

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

258^e séance tenue le 15 octobre 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. Michel Paquette – Citoyen
M. Denys Laliberté – Citoyen
M. Michel A. Vézina – Citoyen
M. Denis Girouard – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

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

ABSENCES :

Membre

M. Jocelyn Plourde – 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 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

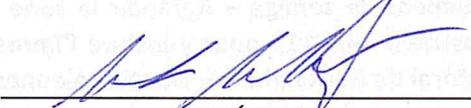
L'ordre du jour est adopté, avec ajout aux variés de deux sujets : le quartier Mont-Bleu et l'aménagement du parc des Cèdres.

3. Approbation du procès-verbal de la 257^e séance tenue le 2 octobre 2018

Le procès-verbal de la 257^e séance tenue le 2 octobre 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 257^e séance tenue le 2 octobre 2018

Le procès-verbal de la 257^e séance tenue le 2 octobre 2018 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 257^e séance tenue le 2 octobre 2018

Les dossiers présentés à la 257^e séance tenue le 2 octobre 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 16 octobre 2018.

Des précisions ont été demandées à la dernière séance sur le plan de plantation du projet au 199, rue Laurier. L'information a été demandée au requérant et devrait être partagée aux membres à la prochaine séance.

Des informations ont également été fournies concernant les consultations publiques entourant le projet de réaménagement du parc des Cèdres. Trois rencontres sur invitation avec des parties prenantes ciblées ont eu lieu et une consultation publique a été tenue.

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

- Les différents groupes qui ont été invités aux rencontres sur invitation; certains ont été oubliés;
- La version préliminaire du projet présenté est une compilation des idées partagées lors des différentes rencontres;
- Les préoccupations des résidents habitant à proximité du parc des Cèdres concernant la circulation projetée en bordure du parc;
- La position de l'Association du patrimoine d'Aylmer sur le projet de construction au 1, rue Principale; ce projet touche l'ensemble de la population de la Ville de Gatineau, et non pas seulement le quartier dans lequel il s'insère; l'ensemble de la population aurait dû être consulté.

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 19 novembre 2018.

8. Plan d'urbanisme – Modifier la hiérarchie commerciale affectant la zone commerciale C-05-004 – 225, boulevard de La Gappe – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Règlement de zonage – Modifier les limites des zones C-05-004 et P-05-227, ajouter à la grille des spécifications de la zone C-05-004, la catégorie d'usages « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) » et l'usage de golf miniature (7392) – 225, boulevard de La Gappe – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

Sujet reporté à une séance ultérieure.

9. Règlement de zonage – Agrandir la zone commerciale C-01-047 à même une partie de la zone industrielle I-01-113 pour y inclure l'immeuble du 45, rue Thibault – 901, rue Dollard – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le propriétaire du 901, rue Dollard, visant à étendre l'activité commerciale de « Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés – 5511 » sur la propriété voisine du 45, rue Thibault, qu'il a acquise;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés – 5511 » n'est pas un usage autorisé à la zone industrielle I-01-113 où se trouve actuellement la propriété du 45, rue Thibault;

CONSIDÉRANT QUE la solution réglementaire est d'agrandir la zone commerciale C-01-047 à même une partie de la zone industrielle I-01-113 pour y inclure l'immeuble du 45, rue Thibault;

CONSIDÉRANT QUE la demande est compatible aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé n° 2050-2016 et au Plan d'urbanisme n° 500-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage n° 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-01-047 à même une partie de la zone industrielle I-01-113 pour y inclure l'immeuble du 45, rue Thibault.

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Autoriser des enseignes rattachées situées au-dessus du niveau de plancher du 2^e étage – 260, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Les conséquences à l'occupation du bâtiment par le requérant sans certificat d'occupation dûment émis par le SUDD.

R-CCU-2018-10-15 / 271

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin d'autoriser des enseignes rattachées situées au-dessus du niveau de plancher du 2^e étage pour la propriété située au 260, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de régulariser trois enseignes existantes situées au-dessus du niveau de plancher du 2^e étage;

CONSIDÉRANT QUE la superficie maximale d'affichage pour l'ensemble de la propriété est respectée;

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 260, boulevard Saint-Raymond, afin d'autoriser les enseignes rattachées situées au-dessus du niveau de plancher du 2^e étage.

RECOMMANDÉ

11. Patrimoine – Démolir deux habitations et deux remises, fusionner deux terrains et construire une habitation bifamiliale isolée – 959 et 963, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- L'aménagement d'un espace de stationnement en façade, malgré la présence d'un espace stationnement en cour arrière; l'entente avec le 955, rue Jacques-Cartier pour l'utilisation de l'espace de stationnement en cour arrière.

