

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

259^e séance tenue le 19 novembre 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. Michel Paquette – Citoyen
M. Denys Laliberté – Citoyen
M. Michel A. Vézina – 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

Observateurs

Mme Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)
M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCES :

Membre

M. Denis Girouard – Citoyen

Ressource interne

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 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modification. Le point 18 sera traité suite au point 7, pour profiter de la présence de Mme Bureau, conseillère du district d'où émane la demande. De plus, deux points sont ajoutés aux varia : les commentaires de M. Michel Paquette, et la dénomination des édifices.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SÉCRÉTAIRE
--	--

Le procès-verbal de la 258^e séance tenue le 15 octobre 2018 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 258^e séance tenue le 15 octobre 2018

Les dossiers présentés à la 258^e séance tenue le 15 octobre 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 20 novembre 2018.

Il est mentionné qu'un plan préliminaire de plantation pour le projet au 199, rue Laurier (VIU 2) a bien été reçu, et que quelques informations manquent afin de bien comprendre l'effet de ces plantations sur les vents causés par les bâtiments en hauteur. Un suivi sera effectué lorsque les informations seront complètes.

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 10 décembre 2018.

18. PIIA – Régulariser la construction d'une véranda et la rénovation de la galerie – 26, rue Raoul-Roy – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les travaux réalisés sans permis; il faut s'assurer que ce ne soit pas une tendance;
- La collaboration des requérants suite à l'avis d'infraction.

R-CCU-2018-11-19 / 289

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation a été formulée visant à régulariser la construction d'une véranda en cour arrière et la rénovation de la galerie en cour avant pour la propriété située au 26, rue Raoul-Roy, à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1961 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 du Règlement de zonage n° 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes 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, un projet dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 26, rue Raoul-Roy, visant à régulariser la construction d'une véranda en cour arrière et la rénovation de la galerie en cour avant, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Extrait du plan du certificat de localisation indiquant la véranda - 26, rue Raoul-Roy - par Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 5 mai 2006 - annoté par le SUDD;
- Photos de l'état actuel du bâtiment - 26, rue Raoul-Roy - 10 octobre 2018;
- Échantillons des matériaux - 26, rue Raoul-Roy - 10 octobre 2018.

RECOMMANDÉ

Départ de Mme Audrey Bureau du Comité consultatif d'urbanisme.

8. **Règlement de zonage – 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) » – 225, boulevard de La Gappe – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux**

R-CCU-2018-11-19 / 290

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été déposée afin de permettre la catégorie d'usages « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) » dans la zone commerciale C-05-004;

CONSIDÉRANT QUE le tableau de la détermination de la hiérarchie commerciale et des classes d'usages compatibles ne reconnaît pas d'emblée la compatibilité des usages projetés dans un micro noyau commercial de voisinage, mais que le site visé offre un positionnement et une desserte pouvant répondre aux objectifs de la structure commerciale;

CONSIDÉRANT QUE la catégorie d'usages « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) » serait ajoutée à la grille des spécifications de la zone commerciale C-05-004 en reconduisant les normes prescrites pour les autres catégories d'usages présentement inscrites à cette grille;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'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) ».

RECOMMANDÉ

9. **Règlement de zonage – Permettre certains usages de la catégorie d'usages « Institutions (p2) » dans la zone commerciale C-03-100 – 1736, boulevard Maloney Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- Le processus de consultation publique prévu par la loi pour une demande de modification au Règlement de zonage;
- Les impacts possibles sur le voisinage en raison de l'achalandage et le débordement du stationnement pour certains des usages demandés.

R-CCU-2018-11-19 / 291

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été déposée afin de permettre certains usages de la catégorie d'usages P2 « Institutions » dans la zone commerciale C-03-100;

CONSIDÉRANT QUE l'éventuelle pratique des nouveaux usages suggérés pour cette zone permettra à la section du boulevard Maloney visée par cette requête d'élargir les opportunités de développement et d'occupation;

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 afin d'y introduire, à la grille des spécifications de la zone commerciale C-03-100, les usages suivants :

