inondable et que des parties de terrains fassent l'objet d'une servitude;
- Le nombre d'étages des bâtiments et la présence de walk-out sur la façade arrière;
- La préséance des règles d'immunisation sur les autres règlements d'urbanisme.

R-CCU-2018-04-30 / 88

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Plan d'urbanisme a été déposée afin d'ajuster les limites des aires d'affectation des sols et de la densité d'occupation en fonction de la délimitation des zones inondables;

CONSIDÉRANT QUE la cartographie des plaines inondables est incluse au Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur depuis décembre 2015;

CONSIDÉRANT QU'il est justifié d'apporter les modifications demandées afin d'optimiser l'espace développable dans la portion sud des lots 2 468 199, 2 470 848 et 5 324 330 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de modifier, au Règlement sur le Plan d'urbanisme numéro 500-2005, les limites des aires d'affectation des sols et de la densité d'occupation applicable sur le site du projet de développement résidentiel « Jardins du Littoral » comme illustré dans l'analyse de projet aux annexes :

- Modification du plan PU-05-10 « Affectation des sols », Projet résidentiel « Jardins du Littoral » (annexe 3);
- Modification du plan PU-05-03 « Villages urbains et secteur d'emploi » et du plan PU-05-05 « Planification des villages urbains », village 2 – Bassin-de-la-Lièvre, Projet résidentiel « Jardins du Littoral » (annexe 4);
- Modification du plan PU-05-09 « Patrimoine naturel et paysage », Projet résidentiel « Jardins du Littoral » (annexe 5);
- Modification du plan PU-05-11 « Densités et intensités d'occupation des sols », Projet résidentiel « Jardins du Littoral » (annexe 6).

RECOMMANDÉ

Règlement de zonage – Modifier les limites des zones P-02-058, H-02-073 et H-02-078 et ajouter une disposition particulière relative à la hauteur des bâtiments – 0, chemin de Montréal Ouest (Projet « Jardins du Littoral ») – District électoral Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2018-04-30 / 89

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage a été déposée afin de permettre au projet « Jardins du Littoral » de maximiser l'espace développable au-delà de la zone inondable 0-20 ans;

CONSIDÉRANT QUE des modifications aux limites des zones P-02-058, H-02-073 et H-02-078 sont requises afin qu'elles suivent les limites de propriété du futur développement;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'une disposition particulière est nécessaire afin d'augmenter la hauteur à trois étages pour les bâtiments avec « walk-out » dans la zone inondable 20-100 ans :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de modifier, au Règlement de zonage numéro 502-2005, les limites des zones P-02-058, H-02-073 et H-02-078 et d'ajouter une disposition particulière relative à la hauteur des bâtiments à la grille H-02-078 afin de réaliser le projet de développement résidentiel « Jardins du Littoral », comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Modification de zonage, Projet « Jardins du Littoral », zones P-02-058, H-02-073 et H-02-078 (annexe 7).

RECOMMANDÉ

11. **PPCMOI – Autoriser les usages « Vente au détail de livres et de papeterie (C11) » et « Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (C11) » – 905, boulevard Saint-Joseph – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2018-04-30 / 90

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser deux usages de la catégorie commerciale « Commerces au détail de biens courants (C11) » a été formulée pour le bâtiment situé au 905, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise plus spécifiquement à permettre l'occupation du bâtiment par une librairie;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et qu'il n'implique pas la construction d'un nouveau bâtiment ni l'ajout d'un volume au bâtiment existant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 905, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser les usages « 6942 - Vente au détail de livres et de papeterie (C11) » et « 6993 - Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (C11) ».

RECOMMANDÉ

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

Personne ne s'est présenté à la période de questions des citoyennes et citoyens.

13. **Règlement de zonage – Ajouter les classes d'usages « 61 – Finance, assurance et services immobiliers », « 63 – Service d'affaires » et « 65 – Service professionnel » de la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (C1) » à la zone Industrielle I-10-014 – 880 et 900, boulevard de la Carrière – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2018-04-30 / 91

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée pour autoriser les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » à la zone industrielle I-10-014;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de changement de zonage permettra de régulariser les activités de plusieurs occupants des immeubles situés aux 880 et 900, boulevard de la Carrière, dont l'usage est dérogatoire et protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE la zone I-10-014 est située dans l'aire d'affectation « secteur d'emplois » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (C1) »;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable est d'avis que les usages de la classe « 62- Service personnel » devraient plutôt être localisés le long des rues commerciales et propose donc d'autoriser seulement à la zone I-10-014 les usages énumérés dans les classes d'usages « 61 – Finance, assurance et services immobiliers », « 63 – Service d'affaires » et « 65 – Service professionnel »;

CONSIDÉRANT QUE cette modification réglementaire vise à offrir une plus grande diversité au niveau des activités économiques dans la zone industrielle I-10-014 située dans le parc d'affaire Richelieu :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser les usages des classes d'usages « 61 – Finance, assurance et services immobiliers », « 63 – Service d'affaires » et « 65 – Service professionnel » de la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (C1) » à la zone industrielle I-10-014.