R-CCU-2018-10-15 / 272

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir deux habitations et deux remises existantes, fusionner deux terrains et construire une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour les propriétés situées au 959 et 963, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'état des bâtiments principaux existants présente un danger pour la santé et la sécurité des gens en raison de la présence de moisissures et du risque d'effondrement des structures;

CONSIDÉRANT QU'après la démolition, la fusion des deux terrains permettra l'implantation d'une nouvelle habitation bifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation bifamiliale isolée projetée doit être implantée dans la zone de faible courant (20-100 ans) et qu'une dérogation mineure visant à réduire la marge avant est requise à cet effet;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères du Règlement numéro 914-96 relatif au site du patrimoine Jacques-Cartier, mais nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 914-96 relatif au site du patrimoine Jacques-Cartier, la démolition de deux habitations et de deux remises, la fusion de deux terrains et la construction d'une habitation bifamiliale isolée aux 959 et 963, rue Jacques-Cartier, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projeté, préparé par Patrick Fillion, technologue professionnel, le 29 août 2018, 959 et 963, rue Jacques-Cartier;
- Élévation avant et matériaux projetés, préparés par Patrick Fillion, technologue professionnel, le 31 août 2018, 959 et 963, rue Jacques-Cartier;
- Élévations latérales et arrières projetées, préparées par Patrick Fillion, technologue professionnel, le 31 août 2018, 959 et 963, rue Jacques-Cartier.

Il est entendu que l'approbation de la démolition de deux habitations et de deux remises, la fusion de deux terrains et la construction d'une habitation bifamiliale isolée aux 959-963, rue Jacques-Cartier, est sujette à l'approbation de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale isolée – 959 et 963, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-10-15 / 273

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir deux habitations et deux remises, fusionner deux terrains et construire une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 959 et 963, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la zone de grand courant (0-20 ans) présente dans la partie nord des terrains limite l'espace disponible pour implanter une nouvelle construction;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant proposée respecte l'alignement avec les habitations adjacentes;

CONSIDÉRANT QU'il est typique du site du patrimoine Jacques-Cartier que les bâtiments soient rapprochés de la rue;

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 502-2005 aux 959 et 963, rue Jacques-Cartier, afin de réduire la marge avant

de 4,5 m à 2,1 m, et ce, conditionnellement à l'approbation des travaux de démolition de deux habitations et de deux remises, de fusion des deux terrains et de construction d'une habitation bifamiliale isolée aux 959 et 963, rue Jacques-Cartier, dans le site du patrimoine.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Rénover un bâtiment commercial, aménager une terrasse de restauration et installer des enseignes – 138, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'intégration du projet dans le milieu d'insertion et son interaction avec la rue;
- Les fenêtres de type « porte de garage » en façade du bâtiment;
- Le bâtiment unique en tête d'îlot est inoccupé depuis plusieurs années;
- Le bâtiment a fait l'objet de plusieurs agrandissements au fil de son histoire;
- Le projet ne se situe pas dans un secteur patrimonial;
- Le projet viendra animer l'endroit.

R-CCU-2018-10-15 / 274

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover un bâtiment commercial, à aménager une terrasse de restauration à l'étage et à installer des enseignes a été formulée pour la propriété située au 138, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi que l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et respecte les normes applicables du règlement de zonage à l'exception de celle faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation afin d'autoriser la rénovation d'un bâtiment commercial, l'aménagement d'une terrasse de restauration et l'installation des enseignes sur la propriété située au 138, rue Wellington, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Plan des aménagements proposés – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Élévations illustrant les aménagements proposés – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Coupe transversale du bâtiment – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Description des nouvelles portes et fenêtres proposées – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Description des nouveaux matériaux de revêtement proposés – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;
- Enseignes proposées – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington.

et ce, conditionnellement :

- À l'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée dans le cadre de ce projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Aménager une terrasse de restauration – 138, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-10-15 / 275

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager une terrasse de restauration au premier étage du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 138, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de cette terrasse nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction de ce bâtiment est considérée dérogatoire en raison de son implantation à une marge arrière de 0 m;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de la terrasse nécessitera l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure afin réduire la distance minimale entre la terrasse de restauration et la ligne de terrain;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 138, rue Wellington, afin de réduire la distance minimale requise entre la terrasse de restauration et la ligne de terrain de 1 m à 0 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan illustrant la dérogation mineure demandée – Pierre J. Tabet architecte – 24 septembre 2018 – 138, rue Wellington;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire une habitation multifamiliale – 1743, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- Le projet se situe hors de la zone inondable;
- L'impact du projet sur la propriété voisine;
- Le projet initial était un bâtiment commercial qui avait une plus grande empreinte au sol et pour lequel un permis de construction avait déjà été délivré.