- 155 : Maison d'institutions religieuses;
- 6911 : Église, synagogue, mosquée et temple;
- 6919 : Autres activités religieuses;
- 653 : Service social (sauf l'usage « 6534 - Centre d'entraide et de ressources communautaires »);
- 6713 : Administration publique municipale et régionale;
- 692 : Service de bien-être et de charité;
- 6996 : Bureau d'information pour tourisme;
- 6997 : Centre communautaire ou de quartier (incluant centre diocésain);
- 711 : Activité culturelle;
- 719 : Autres expositions d'objets culturels;
- 7424 : Centre récréatif en général (comprends des activités récréatives diversifiées pour tous les groupes d'âges et toutes sortes d'intérêts. Le centre récréatif peut comprendre, sans y être limité : un gymnase, des salles de jeu, de réunion, d'art, d'artisanat, etc.);

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Modifications suggérées à la grille des spécifications de la zone commerciale C-03-100-1736, boulevard Maloney Est - annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
8	1	0	1

RECOMMANDÉ

10. Règlement de zonage – Augmenter le nombre maximal de logements et d'étages dans la zone habitation H-01-051 – Zone H-01-051 – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Les mesures à prendre pour protéger les propriétés résidentielles voisines du terrain de golf de certains inconvénients, comme les balles de golf;
- L'endroit peu propice pour un projet d'une certaine densité;
- Les contraintes actuelles par rapport à la capacité des réseaux municipaux et l'horizon de cinq ans pour y remédier;
- L'accès routier unique au projet par la rue Chénier.

R-CCU-2018-11-19 / 292

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de développer un projet résidentiel intégré qui comporte des bâtiments de trois étages en structure contiguë de trois logements superposés totalisant 129 logements sur le lot 2 958 639;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions réglementaires de la grille des spécifications de la zone habitation H-01-051 ne permettent que des bâtiments comprenant un maximum de deux logements et une hauteur maximale de deux étages;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé n° 2050-2016 et du 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 modifier la grille des spécifications de la zone habitation H-01-051 pour augmenter de 2 à 3 le nombre de logements maximum par bâtiment et augmenter de 2 à 3 le nombre d'étages maximum par bâtiment, et ce pour toutes les structures.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
8	1	0	1

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Convertir une résidence unifamiliale en duplex – 23, rue Pharand – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2018-11-19 / 293

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une habitation unifamiliale en duplex a été formulée pour la propriété située au 23, rue Pharand;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est localisé dans la zone communautaire P-12-006 et que cette zone autorise uniquement la catégorie d'usages « Institutions (P2) »;

CONSIDÉRANT QUE l'usage actuel de la propriété bénéficie d'un droit acquis puisqu'il était conforme aux usages autorisés par la réglementation lors de la construction du bâtiment en 1954;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun ajout de volume et que l'aménagement extérieur actuel du terrain sera conservé;

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 23, rue Pharand, afin de permettre la conversion d'une résidence unifamiliale en duplex.

RECOMMANDÉ

15. Période de questions des citoyennes et citoyens

Puisqu'il est 18h30, la période de questions des citoyennes et citoyens est devancée à la suite du point 11.

Arrivé de MM. Pierre Patry, président du conseil d'administration du club de golf de Buckingham et Georges Lemay administrateur du club de golf

Il mentionne que le conseil d'administration est d'accord avec le projet de modification au règlement de zonage à la zone H-01-051 pour y augmenter le nombre maximal de logements et d'étages dans la zone habitation.

Par contre, certaines préoccupations sont soulevées. Il faudra prévoir des mesures :

- De sécurité pour empêcher les balles de golf de se retrouver sur les terrains résidentiels;
- Par rapport à la circulation et le bruit causé par les véhicules qui circulent sur l'unique voie d'accès menant au club de golf;
- D'atténuation du bruit tôt le matin causé par les équipements d'entretien;
- Pour les eaux de surfaces qui pourront se déverser des terrains résidentiels vers le terrain de golf, ou vice-versa;
- Pour s'assurer que les bâtiments du club de golf continuent à être adéquatement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout de la Ville à partir de la rue Bélanger.

M. Pierre Patry remet ensuite un document qui résume la position du conseil d'administration au secrétaire du CCU.

Départ de MM. Pierre Patry et Georges Lemay .

SÉANCE AJOURNÉE

La séance est maintenant ajournée pour faire place au Conseil local du patrimoine. Il est 18 h 35.

CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE

PROCÈS-VERBAL

2^e séance tenue le 19 novembre 2018 à 18 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. Michel Paquette – Citoyen

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – 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. Mathieu Boissinot – Coordonnateur de projets, expertise-conseil

Observateur

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

ABSENCES :

Membre

M. Denis Girouard – Citoyen

Ressource interne

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

16. Présentation : projet de citation patrimoniale du bâtiment au 115, rue Champlain

La présentation PowerPoint « Citation patrimoniale de l'Académie Sainte-Marie » (présentation disponible en pièce jointe du présent procès-verbal) est présentée aux membres du Conseil local du patrimoine, ainsi qu'aux gens présents dans l'assistance.

Suite à la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L'obligation de citer le bâtiment en entier, mais pas nécessairement de protéger ce qui n'est pas d'intérêt patrimonial;
- Le Collège Saint-Joseph, qui lui est inclus dans le périmètre du Quartier-du-Musée;
- La possibilité qu'un projet s'élève dans le stationnement de l'Académie;
- M. Michel Prévost, président de la société d'histoire de l'Outaouais, est tout à fait d'accord avec cette citation. Il ajoute que ce bâtiment est un des rares bâtiments en pierre du 19^e siècle, que c'est un bâtiment identitaire, et qu'il représente l'histoire de l'éducation de la Ville de Gatineau, puisqu'il a accueilli au fil de son histoire le primaire, le secondaire, le cégep et l'université. Il remercie l'intérêt du SUDD à préserver le patrimoine et se montre heureux que le propriétaire de l'Académie ne s'y oppose pas.

17. Patrimoine – Citer un bâtiment patrimonial – 115, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-11-19 / 294

CONSIDÉRANT QUE la propriété de l'ancienne académie Sainte-Marie a été retirée de la citation du site patrimonial du Quartier-du-Musée par le conseil municipal et ce dernier a décidé de citer de façon subséquente le bâtiment en immeuble patrimonial;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 127 de la Loi sur le patrimoine culturel (LRQ., chapitre P-9.002), une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du comité consultatif d'urbanisme, citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE la loi définit un « immeuble patrimonial » comme étant tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, scientifique ou technologique;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié pour sa valeur supérieure à l'inventaire municipal du patrimoine bâti (2008);

CONSIDÉRANT QUE l'ancienne académie Sainte-Marie présente un intérêt patrimonial pour ses valeurs historique, architecturale et paysagère urbaine;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil la citation en immeuble patrimonial de l'ancienne académie Sainte-Marie, comme illustré dans l'analyse de projet au plan suivant :

- Localisation de l'ancienne académie Sainte-Marie – Avis de présentation AP-2018-881 en vue de l'adoption du règlement 513-5-2018.

RECOMMANDÉ

LEVÉE DE LA SÉANCE

La séance du conseil local du patrimoine est levée à 19 h 05.

RÉOUVERTURE À 19 H 15 DE LA SÉANCE AJOURNÉE DU CCU TENUE LE 19 NOVEMBRE 2018 à 17 h 00

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. Michel Paquette – Citoyen
M. Denys Laliberté – Citoyen
M. Michel A. Vézina – 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

Observateur

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

ABSENCES :

Membre

M. Denis Girouard – Citoyen

Ressource interne

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

12. PIIA – Construire une résidence pour personnes âgées avec services et approuver un concept d’affichage – 245, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire une résidence pour personnes âgées avec services – 245, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire une résidence pour personnes âgées avec services – 245, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

13. PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architecturale – 4 à 17, rue Cavanagh – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- L’effet du déplacement du bassin de rétention sur l’écran visuel végétalisé proposé dans le plan d’implantation approuvé par le conseil en mai 2017.

R-CCU-2018-11-19 / 295

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue a été déposée, pour le prolongement de la rue Cavanagh, afin de permettre la construction de sept habitations unifamiliales en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent l'ajout d'un terrain résidentiel destiné à une habitation unifamiliale en structure isolée et la relocalisation du bassin de rétention en bordure du boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le Service des infrastructures est favorable aux modifications proposées relativement à la relocalisation du bassin de rétention;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet de développement est conforme aux dispositions réglementaires d'urbanisme, à l'exception de la marge avant minimale exigée pour une habitation et d'une autre disposition qui a fait l'objet d'une dérogation mineure le 11 avril 2017 (CM-2017-275);