RECOMMANDÉ

14. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de quatre étages – 49, boulevard Fournier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le manque de mixité socioéconomique dans le quartier;
- La réduction du nombre de cases de stationnement à vélo;
- Les possibles nuisances aux logements des étages inférieurs causées par la réduction de la distance entre le stationnement automobile et le bâtiment;
- L'exigence possible, selon la réglementation, d'une clôture entre le projet et les usages résidentiels voisins.

R-CCU-2018-04-30 / 92

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre étages, comprenant six logements et 44 chambres individuelles avec services communs, a été déposée pour la propriété située au 49, boulevard Fournier;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment destiné à des personnes semi-autonomes et à faible revenu;

CONSIDÉRANT QUE le projet cadre avec les objectifs du Plan d'urbanisme visant la densification du tissu urbain le long des grands boulevards et la revitalisation du quartier résidentiel Fournier;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise le réaménagement d'un site sous-utilisé depuis plusieurs années, la démolition d'un bâtiment désaffecté et le parachèvement des travaux de décontamination du terrain;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux critères d'évaluation applicables de 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, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 49, boulevard Fournier, afin de :

- augmenter le nombre maximal d'étages de 3 à 4;

- augmenter le nombre maximal de chambres individuelles par bâtiment pour l'usage « H2 – Habitation collective » de 9 à 44;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 20 à 11;
- réduire le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélos de 20 à 6;
- réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 2 m,

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des éléments non conformes – Marcel Landry, arch. - 49, boulevard Fournier.

RECOMMANDÉ

15. P11A – Construire deux habitations bifamiliales jumelées – 163 et 165, boulevard Labrosse – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2018-04-30 / 93

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations bifamiliales jumelées a été formulée pour les propriétés situées aux 163 et 165, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à améliorer la qualité esthétique et l'aménagement du terrain, en plus d'assurer un développement optimal de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et 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, la construction d'une habitation bifamiliale jumelée sur chacun des lots situés aux 163 et 165, boulevard Labrosse.

Il est entendu que l'approbation de la construction des deux habitations bifamiliales jumelées aux 163 et 165, boulevard Labrosse est sujette à l'approbation de la démolition de l'habitation bifamiliale isolée située au 394, rue La Madeleine, et à l'approbation des dérogations mineures.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire deux habitations bifamiliales jumelées – 163 et 165, boulevard Labrosse – District Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2018-04-30 / 94

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations bifamiliales jumelées a été formulée pour les propriétés situées aux 163 et 165, boulevard Labrosse;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à améliorer la qualité esthétique et l'aménagement du terrain, en plus d'assurer un développement optimal de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre la construction de deux habitations bifamiliales jumelées sur des lots situés aux 163 et 165, boulevard Labrosse, visant à :

163, boulevard Labrosse :

- réduire la marge avant minimale de 11,14 m à 6,7 m;
- augmenter l'empiètement maximum d'un accès au terrain, d'une allée d'accès et d'un espace de stationnement en façade principale du bâtiment de 30 % à 45 %;

165, boulevard Labrosse :

- réduire la marge latérale sur rue minimale de 4 m à 2,57 m;

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition de l'habitation bifamiliale isolée située au 394, rue La Madeleine, et à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Le nombre insuffisant de cases de stationnement par rapport à la localisation du projet;
- Les nuisances sonores en bordure du boulevard des Allumetières;
- Les usages commerciaux autorisés dans la zone C-14-076 et la possibilité d'avoir une desserte commerciale de proximité à cet endroit;
- L'utilisation projetée de la portion du terrain au nord du ruisseau;
- Le gain en espaces verts du projet, par rapport au projet accepté par le conseil en 2016, a des répercussions sur le nombre de cases de stationnement et sur la bande tampon en bordure du boulevard des Allumetières.

