

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

260<sup>e</sup> séance tenue le 10 décembre 2018 à 17 h 30  
Maison du citoyen, salle des Comités, 2<sup>e</sup> 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<sup>me</sup> Chantal Lafrance – Citoyenne  
M. Jocelyn Plourde – 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

##### Observatrice

M<sup>me</sup> Maude Marquis-Bissonnette – Conseillère, district du Plateau (n° 4)

#### ABSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Pascale Belleau – Citoyenne  
M. Michel Paquette – Citoyen

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> 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.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre 2018

Le procès-verbal de la 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre 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 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre 2018**

Le procès-verbal de la 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre est signé par le président.

**5. Suivi du procès-verbal de la 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre 2018**

Les dossiers présentés à la 259<sup>e</sup> séance tenue le 19 novembre 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 11 décembre 2018.

Des suivis sont effectués pour les projets du Carrefour des Grives du Plateau, les 4 à 17, rue Cavanagh, le 1736, boulevard Maloney, et le 1-22, rue de l'Horizon.

Carrefour du Plateau des Grives

La superficie de l'usage « bar » du restaurant *La Cage* sera plus grande que prévu. Un usage conditionnel devra donc être accordé pour autoriser la superficie de l'usage demandé. Cette demande devrait être présentée à la séance du CCU du 14 janvier 2019 pour être entendue à la séance du conseil du 22 janvier 2019.

4 à 17, rue Cavanagh

Lors de la dernière séance, il avait été demandé si un écran sera aménagé entre les propriétés résidentielles et le bassin de rétention relocalisé en bordure du boulevard de Lucerne. Il a été confirmé qu'une clôture en mailles de chaîne avec des lattes verticales sera aménagée sur le côté nord du bassin, le long de la ligne mitoyenne aux terrains résidentiels adjacents.

1737, boulevard Maloney

Les usages « 155 : Maison d'institutions religieuses », « 6911 : Église, synagogue, mosquée et temple » et « 6919 : Autres activités religieuses » sont retirés de la demande de modification au zonage, car cette zone est adjacente à une zone de salubrité au Schéma d'aménagement et de développement révisé. Une zone tampon entre la zone de salubrité et les usages demandés doit être respectée. Ces usages ne sont donc pas autorisés à la zone demandée.

1-22, rue de l'Horizon

Un plan est remis aux membres afin d'illustrer les localisations des bassins de rétention suite à la demande de modification à un PIIA présentée à la dernière séance.

**6. Suivis autres dossiers**

Des précisions sont apportées au projet au 199, rue Laurier, présenté à la séance du CCU du 2 octobre dernier. Un plan de plantation visant à atténuer l'effet des vents a été remis au Service de l'urbanisme et du développement durable. Des arbres et arbustes seront plantés, majoritairement sur la terrasse et les entrées, en réponse à la recommandation du consultant sur l'effet des vents.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 14 janvier 2019.

**8. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de onze logements – 298, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le nombre de cases de stationnement du projet, pour la plupart intérieures, et l'offre de stationnement public à proximité;
- Le projet est à proximité de nombreuses lignes d'autobus et de pistes cyclables;
- L'entrée commune avec le projet voisin au 290, rue Saint-Rédempteur.

**R-CCU-2018-12-10 / 307**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de construire une habitation multifamiliale de 11 logements pour la propriété située au 298, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'augmenter le nombre maximal de logements autorisé et de réduire le nombre minimal de cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du nouveau bâtiment nécessite la démolition du bâtiment existant sur le terrain et qu'une demande d'autorisation a été soumise à cet effet au Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2007;

**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 298, rue Saint-Rédempteur, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel ayant les caractéristiques suivantes :

- Le bâtiment comporte un maximum de 11 logements;
- L'espace de stationnement comporte un minimum de huit cases de stationnement;

et ce, conditionnellement à :

- La signature d'une servitude dûment enregistrée et notariée pour l'aménagement d'un accès au terrain et une allée d'accès partagés avec la propriété située au 290, Saint-Rédempteur;
- L'acceptation de la démolition du bâtiment existant;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

**RECOMMANDÉ**

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale de onze logements – 298, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-12-10 / 308**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de trois étages comportant 11 logements a été formulée pour la propriété située au 298, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du nouveau bâtiment requiert la démolition du bâtiment existant sur le terrain et qu'une demande a été soumise à cet effet au Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'augmenter le nombre maximal de logements autorisé et de réduire le nombre minimal de cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions assujetties au PPCMOI;

**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, concernant le secteur de consolidation et l'unité de paysage du faubourg 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 de construction d'une habitation multifamiliale de 11 logements au 298, rue Saint-Rédempteur, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;
- Façades avant et latérale droite proposées – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;
- Façades arrière et latérale gauche proposées – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;
- Perspective – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;
- Profil schématique sur rue illustrant l'insertion du bâtiment – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;
- Matériaux proposés – A4 architecture – 22 août 2018 – 298, rue Saint-Rédempteur;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre la construction d'un bâtiment de 11 logements comprenant huit cases de stationnement;
- L'autorisation pour la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition.

