

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

255^e séance tenue le 27 août 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 – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)
M^{me} Chantal Lafrance – Citoyenne
M^{me} Pascale Belleau – Citoyenne
M. Jocelyn Plourde – Citoyen
M. Denys Laliberté – Citoyen
M. Michel A. Vézina – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Observateur

M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCES :

Membre

M. Michel Paquette – Citoyen

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

M. Jean-Pierre Valiquette – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 37.

2. Adoption de l'ordre du jour

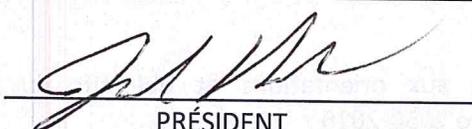
L'ordre du jour est adopté avec modification, soit l'ajout au point 22 de la demande au 515-519, rue Jacques-Cartier, déposée séance tenante. Les varia seront donc repoussés au point 23, et la levée de la séance au point 24.

3. Approbation du procès-verbal de la 254^e séance tenue le 13 août 2018

Le procès-verbal de la 254^e séance tenue le 13 août 2018 est approuvé.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

4. Signature du procès-verbal de la 254^e séance tenue le 13 août 2018

Le procès-verbal de la 254^e séance tenue le 13 août 2018 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 254^e séance tenue le 13 août 2018

Un suivi avait été demandé par un membre quant au bâtiment qui s'érigeait auparavant au 441, avenue du Cheval-Blanc. Un certificat de démolition a été délivré en novembre 2013 pour démolir le bâtiment incendié.

Un second suivi a été effectué concernant le projet au 345-355, rue Front. Un protocole d'entente a bel et bien été signé entre le promoteur et l'association des résidents du Vieux-Moulin. Le promoteur s'engage à aménager des mesures d'atténuation de la vitesse, puisque le projet est à proximité de l'école des Tournesols.

Dans tous les cas, les dossiers présentés à la 254^e séance tenue le 13 août 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 28 août 2018.

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, initialement prévue le 17 septembre 2018, aura lieu le lundi 24 septembre 2018. La séance du 17 septembre 2018 est donc annulée.

8. Règlement de zonage – Permettre les habitations unifamiliales isolées comportant de un à trois logements, sur un ou deux étages, dans les zones H-06-150 et H-06-145 – 1319, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Les bâtiments résidentiels de 16 logements et plus seront toujours autorisés;
- Le potentiel de redéveloppement est toujours présent;
- La modification au règlement de zonage redonne des droits aux propriétaires actuels d'habitations isolées comportant de un à trois logements.

R-CCU-2018-08-27 / 228

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre un minimum d'un logement par bâtiment résidentiel sur un étage a été formulée pour la zone H-06-150;

CONSIDÉRANT QUE les zones H-06-150 et H-06-145 comportent les mêmes dispositions dans leurs grilles de spécifications, c'est-à-dire qu'un minimum de 16 logements par bâtiment résidentiel est requis dans ces zones;

CONSIDÉRANT QUE ces deux zones sont majoritairement composées de propriétés comportant des habitations unifamiliales isolées;

CONSIDÉRANT QU'il s'avère opportun d'également permettre dans ces zones les habitations isolées comportant jusqu'à trois logements dans des bâtiments de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de permettre des bâtiments comptant un logement, en structure isolée, sur un ou deux étages, et des bâtiments comptant deux ou trois logements, en structure isolée, sur deux étages dans les zones résidentielles H-06-150 et H-06-145.

RECOMMANDÉ

9. Règlement de zonage – Autoriser des habitations multifamiliales en structures isolée, jumelée et contigüe dans la zone résidentielle H-05-185 – Boulevard La Vérendrye Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- La présence de zone de glissement de terrain;
- Des plans d'ingénieurs spécialisés dans la construction en zone de glissement de terrain seront exigés;
- La construction de la fondation requiert des études géotechniques;
- Les contraintes géotechniques amènent des coûts supplémentaires importants; pour rentabiliser le projet, plus de logements sont nécessaires;
- Le projet cadre avec les orientations de densification le long de grands axes routiers.