R-CCU-2018-04-30 / 95

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration a été déposée pour la phase 4 du projet « Terrasse de l'Emerald »;

CONSIDÉRANT QUE des modifications au projet sont nécessaires, puisque le certificat d'autorisation autorisant le remblai au complet d'un milieu humide sur le site n'a pas été délivré par le Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques du Québec (MDDELCCQ), et que le ministère demande que ce milieu humide soit préservé à l'exception d'une partie constructible au sud du milieu humide;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent la modification de la délimitation nord de la phase 4 et du périmètre du parc devant être cédé à la Ville ainsi que l'ajout de nouveaux modèles architecturaux pour des bâtiments principaux multifamiliaux de 12 logements en structure isolée ainsi que pour deux bâtiments multifamiliaux de huit logements en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE promoteur souhaite conserver son terrain dont la cession à la Ville devait servir comme compensation en terrain pour le remblai de tout les milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE le Service des loisirs, des sports et du développement des communautés est favorable à la réduction de la superficie développable proposée pour le parc de voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de la phase 4 nécessite l'acquisition par le promoteur du lot 6 126 405, du cadastre du Québec, appartenant à la Ville, et son remembrement avec le lot 4 187 247 lors du dépôt des plans d'opérations cadastrales du projet;

CONSIDÉRANT QUE la phase est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures et de celles déjà accordées par la résolution CM-2016-16, et qui sont encore en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le phase 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, la modification à un projet de développement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration pour la phase 4 du projet « Terrasse de l'Emerald » aux adresses civiques 363 à 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia; et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

CCU - PROCÈS-VERBAL DE LA 249^E SÉANCE DU 30 AVRIL 2018

- Plan projet d'implantation, 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia, extrait du plan réalisé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 10812, daté du 11 janvier 2018, révisé et reçu le 21 mars 2018 et annoté par le SUDD;
- Plan de plantations, 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia, extrait du plan réalisé par CIMA +, daté et reçu le 20 mars 2018;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 12 logements en structure isolée proposé, réalisées par La Caravane d'architecture inc., datées et reçues le 22 mars 2018;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 8 logements en structure isolée proposé, réalisées par La Caravane d'architecture inc., datées du 18 mars 2018 et reçues le 19 mars 2018;

conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	2	0	2

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire la phase 4 du projet « Terrasse de l’Emerald » – 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2018-04-30 / 96

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire 14 bâtiments multifamiliaux de 12 logements, en structure isolée et deux bâtiments multifamiliaux de huit logements en structure isolée, localisés aux 363 au 397, chemin McConnell et aux 86 au 143, rue du Britannia;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont demandées pour réduire la distance séparatrice minimale exigée entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin McConnell, le nombre minimal de cases de stationnement sur le site ainsi que l'empiètement maximal des escaliers, donnant accès à un niveau autre que le sous-sol ou le rez-de-chaussée, dans une marge adjacente à une rue;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est également requise afin d'exempter le projet de l'obligation d'aménager une bande tampon en bordure du boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure relative à la distance minimale exigée entre un bâtiment principal d'un projet résidentiel intégré et une ligne de terrain pour les bâtiments prévus aux 363 et 367, 393 et 397, chemin McConnell et 86 et 90, rue du Britannia, préalablement accordée par la résolution CM-2016-16, est requise à la réalisation du projet modifié;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 aux 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia de façon à :

- réduire la distance séparatrice minimale exigée entre un bâtiment principal et l'emprise du chemin McConnell de 15 m à 11, 4 m (363 à 397, chemin McConnell);
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées de 72 cases à 54 cases (118 à 130, rue du Britannia, 363 à 375, chemin McConnell et 86 à 114, rue du Britannia);
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées de 108 cases à 75 cases (123 à 143, rue du Britannia et 379 à 397, chemin McConnell);
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées de 12 cases à 11 cases (109 et 115, rue du Britannia);
- augmenter l'empiètement maximal des escaliers, donnant accès à un niveau autre que le sous-sol ou le rez-de-chaussée, dans une marge adjacente à une rue de 1,5 m à 5,2 m;
- exempter de l'obligation d'aménager une bande tampon en bordure du boulevard des Allumettières;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées - 363 au 397, chemin McConnell et 86 au 143, rue du Britannia, extrait du plan réalisé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 10812, daté du 11 janvier 2018, révisé et reçu le 21 mars 2018 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation de la modification à un projet de développement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	2	0	2

RECOMMANDÉ

- 17. PIIA – Régulariser et autoriser des travaux de rénovation extérieure – 124, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

R-CCU-2018-04-30 / 97

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser et autoriser des travaux de rénovation extérieure sur la propriété sise au 124, rue Principale, dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de régularisation et de rénovation extérieure sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et au Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer.