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition par le promoteur de la parcelle de l'emprise excédentaire de la rue Cavanagh est requise pour que l'implantation de l'habitation prévue au 4, rue Cavanagh soit conforme;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet de développement 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, les modifications à un projet de développement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue pour le prolongement de la rue Cavanagh aux adresses civiques 4 à 17, rue Cavanagh et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – 4 à 17, rue Cavanagh, Extrait du plan projet de lotissement préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, portant la minute 11087, daté du 29 mars 2018, révisé le 24 octobre 2018 et annoté par le SUDD;
- Concept architectural, Modèles d'habitations unifamiliales proposés, extraits du document de présentation réalisé par PLANÉO conseil, daté du 2 septembre 2016, reçu le 23 décembre 2016;

et ce, conditionnellement à :

- l'achat par le promoteur de la parcelle de l'emprise excédentaire de la rue Cavanagh existante requise pour que l'implantation de l'habitation prévue au 4, rue Cavanagh devienne conforme.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Construire un garage attaché – 226, rue Skyridge – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Le déboisement devra être surveillé, puisque le terrain se situe à l'intérieur du parc de la Gatineau;
- Les normes minimales requises d'un arbre lors de la plantation.

R-CCU-2018-11-19 / 296

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage attaché avec sous-sol a été formulée pour la propriété située au 226, rue Skyridge;

CONSIDÉRANT QUE la construction du garage attaché nécessite l'abattage de six arbres d'espèces nobles situés dans un boisé de protection et d'intégration et que 24 arbres seront plantés, des mêmes espèces;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, ces travaux sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 226, le projet dans un boisé de protection et d'intégration sur la rue Skyridge, visant la construction d'un bâtiment accessoire attaché avec sous-sol, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 226, rue Skyridge - Zoran Gavran, Architecture & Design – 31 octobre 2018 - annoté par SUDD;
- Plan du rez-de-chaussée et sous-sol du garage proposé - 226, rue Skyridge - Zoran Gavran, Architecture & Design – 25 octobre 2018;
- Vues 3D et élévation avant proposées - 226, rue Skyridge - Zoran Gavran, Architecture & Design – 25 octobre 2018 - annotées par SUDD;
- Élévations latérales et arrière proposées - 226, rue Skyridge - Zoran Gavran, Architecture & Design – 25 octobre 2018 - annotées par SUDD.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un garage attaché – 226, rue Skyridge – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2018-11-19 / 297

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage attaché avec sous-sol a été formulée pour la propriété située au 226, rue Skyridge;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relative à la réduction de la marge avant du garage attaché, de 12 à 9,7 m;

CONSIDÉRANT QUE la façade principale est peu visible de la rue et que la réduction de la marge avant du garage attaché ne sera pas remarquée en raison de la présence de plusieurs arbres matures;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant du garage attaché permet de s'éloigner du couvert forestier situé dans le boisé de protection et d'intégration et ainsi limiter l'abattage d'arbres;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 226, rue Skyridge, afin de réduire la marge avant minimale du garage attaché de 12 m à 9,7 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d’implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 226, rue Skyridge - Zoran Gavran, Architecture & Design – 31 octobre 2018 - annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architecturale – 10 à 180, rue André-Mathieu et 9 à 30, impasse Serge-Garant – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Les modifications apportées au projet suite au refus initial du MDDELCC d’émettre un certificat d’autorisation;
- Les considérations environnementales du projet;
- Ce projet encourage l’étalement urbain.

R-CCU-2018-11-19 / 298

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale d’ouverture de rue dans un secteur de boisés de protection et d’intégration a été déposée pour la phase 1 du projet « Parc de l’Harmonie »;

CONSIDÉRANT QUE des modifications au projet sont nécessaires puisque le certificat d’autorisation autorisant le remblai partiel du plus grand des milieux humides sur le site n’a pas été délivré par le MDDELCC et que le Ministère demande que ce milieu humide soit préservé;

CONSIDÉRANT QUE les modifications demandées par le Ministère impliquent la modification du prolongement de la rue Chopin en une voie de service et le remplacement du cul-de-sac temporaire de la rue André-Mathieu en un cul-de-sac permanent;

CONSIDÉRANT QUE le milieu humide concerné restera la propriété du promoteur;