R-CCU-2018-08-27 / 229

CONSIDÉRANT QU'UNE demande a été formulée afin de permettre l'introduction d'habitations multifamiliales en structures isolées, jumelées et contigües dans la zone résidentielle H-05-185;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions règlementaires actuelles de la zone H-05-185, n'autorisant que les habitations de type familial (H1) d'un logement de 1 à 2 étages, ne permettent pas une intensité d'occupation du sol suffisante pour optimiser le développement immobilier de lots caractérisés par des contraintes géotechniques (présence d'une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain);

CONSIDÉRANT QU'il s'avère opportun de modifier les dispositions règlementaires de la zone résidentielle H-05-185 du règlement de zonage pour hausser le potentiel d'occupation du sol à des fins résidentielles et y autoriser des habitations multifamiliales en structures isolées, jumelées et contigües de 2 à 5 étages;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à abroger les dispositions règlementaires permettant l'usage H1 de 1 logement (habitation unifamiliale) et d'autoriser, dans la zone résidentielle H-05-185, des habitations multifamiliales (H1) en structures isolées, jumelées et contigües.

RECOMMANDÉ

10. Règlement de zonage – Agrandir la zone C-03-100 à même la zone C-03-090 – 1705, boulevard Maloney Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2018-08-27 / 230

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre les usages de services personnels et professionnels (C1) dans le bâtiment situé au 1705, boulevard Maloney Est, a été déposée;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable d'agrandir la zone commerciale C-03-100 à même la zone commerciale C-03-090 afin de répondre à cette demande;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-03-100 à même la zone commerciale C-03-090 afin de permettre l'exploitation des usages de services personnels et professionnels (C1) au 1705, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ

11. Règlement de zonage – Ajouter des usages et des dispositions particulières d'aménagement à la zone récréative R-03-158 – 1840, boulevard Maloney Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- L'accès au terrain situé en zone inondable; il est possible d'y empiéter pour certains aménagements et de ne pas y occuper plus d'un certain pourcentage;
- Les possibles ententes de partenariats entre la Ville et le centre sportif privé.

R-CCU-2018-08-27 / 231

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un centre sportif multidisciplinaire a été déposée pour la propriété du 1840, boulevard Maloney Est, située dans la zone récréative R-03-158;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation du projet nécessite une modification de zonage visant à autoriser certains usages commerciaux et communautaires à la zone récréative R-03-158;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux usages commerciaux proposés sont compatibles aux affectations proposées pour la zone récréative R-03-158 au règlement de plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement révisé;

CONSIDÉRANT QUE la modification de zonage vise également l'ajout de dispositions particulières à la grille des spécifications de la zone récréative R-03-158 visant à autoriser la mixité des usages récréatifs et communautaires et à limiter l'impact environnemental des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet contribuera à pallier au manque d'infrastructures sportives à l'est du territoire de la Ville de Gatineau :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la zone récréative R-03-158, visant à :

- Autoriser les catégories d'usages «commerces de restauration (C13) » et « commerces de divertissement intensif (C15) »;
- Autoriser la sous-catégorie d'usages « p2d » de la catégorie d'usages « institutions (P2) »;
- Autoriser l'usage « 5951 : Vente au détail d'articles de sport » de la catégorie d'usages « commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (C12) »;
- Exclure toute disposition de hiérarchie commerciale;
- Ajouter une disposition particulière à la grille des spécifications autorisant la mixité des usages de catégorie récréative et communautaire sur un même terrain ou dans un même bâtiment;
- Ajouter une disposition particulière à la grille des spécifications, applicable lorsque le calcul du nombre minimal de cases de stationnement hors rue donne un résultat de plus de 100 cases, visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement hors rue requis à 25 % du nombre minimal requis au Règlement, à limiter le nombre maximal de cases de stationnement

hors rue autorisé à 75 % du nombre minimal requis au Règlement et à autoriser des matériaux perméables pour le revêtement de sol des espaces de stationnement.

RECOMMANDÉ

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne ne s'est présenté à la période de questions.

13. PIIA – Construire une habitation trifamiliale de deux étages – 71C, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- Les raisons qui expliquent le numéro d'immeuble;
- L'accès au stationnement du projet et celui de la propriété voisine.

R-CCU-2018-08-27 / 232

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale de deux étages a été formulée pour la propriété située au 71C, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée;

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 trifamiliale de deux étages au 71C, avenue Gatineau.

Il est entendu que l'approbation de la construction de l'habitation trifamiliale au 71C, avenue Gatineau est sujette à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale de deux étages – 71C, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2018-08-27 / 233

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation trifamiliale de deux étages a été formulée pour la propriété située au 71C, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 71C, avenue Gatineau, visant à augmenter l'empiètement maximum d'un espace de stationnement en façade principale du bâtiment de 30% à 82%, afin de construire une habitation trifamiliale, et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale et à la plantation d'une bande d'arbustes en cour avant, en bordure de l'espace de stationnement et de la servitude d'Hydro-Québec.