R-CCU-2018-10-15 / 276

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 1743, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction dans le secteur de PIIA de redéveloppement, afin de construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements au 1743, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projeté et dérogations mineures demandées, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, le 25 avril 2018, 1743, rue Saint-Louis, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations, matériaux et couleurs projetés, préparés par Les Habitations Bouladier, le 25 avril 2018, 1743, rue Saint-Louis, annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau (annexes 7 et 8).

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale – 1743, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2018-10-15 / 277

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale a été formulée pour la propriété située au 1743, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettront la construction d'un bâtiment pour remplacer le bâtiment démoli en août 2017;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de construire une habitation multifamiliale comportant quatre logements au 1743, rue Saint-Louis, visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 4 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 7 m à 1,5 m;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de 10 m à 7,92 m;
- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 6,7 m;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

14. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

15. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale isolée – 28, rue John – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2018-10-15 / 278

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser des travaux de rénovation extérieure au 28, rue John, situé dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à remplacer le revêtement des murs extérieurs du bâtiment, changer trois fenêtres et une porte et fermer une ouverture en façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur et les ouvertures à remplacer en façade principale sont en mauvais état;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1920 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation et construction sont conformes au Règlement de zonage n° 502-2005 et aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux de rénovation extérieure au 28, rue John, situé dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, visant à remplacer le revêtement des murs extérieurs du bâtiment, changer trois fenêtres et une porte et transformer la remise attachée en aire habitable, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan du certificat de localisation – extrait - 28, rue John - par André Durocher, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2003 - annoté par le SUDD;
- Identification des travaux - 28, rue John – dessin 3D par Marie Beauchemin – propriétaire – 14 septembre 2018 - annoté par le SUDD;
- Échantillons des matériaux - 28, rue John – 14 septembre 2018.

RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Démolir un bâtiment accessoire attaché et une véranda, agrandir le bâtiment à l'arrière et remplacer le toit plat par un toit en pente – 33, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

R-CCU-2018-10-15 / 279

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation a été formulée visant à démolir un bâtiment accessoire attaché et une véranda, agrandir le bâtiment à l'arrière et remplacer le toit plat par un toit en pente a été formulée pour la propriété située au 33, rue du Couvent, à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1880 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire attaché, la véranda et le toit plat existants sont en mauvais état et que leur remplacement est nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 33, rue du Couvent, visant à démolir une remise attachée et une véranda, agrandir le bâtiment à l'arrière et remplacer le toit plat par un toit en pente, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Identification de la partie du bâtiment à démolir - 33, rue du Couvent;
- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation - 33, rue du Couvent - Plan réalisé par l'arpenteur-géomètre Michel Fortin, le 25 juin 2003 portant le numéro 11997 de ses minutes - annoté par le SUDD;
- Élévation avant et arrière proposées - 33, rue du Couvent - Par Valérie Charrette – technologue en architecture - le 26 septembre 2018;
- Élévations latérales proposées - 33, rue du Couvent - Par Valérie Charrette – technologue en architecture - le 26 septembre 2018;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 33, rue du Couvent.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Modifier deux enseignes détachées existantes – 216, chemin d’Aylmer – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2018-10-15 / 280

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier deux enseignes détachées existantes au 216, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la superficie des enseignes restera conforme aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception des dispositions ayant déjà fait l’objet de dérogations mineures accordées par la résolution CM-2010-984, le 26 octobre 2010;

CONSIDÉRANT QUE la modification des deux enseignes détachées proposée 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 numéro 2100 sur le site du Patrimoine d’Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d’affichage dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer, afin de modifier deux enseignes détachées existantes au 216, chemin d’Aylmer en remplaçant un des panneaux de l’enseigne par un panneau d’une forme et d’une superficie semblable au panneau maintenu, comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Photo-montage de la localisation et plan détaillé du panneau proposé pour les enseignes - 216, chemin d’Aylmer - préparé par les enseignes GATCO, datés du 15 mai 2018 et annotés par le SUDD

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 27, rue du Roussillon – District électoral du Manoir-des-Tremble-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2018-10-15 / 281

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale comportant deux étages et un espace de stationnement extérieur situé dans la cour avant a été formulée pour la propriété situées au 27, rue du Roussillon;