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est situé dans le site du patrimoine d'Aylmer, mais qu'il n'est pas cité;

CONSIDÉRANT QUE l'exercice de l'usage principal « 6411 Service de réparation d'automobiles » sur la propriété bénéficie d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE les travaux améliorent l'état du bâtiment principal et son intégration dans le secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les interventions assujetties sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, au Règlement de construction numéro 504-2005 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'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, des travaux sur le bâtiment principal sis au 124, rue Principale, dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, afin de régulariser et d'autoriser des travaux de rénovation extérieure, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Localisation des travaux de rénovation et échantillon de revêtement extérieur proposé en déclin de métal gris pierre - 124, rue Principale.

RECOMMANDÉ

- 18. PIIA – Rénover une habitation multifamiliale – 153, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-04-30 / 98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 153, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés permettront de préserver et de rehausser le caractère architectural du cadre bâti du quartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier Vaudreuil :

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 de rénovation afin d'autoriser la réfection des fenêtres, des portes, des galeries, des escaliers et des revêtements des murs et de la toiture du bâtiment situé au 153, rue Wellington, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – 153, rue Wellington – 28 février 2018;
- Modèles des Portes et fenêtres proposées – 153, rue Wellington – 28 février 2018;
- Matériaux de revêtement proposés – 153, rue Wellington – 28 février 2018.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 168, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-04-30 / 99

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 168, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés permettront de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du bâtiment en remplaçant les fenêtres de la façade avant par de nouvelles fenêtres à guillotine semblables à celles d'origine, et en privilégiant la restauration au remplacement des composantes détériorées de la galerie et du balcon de la façade avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun agrandissement, aucun changement de couleur ni aucune transformation des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier du Musée :

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 de rénovation afin d'autoriser la réfection des fenêtres et la restauration de la galerie et du balcon de la façade avant du bâtiment situé au 168, rue Champlain, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés sur la façade avant – 168, rue Champlain – 27 novembre 2017;
- Travaux proposés sur les autres façades – 168, rue Champlain – 27 novembre 2017.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Rénover deux bâtiments résidentiels – 22 et 26, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-04-30 / 100

CONSIDÉRANT QUE deux demandes visant à approuver des travaux de rénovation ont été formulées pour les propriétés situées au 22, rue Garneau, et au 26, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés pour les deux propriétés permettront de préserver et de rehausser le caractère architectural et historique du quartier des maisons allumettes, tout en contribuant à la préservation et à la rénovation du cadre bâti du quartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les projets de rénovation afin d'autoriser les travaux de rénovation des bâtiments situés au 22, rue Garneau, et au 26, rue Garneau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – 22, rue Garneau – 05 avril 2018;
- Travaux proposés – 26, rue Garneau – 12 mars 2018.

RECOMMANDÉ

21. **PIIA – Rénover un bâtiment mixte et installer une nouvelle enseigne – 31, rue Saint-Henri – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-04-30 / 101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 31, rue Saint-Henri;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés permettront d'améliorer le caractère architectural du bâtiment et de mieux distinguer l'entrée commerciale du rez-de-chaussée du bâtiment de son étage résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obturation de trois fenêtres désuètes, l'ouverture d'une nouvelle fenêtre en façade arrière, le remplacement des autres portes et fenêtres, ainsi que le remplacement des revêtements extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'ajout d'une marquise à l'entrée commerciale du bâtiment et l'installation d'une nouvelle enseigne sur cette marquise;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation et d'affichage proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent les objectifs et les critères d'évaluations applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île :

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 de rénovation et d'affichage afin d'autoriser les travaux de rénovation et d'installation d'une nouvelle enseigne sur le bâtiment situé au 31, rue Saint-Henri, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – 31, rue Saint-Henri – 16 mars 2018;
- Modèles des matériaux et de couleurs proposés – 31, rue Saint-Henri – 16 mars 2018.
- Enseigne proposée – 31, rue Saint-Henri – 16 mars 2018.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Rénover des bâtiments résidentiels – 37, rue Arthur-Guertin, 252, rue Champlain, 54, rue Falardeau, 196, rue Laval, 200, rue Laval, 235, Notre-Dame-de-l'Île et 2, rue Sainte-Hélène – District – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les fenêtres proposées et le respect de certaines normes énergétiques telles que prescrites par le Code national du bâtiment;
- Ce programme de rénovation est subventionné par la Société d'habitation du Québec;