CONSIDÉRANT QUE les services des infrastructures et de la sécurité incendie sont favorables aux modifications proposées relativement à la création de la voie de service et d’un cul-de-sac permanent d’un diamètre de 31 m;

CONSIDÉRANT QU’un habitat de la rainette faux-grillon de l’ouest a été identifié sur les terrains visés par la demande et que le MDDELCC requiert une étude relative aux impacts du projet sur cet habitat avant d’émettre un certificat d’autorisation pour le projet ;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la modification à un projet de développement impliquant l’ouverture d’une nouvelle rue dans un secteur de boisés de protection et d’intégration pour la phase 1 du projet « Parc de l’Harmonie » aux adresses civiques 10 à 180, rue André-Mathieu, et 9 à 30, impasse Serge-Garant, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plan d’implantation proposé – 10 à 180, rue André-Mathieu, et 9 à 30, impasse Serge-Garant, Extrait du plan d’implantation préparé par Teknika-HBA, daté du 15 octobre 2007, révisé et reçu le 4 octobre 2018 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l’émission du certificat d’autorisation du MDDELCC relativement au projet et à l’habitat de la rainette faux-grillon de l’ouest.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
6	2	1	1

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Modifier le concept de développement commercial du projet « Carrefour du Plateau des Grives » – 205 à 241, boulevard du Plateau et 203 à 255, boulevard des Grives – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'historique des modifications apportées au projet;
- Les principales modifications proposées à la présente demande touchent les aménagements paysagers;
- La présence de baies de refuge;
- Le lien de ce projet avec le projet voisin au 245, boulevard du Plateau.

R-CCU-2018-11-19 / 299

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification du concept de développement commercial a été formulée pour le projet « Carrefour du Plateau des Grives » situé au sud-ouest de l'intersection des boulevards du Plateau et des Grives;

CONSIDÉRANT QUE la modification du concept du projet vise à harmoniser la configuration des allées d'accès et de circulation avec l'accès véhiculaire de la résidence pour personnes âgées prévue au 245, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE la modification du concept du projet vise des ajustements mineurs à la configuration des allées d'accès et de circulation ainsi qu'au plan d'aménagement paysager;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées n'auront pas d'incidence sur les concepts approuvés pour les liens véhiculaires et actifs;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau concept proposé pour le projet répond aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 :

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, la modification d'un projet d'intervention aux 205 à 241, boulevard du Plateau et aux 203 à 255, boulevard des Grives afin d'ajuster la configuration des allées d'accès et de circulation ainsi que les aménagements paysagers, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du plan d'ensemble montrant les modifications proposées – Projet commercial « Carrefour du Plateau des Grives » - 205 à 241, boulevard du Plateau et 203 à 255, boulevard des Grives, préparé par Fahey & associés, le 29 octobre 2018;
- Plan de plantation proposé – Projet commercial « Carrefour du Plateau des Grives » - 205 à 241, boulevard du Plateau et 203 à 255, boulevard des Grives, préparé par Fahey et associés, le 30 octobre 2018.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural – 1-22, rue de l'Horizon – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'emplacement du bassin de rétention suite aux modifications apportées au projet.

R-CCU-2018-11-19 / 300

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au plan d’implantation et d’intégration architecturale approuvé en 2017 n’affectent pas la conformité réglementaire du projet;

CONSIDÉRANT QUE l’architecture des bâtiments demeure identique au projet approuvé;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de cases de stationnement en surface sera réduit comparativement au projet approuvé en 2017, puisqu’un nouvel espace de stationnement souterrain sera aménagé;

CONSIDÉRANT QUE ce projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions des règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 506-2005, à l’exception de la disposition ayant fait l’objet d’une dérogation mineure en 2015 et qui est toujours en vigueur, et respecte 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, les modifications au plan d’implantation et d’intégration architecturale approuvé pour le projet « Condos du Plateau phase 2 » situé au 1-22, rue de l’Horizon, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation modifié – NEUF architectes – Brigil – 9 juillet 2018 – 1-22, rue de l’Horizon.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Régulariser l’installation d’une enseigne commerciale – 133, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-11-19 / 301

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation d’une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 133, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée s’harmonise à la devanture et à l’architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’installation de l’enseigne 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 les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, relatifs au secteur de préservation et de 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, un projet d’affichage afin de régulariser l’installation de l’enseigne rattachée au 133, rue Wellington, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Enseigne proposée – 16 juillet 2018 – 133, rue Wellington;