CONSIDÉRANT QUE ce projet implique la démolition du bâtiment existant sur le terrain afin de permettre la construction du bâtiment proposé, et qu’une demande d’autorisation a été soumise à cet effet au Comité sur les demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale sur la propriété située au 27, rue du Roussillon, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Christian Nadeau, Arpenteur-Géomètre – 28 juin 2018 – 27, rue du Roussillon;
- Façades avant et latérale gauche proposées – Première Générale – Service total après sinistre – 06 juillet 2018 – 27, rue du Roussillon;
- Façades arrière et latérale droite proposées - Première Générale – Service total après sinistre – 06 juillet 2018 – 27, rue du Roussillon;
- Description des matériaux - Première Générale – Service total après sinistre – 06 juillet 2018 – 27, rue du Roussillon.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer de nouvelles enseignes – 2335, rue Saint-Louis – District électoral de Limbour – Renée Amyot

R-CCU-2018-10-15 / 282

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à effectuer des travaux de rénovation de la façade principale, dont le remplacement des matériaux de revêtement extérieur, l'ajout d'une tourelle, et l'installation de nouvelles enseignes a été formulée pour la propriété du 2335, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent à moderniser l'apparence du bâtiment principal en proposant une architecture traduisant les marques de commerce et couleurs corporatives des entreprises visées;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, et qu'il est conforme aux dispositions du 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 505.1-2011 dans un noyau commercial de quartier, les travaux de rénovation de la façade principale, dont le remplacement des matériaux de revêtement extérieur, l'ajout d'une tourelle et l'installation de nouvelles enseignes au 2335, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations, préparées par Woodman Architect & Associates Ltd, le 16 mai 2017, 2335, rue Saint-Louis, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Enseignes rattachées projetées, préparées Woodman Architect & Associates Ltd, le 16 mai 2017, 2335, rue Saint-Louis, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 232, rue Spruce – District électoral Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2018-10-15 / 283

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 232, rue Spruce;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à améliorer la qualité de la propriété en ce qui a trait à l'architecture et aux matériaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il est conforme 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, la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 232, rue Spruce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet d'implantation, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 28 août 2018, 232, rue Spruce, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations du bâtiment projeté, préparé par Maison Laprise, le 18 septembre 2018, 232, rue Spruce, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

Il est entendu que l'approbation de la construction de l'habitation unifamiliale isolée projetée est sujette à l'approbation de la démolition par le comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale isolée – 282, rue Riviera – District électoral de Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2018-10-15 / 284

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 282, rue Riviera;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux dispositions du Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus sur la façade principale répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la rénovation de la façade principale (avant) d'une habitation bifamiliale isolée située au 282, rue Riviera, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Élévation avant et matériaux, 17 septembre 2018, annotés par Service et projets immobiliers de Gatineau, 282, rue Riviera.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer deux enseignes rattachées – 365, rue Main – District électoral de Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- Les couleurs des matériaux de revêtements extérieurs comparativement à celles des bâtiments voisins;
- L'affichage rattaché projeté ne mentionnera plus qu'il s'agit d'un « bar de danseuses ».

R-CCU-2018-10-15 / 285

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover un édifice commercial a été formulée pour la propriété située au 365, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux dispositions du Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent majoritairement les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la rénovation de la façade principale et de la façade latérale sur rue, ainsi que l'ajout de deux enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 365, rue Main, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations des façades et couleurs, 26 juin 2018, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau, 365, rue Main;
- Plans, matériaux et couleurs des enseignes, 26 juin 2018, Enseignes Gatco, Gatineau, 365, rue Main.

RECOMMANDÉ

- 23. Usage conditionnel – Permettre l'occupation d'un bâtiment par des usages excédant la superficie totale maximale de plancher prescrite – 195, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau - Myriam Nadeau**

R-CCU-2018-10-15 / 286

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'occupation d'un bâtiment par des usages dont la superficie totale de plancher est supérieure à la superficie prescrite;

CONSIDÉRANT QUE les usages de services personnels et professionnels sont autorisés à la zone commerciale C-06-063;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la norme applicable en vertu de l'article 454 du Règlement de zonage, l'occupation d'un bâtiment, par un ou plusieurs usages de la catégorie d'usages Services personnels et professionnels (C1), ne peut excéder une superficie totale de plancher de 2500 m² sans la procédure inscrite au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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, l'occupation du bâtiment situé au 195, boulevard Gréber, par un ou plusieurs usages de la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (C1) » sur une superficie totale de plancher maximale de 3175 m².