R-CCU-2018-04-30 / 102

CONSIDÉRANT QUE des demandes visant à approuver des travaux de rénovation ont été formulées pour sept propriétés situées aux 37, rue Arthur-Guertin, 252, rue Champlain, 54, rue Falardeau, 196, rue Laval, 200, rue Laval, 235, rue de Notre-Dame-de-l'Île, et 2, rue Sainte-Hélène;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés permettront de préserver et de rehausser le caractère architectural et historique du quartier des Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les projets respectent les objectifs et les critères d'évaluations applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier des Faubourgs de l'Île :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les projets de rénovation afin d'autoriser les travaux de rénovation des sept bâtiments situés aux 37, rue Arthur-Guertin; 252, rue Champlain; 54, rue Falardeau; 196, rue Laval; 200, rue Laval; 235, rue de Notre-Dame-de-l'Île et 2, rue Sainte-Hélène, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – 37, rue Arthur-Guertin – 23 mars 2018;
- Travaux proposés – 252, rue Champlain – 11-avril 2018;
- Travaux proposés – 54, rue Falardeau – 20 février 2018;
- Travaux proposés – 196, rue Laval – 08 janvier 2018;
- Travaux proposés – 200, rue Laval – 15 janvier 2018;
- Travaux proposés – 235, rue de Notre-Dame-de-l'Île – 22 novembre 2017;
- Travaux proposés – 2, rue Sainte-Hélène – 16 février 2018.

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 843, Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- La qualité du matériau de revêtement extérieur qui sera utilisé, soit le vinyle;
- La possibilité de faire des contrastes avec les matériaux de revêtement extérieur et d'ajouter des détails architecturaux autour des ouvertures, entre autres.

R-CCU-2018-04-30 / 103

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer le revêtement extérieur a été formulée pour la propriété située au 843, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les travaux dans un secteur d'insertion villageoise;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, le remplacement du revêtement extérieur de stuc par un revêtement de vinyle sur la façade principale du bâtiment et

approuver le remplacement du revêtement de stuc sur la galerie avant par du bois de couleur naturelle au 843, boulevard Saint-René Est.

RECOMMANDÉ

24. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 127, rue Lamennais – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- La proportion du projet par rapport aux bâtiments du milieu d'insertion;
- La couleur de la toiture et la chaleur créée par celle-ci;
- La localisation du stationnement en cour arrière; le type de clôture sur la ligne arrière séparant les deux lots;
- La position favorable du conseil du district face au projet;
- Certains arbres seront coupés, mais d'autres seront plantés.

R-CCU-2018-04-30 / 104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit logements a été formulée pour la propriété située au 127, rue Lamennais;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition (CDD) devra approuver la démolition du bâtiment existant et que la présente demande de PIIA sera conditionnelle à l'approbation du CDD;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage n° 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 par son architecture, ses revêtements extérieurs et ses couleurs :

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 construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comprenant huit logements au 127, rue Lamennais, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre - 4 avril 2018 – 127, rue Lamennais annoté par Service et projets immobiliers - BMA;
- Élévations du bâtiment et matériaux – par Solico Construction - 6 avril 2018 – 127, rue Lamennais – annoté par Service et projets immobiliers - BMA.

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

25. Patrimoine – Démolir un bâtiment résidentiel – 551, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-04-30 / 105

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la démolition du bâtiment principal été formulée pour la propriété située au 551, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située à l'intérieur de la zone d'intervention spéciale identifiée au Décret numéro 777-2017, le 19 juillet 2017, publié dans la Gazette officielle du Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est considérée comme une perte totale, au sens du même décret, car les travaux de réfection permettant sa rénovation sont évalués à plus de 50 % du coût neuf de construction;

CONSIDÉRANT QUE les dommages subis par le bâtiment sont importants, soit plus de 100 % du coût de la reconstruction à neuf du bâtiment, et que le requérant ne désire pas le rénover en raison de son état et du montant à investir;

CONSIDÉRANT QUE le terrain laissé vacant devra être nettoyé, remblayé, nivelé et engazonné, conformément aux exigences réglementaires du Règlement de construction numéro 504-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil la démolition du bâtiment principal situé sur la propriété du 551, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