RECOMMANDÉ

14. Modification d'un PIIA – Réduire le nombre de logements et modifier le concept architectural de deux habitations multifamiliales – 201 et 205, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2018-08-27 / 234

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de PIIA visant à réduire le nombre de logements et à modifier l'apparence extérieure de deux habitations multifamiliales a été formulée pour les propriétés situées aux 201 et 205, rue Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE ces habitations font partie de la phase 7 du projet de l'écoquartier Connaught, lequel a déjà été approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle apparence extérieure proposée pour les deux habitations est similaire aux bâtiments autorisés localisés aux 133 à 137, 155 à 159 et 161 à 165, rue Nancy-Elliott lors d'une modification du PIIA approuvé en novembre 2017 en vertu de la résolution CM-2017-902;

CONSIDÉRANT QUE le projet conservera son harmonie d'ensemble après la modification de l'apparence des habitations;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte 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, une modification à un projet situé à l'intérieur de l'écoquartier Connaught, du secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, d'un secteur de redéveloppement ainsi que d'un projet visant l'ouverture d'une nouvelle rue, afin de réduire le nombre de logements et de modifier le concept architectural de deux habitations multifamiliales situées aux 201 et 205, rue Nancy-Elliott, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – 201 et 205, rue Nancy-Elliott - préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, – 201 et 205, rue Nancy-Elliott le 9 février 2016 et révisé le 13 juin 2018;
- Élévations du nouveau modèle proposé – 201 et 205, rue Nancy-Elliott – juin 2018.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Stabiliser un talus et remplacer le ponceau d'une piste cyclable – Secteur de l'impasse de la Côte-d'Or – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Le glissement de terrain est arrivé de manière imprévue et n'est pas dû aux travaux;
- La stabilisation sera faite selon les règles de l'art, à l'aide de techniques plus modernes.

R-CCU-2018-08-27 / 235

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à effectuer des travaux de stabilisation d'un talus et le remplacement d'un ponceau d'une piste cyclable a été formulée pour le secteur de l'impasse de la Côte-d'Or;

CONSIDÉRANT QUE le site à l'étude est situé dans un secteur de PIIA de boisé de protection et d'intégration et qu'une étude du boisé a certifié l'absence de milieux humides et d'espèces à statut particulier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés nécessitent la coupe de quelques arbustes et plantes herbacées, mais d'aucune tige arborescente, et que les travaux prévoient la plantation de plusieurs nouveaux arbres;

CONSIDÉRANT QU'une étude géotechnique de stabilité a été réalisée et que les conclusions de cette étude attestent que les travaux rencontrent les coefficients de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

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, les travaux de stabilisation du talus et de remplacement du ponceau d'une piste cyclable dans le secteur de l'impasse de la Côte-d'Or, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan des travaux de stabilisation du talus projetés, préparé par Charles Gauthier, ingénieur, le 20 mars 2018, impasse de la Côte-d'Or;
- Coupes et détails des travaux de stabilisation du talus projetés, préparé par Charles Gauthier, ingénieur, le 20 mars 2018, impasse de la Côte-d'Or;
- Coupes et détails des travaux de stabilisation du talus projetés, préparé par Charles Gauthier, ingénieur, le 20 mars 2018, impasse de la Côte-d'Or.

RECOMMANDÉ

16. Patrimoine – Remplacer des revêtements extérieurs et agrandir un balcon – 1023, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-27 / 236

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux nécessaires pour réparer les dommages causés par les inondations de 2017;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux objectifs et aux critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, et que les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, des travaux afin de remplacer les revêtements extérieurs du bâtiment principal et du bâtiment accessoire détaché, et agrandir le balcon situé sur le mur arrière du bâtiment principal, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de terrassement - Agrandissement du balcon, préparé par Sagenex, Services d'experts, le 8 août 2017, 1023, rue Jacques-Cartier, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations et matériaux proposés, préparés par Sagenex, Services d'experts, le 8 août 2017, 1023, rue Jacques-Cartier, annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

17. Patrimoine – Démolir un bâtiment principal et un bâtiment accessoire – 419, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-27 / 237

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la démolition d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire a été formulée pour la propriété située au 419, 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, publiée dans la Gazette officielle du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection permettant la rénovation du bâtiment principal sont évalués à plus de 50 % du coût neuf de construction et que selon les termes du Décret, le bâtiment devrait être démoli;