RECOMMANDÉ

- 24. Dérogations mineures – Réduire la largeur minimale exigée pour deux terrains non desservis – 890, chemin Cook – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

- 25. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 11, rue des Fées – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Les normes pour l'agrandissement d'un bâtiment dont l'implantation est protégée par droits acquis;
- Le nombre et l'emplacement des entrées de garage, conformes à la réglementation.

R-CCU-2018-10-15 / 287

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'agrandissement de la propriété unifamiliale existante située au 11, rue des Fées ;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de réduire la marge arrière minimale pour une partie du mur de l'agrandissement au sol;

CONSIDÉRANT QUE la marge arrière actuelle est dérogatoire, puisque le bâtiment est situé à 3,85 m de la ligne arrière au lieu de 7 m comme prescrit au règlement ;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement du mur arrière du bâtiment implique une réduction de la marge arrière à 3,11 m en raison de la configuration du terrain ;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, 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 une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 11, rue des Fées, afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 3,11 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Plan Gestion + – 10 avril 2018 – Identification de la dérogation mineure – 11, rue des Fées.

RECOMMANDÉ

26. Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales – 327 et 331, chemin de la Savane – District électoral Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

27. Dérogations mineures - Construire un garage de stationnement étagé - 540, boulevard de la Cité – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- Le nombre de demandes de dérogations mineures pour le projet des 4 glaces et du garage de stationnement étagé;
- Les modifications apportées ne sont pas pour réduire les coûts, mais pour s'agencer au bâtiment voisin, soit le centre sportif; des éléments structurels viennent également soutenir cette demande;
- Les coûts du garage de stationnement étagé sont entièrement assumés par la Ville;
- Le garage de stationnement étagé s'élèvera sur un stationnement extérieur existant situé en milieu d'îlot, donc il ne sera pas visible des boulevards de la Cité et Maloney;
- La règle de calcul du pourcentage des matériaux de revêtements extérieurs n'avait pas bien été effectuée au départ;
- Le décroissement de la rampe piétonnière sera compensé par l'aménagement d'une dalle de béton chauffée pour éviter les problèmes de condensation;
- L'historique de la réglementation de ce secteur;
- L'ajout à la réglementation du fibrociment aux matériaux de classe 1.

R-CCU-2018-10-15 / 288

CONSIDÉRANT QU'un garage étagé est prévu dans le projet du complexe de quatre glaces au 540, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles dérogations mineures demandées visent une disposition réglementaire particulière au centre d'activités de la Cité difficilement applicable au type de construction projetée et rattachée à l'architecture des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le préjudice qui pourrait être causé aux immeubles voisins est faible, puisque le bâtiment municipal voisin existant, soit le centre sportif, possède des caractéristiques architecturales similaires au projet du garage de stationnement et du complexe de quatre glaces par l'utilisation d'une proportion de matériaux de revêtement extérieur de classe 4 aussi importante que le présent projet;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures déjà accordées pour ce même item par la résolution CM-2018-295, soit une proportion de revêtements extérieurs de classe 1 à 17 % pour la façade sud et de 31 % pour la façade ouest et une proportion de revêtements extérieurs de classe 4 à 83 % pour la façade sud et de 69 % pour la façade ouest sont remplacées par la présente;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de construire un garage de stationnement étagé sur la propriété située au 540, boulevard de la Cité, visant à :

- diminuer les proportions minimales requises de revêtements extérieurs de la classe 1 pour les façades sud et ouest de 90 % à 14 %;
- permettre l'utilisation de revêtement extérieur de la classe 4 sur une proportion de 86 % des façades sud et ouest.

RECOMMANDÉ

28. Varia

a) Le quartier Mont-Bleu

Un membre mentionne que les récents événements dans le quartier Mont-Bleu offrent l'occasion de revitaliser le quartier, plus particulièrement sur les rues Jumonville et Daniel-Johnson. La gestion des déchets des bâtiments multifamiliaux est aussi une problématique. Il demande si la Ville a un plan.

On lui répond que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est plutôt en mode réaction actuellement, mais il n'est pas impossible que des projets de redéveloppement surviennent.

M. Blondin souligne le travail exemplaire de tous les services impliqués de la Ville suite aux événements climatiques destructeurs. Une reconstruction rapide est importante.

b) L'aménagement du parc des Cèdres

Un membre félicite la Ville pour la consultation publique concernant l'aménagement du parc des Cèdres tenue le 11 octobre dernier. C'est le type de consultation qu'il souhaite voir se répéter. Cet exercice démocratique s'est avéré très populaire et il a été surpris par la qualité des interventions.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 02.