26. **Patrimoine – Régulariser le remplacement de deux galeries et de revêtements extérieurs – 104, rue Poplar – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

R-CCU-2018-04-30 / 106

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser des travaux extérieurs a été formulée pour la propriété située au 104, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués sont représentatifs du milieu d'insertion et respectent les objectifs et critères applicables du Règlement numéro 915-96 constituant le site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René Monette;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués sont conformes aux dispositions normatives des autres règlements d'urbanisme en vigueur :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil, en vertu du Règlement 915-96 constituant le site du patrimoine, de régulariser les travaux de remplacement de deux galeries et de revêtements extérieurs effectués au 104, rue Poplar, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Photos de la propriété, 104, rue Poplar, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

27. **Usage conditionnel – Autoriser un service professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment – 161, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-04-30 / 107

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'opération d'un cabinet d'avocats au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 161, Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-121, mais qu'en vertu de la disposition relative à la continuité commerciale, lorsque cet usage est exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la promenade du Portage, il doit être autorisé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 161, promenade du Portage, afin de permettre l'usage « 6521 – Service d'avocats (C1) » dans un local au rez-de-chaussée ayant façade sur la promenade du Portage.

RECOMMANDÉ

28. **Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 195, boulevard de l'Aéroport – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2018-04-30 / 108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une antenne de télécommunication sur la propriété située au 195, boulevard de l'Aéroport, a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE cette antenne de télécommunication remplacera celle localisée au 1560, rue Jean-Louis-Malette;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, incluant notamment la localisation des sites existants, la présence d'immeubles et la topographie du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et au Règlement relatif à l'autorité fédérale responsable (Industrie Canada), et qu'aucune opposition n'a été signifiée lors du processus de consultation publique;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 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 195, boulevard de l'Aéroport, afin d'ériger une antenne de télécommunication et un bâtiment accessoire de service, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Identification de l'emplacement et plan d'implantation, préparé par Martin Gascon a.-g. inc., arpenteur-géomètre, le 13 septembre 2017, et annoté par les Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

29. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 185, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- La position défavorable de certains citoyens face au projet;
- Le besoin d'un meilleur signal cellulaire dans le quartier.

R-CCU-2018-04-30 / 109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une antenne de télécommunication sur la propriété située au 185, avenue Gatineau a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, notamment la localisation des sites existants, la présence d'immeubles et la topographie du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et le Règlement relatif à l'autorité fédérale responsable (Industrie Canada), et qu'aucune opposition n'a été signifiée lors du processus de consultation publique;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 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 185, avenue Gatineau, afin d'ériger une antenne de télécommunication et un bâtiment accessoire de services, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Identification de l'emplacement et plan d'implantation, préparés par Martin Gascon a.-g. inc., arpenteur-géomètre, le 28 août 2017 et annotés par les Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

- 30. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un balcon – 29, rue Marcelle-Ferron – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

R-CCU-2018-04-30 / 110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un balcon en cour latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 29, rue Marcelle-Ferron;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a été délivré en octobre 2016 afin d'autoriser la construction d'une habitation jumelée au 29, rue Marcelle-Ferron;

CONSIDÉRANT QUE le balcon a été construit à 0,58 m de la ligne de terrain, conformément aux plans de construction accompagnant la demande de permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le balcon figurait sur les plans de construction, mais pas sur le plan d'implantation :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 29, rue Marcelle-Ferron, afin de réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne latérale de 1 m à 0,58 m.

RECOMMANDÉ

- 31. Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale – 500, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

R-CCU-2018-04-30 / 111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 500, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite augmenter le niveau du seuil de porte de l'entrée principale et la largeur maximale de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet étudié est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation demandée ne cause aucun préjudice au voisinage :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 500, rue Notre-Dame, visant à augmenter :

- le niveau du seuil de porte de l'entrée principale de 48,1 m à 49 m;
- la largeur maximale de l'accès au terrain de 6 m à 10 m.