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale et reconstruire un escalier – 58, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-11-19 / 302

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 58, rue Papineau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer toutes les portes et fenêtres du bâtiment, à réparer le balcon de la façade arrière, à remplacer l'escalier de la façade latérale gauche et à supprimer la cheminée de la façade arrière;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à régulariser et à remettre aux normes du Code national du bâtiment (CNB) l'escalier extérieur, qui a été déplacé de la cour arrière vers la cour latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE toutes les fenêtres d'intérêt du bâtiment seront remplacées par des fenêtres à guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures, sauf pour la fenêtre située sous l'escalier dont la suppression est nécessaire pour se conformer au CNB;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et 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, un projet de rénovation au 58, rue Papineau, afin remplacer toutes les portes et fenêtres, réparer le balcon, remplacer l'escalier latéral et supprimer la cheminée du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation illustrant l'emplacement des travaux proposés – 24 septembre 2018 – 58, rue Papineau;
- Plan de reconstruction de l'escalier – SECUR rampes et balcons - 3 octobre 2018 – 58, rue Papineau;
- Modèles de l'escalier et du balcon proposés – 24 septembre 2018 – 58, rue Papineau;
- Nouvelles portes et fenêtres proposées – 10 août 2018 – 58, rue Papineau;

RECOMMANDÉ

24. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 25, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-11-19 / 303

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 25, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement des murs extérieurs ainsi que les fenêtres du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE toutes les fenêtres existantes du bâtiment seront remplacées par des fenêtres d'apparence guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et 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, un projet de rénovation au 25, rue Garneau, afin de remplacer le revêtement des murs et les fenêtres, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation illustrant l'emplacement des travaux proposés – 26 septembre 2018 – 25, rue Garneau;
- Matériaux proposés – 26 septembre 2018 – 25, rue Garneau.

RECOMMANDÉ

25. **PIIA – Agrandir et rénover une habitation bifamiliale – 88, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-11-19 / 304

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 88, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à agrandir le bâtiment en cour arrière, à démolir le vestibule latéral et à remplacer le revêtement des murs, le revêtement de la toiture et les portes et fenêtres;

CONSIDÉRANT QUE la reconstruction de la partie arrière du bâtiment sera réalisée à l'emplacement de la fondation existante et qu'un troisième étage coiffé d'un toit à deux versants sera ajouté à cette section du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE toutes les fenêtres existantes du bâtiment seront remplacées par des fenêtres à guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation 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, un projet d'agrandissement et de rénovation au 88, rue Garneau, afin d'agrandir le bâtiment en cour arrière, démolir le vestibule latéral et remplacer le revêtement des murs, le revêtement de la toiture et les portes et fenêtres, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment existant et des démolitions projetées – Jean-Marie L'Heureux Architecte – 19 juillet 2018 – 88, rue Garneau;
- Plan d'implantation proposé et perspective – Jean-Marie L'Heureux Architecte – 19 juillet 2018 – 88, rue Garneau;
- Élévations des façades avant et latérale droite proposées – Jean-Marie L'Heureux Architecte – 19 octobre 2018 – 88, rue Garneau;
- Élévations des façades arrière et latérale droite proposées – Jean-Marie L'Heureux Architecte – 19 octobre 2018 – 88, rue Garneau;
- Modèles des matériaux proposés – 19 juillet 2018 – 88, rue Garneau.

RECOMMANDÉ

26. PIIA – Construire un exutoire pluvial et stabiliser les berges d’un cours d’eau – 0, rue Georges (lots 2 469 575, 2 727 720, 2 469 569 et 4 986 007) – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- Les raisons qui expliquent la nécessité d’abattre des d’arbres, ainsi que nombre et la superficie d’arbres qui seront abattus.