CONSIDÉRANT QUE les dommages subis au bâtiment principal et au bâtiment accessoire sont importants, et que le requérant ne désire pas les rénover en raison de leur état et des montants à investir, malgré la possibilité offerte par la dérogation à portée collective;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, la démolition du bâtiment principal et du bâtiment accessoire situés sur la propriété du 419, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

18. Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte isolé – 1, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- L'architecture du bâtiment aurait pu être plus en harmonie avec le quartier et faire référence à la rivière;
- L'utilisation de matériaux de revêtement extérieur locaux, tel le bois, aurait dû être privilégiée;
- Les architectes du projet sont ceux qui ont conçu le complexe d'exposition L'Imagier dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;
- L'architecture proposée du bâtiment est le résultat d'un concours;
- Le bâtiment actuel ne répond pas à la vocation souhaitée;
- Le nouveau bâtiment sera accessible douze mois par année;
- Le bâtiment sera situé à l'extérieur d'une zone inondable;
- Le restaurateur qui occupera les lieux sera choisi par appel d'offres;
- Les consultations publiques précédemment tenues en lien avec le réaménagement du parc des Cèdres;
- L'enveloppe budgétaire récemment approuvée par le conseil;
- Les enjeux soulevés par les membres, qui concernent majoritairement l'architecture, et non la demande de dérogations mineures;
- La possibilité d'impliquer le CCU dans le processus de sélection de projets centraux, même si cela ne fait pas partie de son mandat;
- Le projet est piloté par le Service des infrastructures.

R-CCU-2018-08-27 / 238

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment principal isolé et mixte, de deux étages, a été formulée pour la propriété située au 1, rue Principale, dans le Parc des Cèdres ;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté se nommera « Le pavillon du Parc-des-Cèdres », en remplacement du bâtiment existant, abritant un usage « 5811 Restaurant avec service complet », qui sera démoli;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment projeté nécessite l'octroi de quatre dérogations mineures aux articles 277, 280, 252 et 313.11 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement d'administration numéro 501-2005, à l'exception des dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne portent 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 des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 1, rue Principale, visant à :

- Permettre des matériaux de revêtement extérieur différents de ceux de l'autre bâtiment principal existant situé sur le même terrain;
- Réduire le pourcentage des matériaux de classes 1 et 2 exigé sur la façade principale et la façade latérale donnant sur une rue de 60% à 32%;
- Supprimer la bande de verdure exigée le long des parties du mur extérieur couvertes par le débord de toit et du porte-à-faux du 2e étage et à l'emplacement des douches extérieures;
- Autoriser des travaux d'aménagement extérieur dans la rive de 15 m de largeur;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - par Lapalme Rheault architectes - 15 juin 2018 - 1, rue Principale - annoté par le SUDD;
- Façades principale et latérale sur rue proposées - par Lapalme Rheault architectes - 6 juin 2018 - 1, rue Principale - annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'obtention d'un certificat d'autorisation d'aménagement dans la rive de 10 m de largeur, délivré par le ministère de développement durable, de l'environnement et de la lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).
- Le regroupement du terrain portant le numéro de lot 2 884 820, sous une même unité d'évaluation avec les lots 2 884 883, 2 884 884 et 2 987 992 du Cadastre du Québec.
- L'approbation de la démolition du bâtiment existant situé au 1, rue Principale par le comité de démolition.

RECOMMANDÉ

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	3	1	0

19. Dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché en cour avant – 1216, chemin de la Montagne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2018-08-27 / 239

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant a été formulée pour la propriété située au 1216, chemin de la Montagne;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont respectées, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure,

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque le bâtiment accessoire détaché est à 5,7 m de la ligne latérale du terrain et qu'il ne sera pas visible du chemin de la Montagne :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 au 1216, chemin de la Montagne, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire détaché en cour avant, de type garage privé, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du garage détaché projeté et identification de la dérogation mineure – 1216, chemin de la Montagne, plan daté et reçu le 27 juin 2018 et annoté par le SUDD;
- Plans du garage détaché projeté – 1216, chemin de la Montagne, daté du 20 juin 2018, plans datés et reçus le 27 juin 2018 et annotés par le SUDD.

RECOMMANDÉ

20. Dérogations mineures – Subdiviser le terrain et construire un nouveau bâtiment résidentiel – 680, boulevard Saint-Joseph et 111, rue Lesage – District électoral de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Les conséquences de la subdivision du lot sur les dérogations mineures demandées.