RECOMMANDÉ

- 32. Dérogations mineures – Régulariser le nombre d'étages et les aménagements extérieurs – 65, rue des Oliviers – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2018-04-30 / 112

CONSIDÉRANT QUE le requérant, nouvellement propriétaire, souhaite régulariser la propriété située au 65, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la suppression de deux des trois logements aménagés sans autorisation par le propriétaire précédent et la mise en conformité des matériaux de revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures requises visent à régulariser le nombre d'étages et les aménagements extérieurs des espaces de stationnement et des allées d'accès;

CONSIDÉRANT QU'une bonification paysagère sera effectuée dans les cours avant et arrière afin d'augmenter les aires d'agrément sur le site;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures, en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005, afin :

- d'augmenter le nombre maximal d'étages de deux à trois;
- de réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité d'une allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- de réduire la largeur minimale de la bande de verdure située entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- de réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- d'augmenter l'empiètement maximal d'un accès au terrain devant la façade principale d'un bâtiment de 30 % à 38 %;
- d'augmenter l'empiètement maximal d'un espace de stationnement devant la façade principale d'un bâtiment de 30 % à 32 %;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des dérogations mineures – 2 mars 2018;

conditionnellement à :

- la mise en conformité des matériaux de revêtement extérieur afin que toutes les façades soient recouvertes, sur au moins 75 % de leurs superficies, par un matériau de revêtement extérieur des classes 1 ou 2.

RECOMMANDÉ

33. Dérogations mineures - Construire le Complexe 4 glaces Gatineau et un stationnement étagé - 500, 520 et 540, boulevard de la Cité – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Le nombre de dérogations mineures demandées, similaire au nombre demandé pour le bâtiment voisin (centre sportif);
- Le nombre de cases de stationnement et l'utilisation qui en sera faite durant la journée; la disponibilité de cases de stationnement privées à proximité;
- La superficie de l'affichage et le contenu de l'affichage projeté;
- La possibilité d'avoir un affichage électronique pour annoncer les événements;
- L'architecture du bâtiment par rapport aux bâtiments voisins;
- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés; la possibilité d'y intégrer le bois pour faire un rappel à l'architecture du centre sportif et à l'histoire de la région, particulièrement sur la façade sud face au boulevard Maloney; il a été proposé de remplacer par le bois un minimum de 30% du 91 % des matériaux de classe 4 sur cette même façade sud;
- La surface minérale à l'extérieur propose un concept plus urbain.

R-CCU-2018-04-30 / 113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un complexe de quatre glaces et un garage de stationnement étagé a été formulée pour les propriétés situées aux 500, 520 et 540, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau et ses partenaires planifient la construction de ces infrastructures depuis quelques années et que diverses ententes sont déjà paraphées;

CONSIDÉRANT QUE les projets constituent une occasion d'améliorer la synergie créée autour du centre d'activités de la Cité, sa grande place, ses installations existantes et à venir;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées visent principalement des dispositions réglementaires particulières au centre d'activités de la Cité difficilement applicables aux types de constructions projetées et visent quatre thèmes rattachés à l'architecture, à l'implantation, à l'aménagement paysager et à l'affichage;

CONSIDÉRANT QUE le préjudice qui pourrait être causé aux immeubles voisins est faible, puisque les bâtiments voisins existants possèdent des implantations similaires et qu'ils utilisent un langage architectural comparable;

CONSIDÉRANT QUE que ce comité considère qu'il serait préférable que soit remplacé, par un matériau de revêtement extérieur en bois, au moins 30 % du 91 % de revêtement extérieur de la façade sud du complexe de quatre glaces prévu en revêtement métallique et en verre, afin de faire un rappel au bâtiment voisin et au passé historique de la région qui s'est développée grâce au bois;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage 502-2005 aux fins de la construction d'un complexe de quatre glaces et d'un garage de stationnement étagé, sur les propriétés situées aux 500, 520 et 540, boulevard de la Cité, visant à :

Complexe de quatre glaces (500 et 520, boulevard de la Cité) :

Volet architecture :

- diminuer la hauteur minimale exigée de 5 à 3 étages;
- diminuer les proportions minimales requises de revêtements extérieurs de classe 1 sur les murs de 90 % à 65 % pour la façade nord, de 90 % à 26 % pour la façade est, de 90 % à 9 % pour la façade sud et de 90 % à 26 % pour la façade ouest; pour la façade sud, la proportion de cette façade n'utilisant pas de revêtements extérieurs de classe 1 devrait comprendre minimalement 30 % de bois;
- permettre l'utilisation de revêtements extérieurs de classe 4 sur une proportion de 35 % de la façade nord, de 74 % de la façade est, de 91 % pour la façade sud et de 74 % pour la façade ouest;
- permettre que les murs extérieurs ne présentent pas un jeu de retrait ou de projection correspondant à la trame structurale du bâtiment;