R-CCU-2018-11-19 / 305

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée afin d’abattre des arbres et modifier le niveau naturel du terrain dans le cadre des travaux de construction d’un nouvel exutoire pluvial et de stabilisation des berges d’un cours d’eau au 0, rue Georges (lots 2 469 575, 2 727 720, 2 469 569 et 4 986 007);

CONSIDÉRANT QUE la demande implique l’abattage d’arbres matures et la modification du niveau naturel du terrain le long des berges du cours d’eau;

CONSIDÉRANT QU’une partie de la zone de travaux (896 m²) est située dans un secteur de PIIA boisé de protection et d’intégration et les travaux sont assujettis à l’approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU’un plan d’intervention du milieu boisé (plan de compensation) a été soumis par une firme d’expert et prévoit la plantation de 39 nouveaux arbres (18 arbres feuillus, 21 arbustes conifères) et 51 arbustes de différentes espèces nobles;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 505-2005 pour l’implantation et l’aménagement du terrain;

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, un projet afin d’abattre des arbres et modifier le niveau naturel du terrain dans le cadre des travaux de construction d’un nouvel exutoire pluvial et de stabilisation des berges d’un cours d’eau au 0, rue Georges (lots 2 469 575, 2 727 720, 2 469 569 et 4 986 007), comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan de stabilisation des berges – extrait - Nouveaux niveaux du terrain - par Quadrivium conseil inc. – 24 janvier 2018 - 0, rue Georges.
- Plan d’intervention (compensation) – extrait - par EXP inc. – 27 août 2018 - 0, rue Georges;

et ce, conditionnellement à l’approbation et la publication des différentes servitudes requises en faveur de la Ville de Gatineau permettant la réalisation des travaux sur les quatre lots appartenant à des propriétaires privés.

RECOMMANDÉ

27. Dérogation mineure – Installer une génératrice – 40, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

28. Dérogations mineures – Convertir une résidence unifamiliale en service de traiteur – 150, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- L'impact du bruit causé par les opérations du service de traiteur dans un milieu principalement résidentiel;
- Le service de traiteur est déjà en opération et aucune plainte n'a été enregistrée.

R-CCU-2018-11-19 / 306

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre la conversion de la résidence unifamiliale, située au 150, boulevard Saint-Raymond, en un service de traiteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention de trois dérogations mineures afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement ainsi que certaines exigences reliées à l'aménagement d'une allée d'accès et des bandes de verdure;

CONSIDÉRANT QU'un projet conforme à la réglementation n'est pas possible en raison de la superficie du terrain qui ne permet pas l'aménagement d'un espace de stationnement conforme à la réglementation;

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 au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 150, boulevard Saint-Raymond, afin de réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement de 10 à 5;
- La distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- La largeur minimale des bandes de verdure situées à proximité des lignes latérales de terrain et des façades arrière et latérale du bâtiment de 1 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures – Annie Dampousse, architecte – 9 octobre – 150, boulevard Saint-Raymond.

RECOMMANDÉ

29. Calendrier 2019

Il est mentionné aux membres qu'en plus des séances prévues au calendrier du CCU 2019 qu'ils ont reçu par courriel, une séance supplémentaire est ajoutée le 28 janvier 2019 pour permettre de faire cheminer des demandes vers la séance du conseil municipal du mois de février 2019.

Aucun commentaire n'est émis sur le calendrier proposé. Il est donc adopté tel que proposé.

30. Varia

a) Commentaires de M. Michel Paquette, membre du Comité consultatif d'urbanisme

M. Paquette informe les membres qu'il s'agit ce soir de sa dernière présence au CCU en tant que membre. Son troisième et dernier mandat vient à échéance à la fin de l'année, et il ne pourra pas être présent à la prochaine séance prévue le 10 décembre. Il remercie les membres du CCU et de l'administration.

M. le Président remercie M. Paquette pour son implication de la part du conseil municipal.

b) Dénomination des édifices

Un membre fait remarquer aux membres la terminaison anglophone du projet « Bloome », situé à l'angle des boulevards Saint-Joseph et Montclair. Il s'inquiète de cette tendance qu'il a remarquée dans plusieurs autres projets, particulièrement dans le secteur de Hull. Il se demande ce que la Ville entend faire à ce sujet et croit que les autorités municipales doivent intervenir.

On lui répond que les promoteurs de ce projet seront incités à changer le nom du projet pour un nom à résonance francophone. Il est aussi proposé par un membre de voir si le comité de toponymie peut intervenir dans ce dossier.

31. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 40.

p.j. : Présentation PowerPoint « Citation patrimoniale de l'Académie Sainte-Marie », par le Service de l'urbanisme et du développement durable, 19 novembre 2018.