R-CCU-2018-08-27 / 240

CONSIDÉRANT QU'une demande pour autoriser la subdivision du terrain et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 87 logements a été déposée pour la propriété du 680, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la propriété actuelle est un terrain transversal dont la cour arrière donne sur la rue Lesage et que le projet vise à créer un nouveau lot qui aura comme adresse le 111, rue Lesage;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert des dérogations mineures sur le rapport plancher/terrain et les aires d'agrément exigées pour le bâtiment existant, d'une part, et pour la marge d'insertion en cour avant, la distance minimale entre l'allée d'accès et le bâtiment, l'empiètement de l'entrée du garage sur la façade principale du bâtiment et pour l'écart de niveaux entre les seuils des portes des bâtiments voisins et celui du bâtiment proposé, d'autre part;

CONSIDÉRANT QUE la règle de calcul du rapport plancher/terrain exige d'inclure la superficie du sous-sol alors qu'il est utilisé exclusivement comme espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les balcons existants sont conformes à la superficie minimale de 4 m² mais sont exclus du calcul des aires d'agrément parce qu'ils n'ont pas 1,8 m de profondeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la réglementation en vigueur, sauf les dispositions pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 680, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Augmenter le rapport plancher/terrain de 3 à 3,1;
- Réduire la profondeur des balcons à inclure dans le calcul de la superficie des aires d'agrément de 1,8 m à 1,35 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées pour le bâtiment existant – 680, boulevard Saint-Joseph – 15 août 2018;

et au 111, rue Lesage (nouveau bâtiment), afin de :

- Réduire la marge d'insertion en cour avant de 12,55 m à 8,5 m;
- Réduire la distance d'une allée d'accès au bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Augmenter l'écart maximal autorisé du niveau moyen des seuils de portes de 40 cm à 120 cm;
- Autoriser l'empiètement de l'accès et de l'allée d'accès menant au garage souterrain sur la façade avant du bâtiment de 22,5 %;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Dérogations mineures demandées pour le bâtiment proposé au 111, rue Lesage – 15 août 2018.

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Réduire le pourcentage de matériaux de classes 1 ou 2 exigés en façade avant du bâtiment – 15, rue du Sommet – District électoral de l’Orée-de-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2018-08-27 / 241

CONSIDÉRANT QUE la construction d’un nouveau bâtiment multifamilial de 18 logements et logeant les bureaux de l’organisme propriétaire est en cours après que les travaux aient été autorisés par un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une dérogation mineure sur le pourcentage de matériaux de classe 1 ou 2 exigé en façade avant du bâtiment, eu égard à l’utilisation de panneaux de fibrociment qui sont actuellement considérés comme faisant partie de la classe 3;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l’urbanisme et du développement durable proposera prochainement au conseil municipal certaines modifications réglementaires touchant notamment la classification des matériaux de revêtement et que ces modifications prévoient que les panneaux de fibrociment soient intégrés à la classe 1;

CONSIDÉRANT QUE le projet, à défaut d’obtenir la dérogation mineure demandée, devra prévoir le prolongement de l’application de la brique d’argile sur une section qui était initialement prévue en fibrociment, impliquant ainsi des coûts supplémentaires non prévus au budget initial :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue du Sommet, afin de :

- Réduire le pourcentage minimal de matériaux de classes 1 ou 2 exigé en façade avant du bâtiment de 60% à 49%;

comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Dérogation mineure demandée (élévation de la façade avant proposée) – Mercier Pfalzgraf architecture Inc. – 15, rue du Sommet – 24 avril 2018.

RECOMMANDÉ

22. Patrimoine – Effectuer des travaux de rénovation extérieure – 515-519, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-27 / 242

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à effectuer des travaux de rénovation extérieure a été formulée pour la propriété située au 515-519, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à remplacer des matériaux ayant été endommagés lors des inondations du printemps 2017;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, ainsi qu’aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, et que les travaux projetés doivent faire l’objet d’une autorisation par ce conseil;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, les travaux de rénovation extérieure, afin de remplacer le revêtement extérieur de vinyle, remplacer les galeries existantes au rez-de-chaussée, agrandir la galerie au 2^e étage, ajouter une galerie à l’étage mansardé et remplacer toutes les portes existantes au 515-519, rue Jacques-Cartier, et ce, comme illustré dans l’analyse de projet au document intitulé:

- Travaux projetés, documents soumis par la requérante, 515-519, rue Jacques-Cartier, annotés par le Service et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

23. Varia

Aucun point n'a été ajouté aux varia.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 35.