Volet implantation :

- augmenter la marge d'implantation avant maximale de 5,5 m à 13 m;
- augmenter la marge d'implantation latérale sur rue maximale de 5,5 m à 9 m;
- diminuer le rapport plancher/terrain minimal (C.O.S.) exigé de 2 à 0,7;

Volet affichage :

- augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées pour le complexe de 2 à 4;
- augmenter la superficie d'affichage totale pour les enseignes rattachées de 64 m² à 300 m²;
- permettre le positionnement des enseignes rattachées sur toutes les parties des murs extérieurs;
- augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain de 10 m à 15 m;

Volet aménagement paysager :

- diminuer la largeur de la bande de verdure minimale au pourtour du terrain de 1 m à 0 m;
- diminuer la superficie gazonnée ou autrement paysagée dans la cour avant d'un terrain occupé par un bâtiment principal implanté à plus de 7,5 m d'une ligne de rue de 80 % à 20 %.

Garage de stationnement étagé (540, boulevard de la Cité) :

Volet architecture :

- diminuer la hauteur minimale exigée de 5 étages à 4 étages;
- diminuer les proportions minimales requises de revêtements extérieurs de classe 1 sur les murs de 90 % à 17 % pour la façade sud et de 90 % à 31 % pour la façade ouest;

- permettre l'utilisation de revêtements extérieurs de classe 4 sur une proportion de 83 % de la façade sud et de 69 % de la façade ouest;

Volet implantation :

- diminuer la marge latérale minimale exigée pour la façade ouest de 3 m à 0 m;
- diminuer le rapport plancher/terrain minimal (C.O.S.) exigé de 2 à 1;
- diminuer la distance minimale entre un espace de stationnement hors rue et un bâtiment de 3 m à 1,5 m;

Volet aménagement paysager :

- diminuer la largeur de la bande de verdure minimale en façade principale du bâtiment de 1,5 m à 0 m.

RECOMMANDÉ

34. Dérogation mineure – Régulariser l'agrandissement d'une habitation unifamiliale – 175, rue Beaulac – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Une rue se retrouve du côté de l'agrandissement, donc l'agrandissement ne s'approche pas d'une autre habitation.

R-CCU-2018-04-30 / 114

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser l'agrandissement du bâtiment principal sis au 175, rue Beaulac;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la réduction de la marge latérale sur rue minimale de 4 m à 2,42 m;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement a été construit à la place d'une ancienne véranda et que la régularisation de l'agrandissement du bâtiment principal n'a pas d'effet visuel significatif;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure, et de celle relative à l'implantation de la gloriette existante qui devra être corrigée par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 175, rue Beaulac, afin de réduire la marge latérale sur rue de 4 m à 2,42 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation et identification de la dérogation mineure – 175, rue Beaulac – André Durocher, arpenteur-géomètre – 14 septembre 2016 – annoté par le SUDD

RECOMMANDÉ

35. Varia

a) Formation du 1^{er} et 2 juin 2018 à Lévis offerte par l'Association québécoise d'urbanisme (AQU)

M. le président invite les membres à la formation du 1^{er} et 2 juin 2018 à Lévis offerte par l'Association québécoise d'urbanisme ayant pour thème « Histoire et patrimoine, complices de nos CCU pour conjuguer le passé et le futur ». L'occasion servira également à célébrer les 40 ans d'existence de l'AQU.

M. Denys Laliberté se montre intéressé. M. le président et M. Laliberté iront donc à la formation.

b) Les unités d'habitation accessoires (UHA)

Un membre mentionne que les UHA permettent de densifier sans défigurer les quartiers et voudrait savoir la position de l'administration à ce sujet. Il lui est répondu que contrairement à Ottawa où sont permis des « Pavillons-jardins », la réglementation de zonage à Gatineau est différente. La tendance vers les petites maisons (« tiny houses ») est toutefois remarquée. Il faudra également pouvoir offrir tous les services municipaux à ce type d'habitation.

c) La fréquence des réunions du CCU

Suite à l'annulation de deux séances du CCU, une au mois de mars et une au mois d'avril, un membre s'inquiète et souhaite éviter les réunions avec trop d'articles à traiter à l'ordre du jour. La situation est expliquée aux membres. De plus, l'annulation de ces séances n'a eu aucune conséquence sur le cheminement des demandes vers le conseil municipal.

36. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 50.