#### **RECOMMANDÉ**

9. **PPCMOI – Autoriser une subdivision cadastrale, trois bâtiments accessoires et l'usage commercial artisanal d'ébénisterie – 0, rue Pierre-Laporte (lots 4 601 888, 4, 601 889, 4 601 890 et 4 601 892) – District électoral Buckingham – Martin Lajeunesse**

#### **R-CCU-2018-12-10 / 309**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de PPCMOI a été formulée pour le terrain situé au 0, rue Pierre-Laporte (lots 4 601 888, 4 601 890 et 4 601 892);

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser une subdivision cadastrale, autoriser trois bâtiments accessoires et autoriser un usage commercial artisanal d'ébénisterie;

**CONSIDÉRANT QUE** les formes et les dimensions de la propriété ont été créées par un acte notarié dûment enregistré en 2010 lors d'une transaction immobilière entre le requérant et le propriétaire du 242, rue Pierre-Laporte, sans qu'un permis de lotissement ne soit émis;

**CONSIDÉRANT QUE** la largeur minimale du terrain à 17,10 m n'est pas conforme, ne bénéficie pas de droit acquis et que cette situation ne peut être régularisée par l'octroi d'une dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** pour autoriser la demande, une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005 est requise;

**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 n° 507-2005, un projet au 0, rue Pierre-Laporte (lots 4 601 888, 4 601 890 et 4 601 892) afin :

- d'autoriser la subdivision cadastrale du terrain ayant une largeur de 17,10 m en front de la rue Pierre-Laporte;
- d'autoriser trois bâtiments accessoires existants sur un terrain, en l'absence d'un bâtiment principal;
- d'autoriser un usage commercial artisanal d'ébénisterie pratiqué dans les bâtiments accessoires sur une base occasionnelle, tel qu'existant;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'ensemble - extrait – par Daniel Handfield, arpenteur-géomètre – minute 20951 - 3 juillet 2018 – 0 et 242, rue Pierre-Laporte - annoté par SPI secteurs Buckingham et Masson-Angers;
- Demande de PPCMOI en 2018 – 0, rue Pierre-Laporte - annotée par SPI secteurs Buckingham et Masson-Angers.

### RECOMMANDÉ

#### 10. 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

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

- Le nombre de cases de stationnement aménagées par phase;
- Le ratio de nombre de cases de stationnement par logement dans des projets similaires;
- Les pellicules LOW-E présentées dans les fenêtres du projet;
- Les espaces verts à proximité du projet;
- L'absence de résidences pour personnes âgées dans le district du Plateau actuellement;
- La proximité de commerces;
- L'aménagement de certains services et commerces à l'intérieur même du projet, pas nécessairement au rez-de-chaussée;
- Les normes régissant le nombre de chambres autorisées par la réglementation;
- Les pouvoirs de la réglementation et la gestion de la tenure entre le locatif et les condos.

### R-CCU-2018-12-10 / 310

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services et l'approbation d'un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 245, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet particulier autorisant les usages préconisés et le gabarit du bâtiment proposé a été adopté pour la propriété visée (CM-2018-682);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être soumis au processus d'approbation d'un usage conditionnel, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement numéro 505.1-2011 et de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé optimise l'encadrement du domaine public et présente une architecture reflétant les nouvelles tendances architecturales;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage proposé assure l'harmonisation des enseignes rattachées aux façades du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé répond à la majorité des objectifs et critères énoncés au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, une résidence pour personnes âgées avec services et un concept d'affichage au 245, boulevard du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;



- Plan d'aménagement paysager de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Matériaux de revêtement extérieur et concept d'affichage proposés - 245, boulevard du Plateau, préparés par PMA architectes, le 25 octobre 2018.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale et du concept d'affichage est assujettie à l'octroi de l'usage conditionnel et à l'accord des dérogations mineures demandées.

#### **RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Autoriser une résidence pour personnes âgées comprenant jusqu'à 388 logements – 245, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

#### **R-CCU-2018-12-10 / 311**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services a été formulée pour la propriété située au 245, boulevard du Plateau;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le Plan d'urbanisme préconise une affectation mixte et une densité élevée pour la propriété visée;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet particulier autorisant la catégorie d'usages « Habitation de type familial (H1) » pour un maximum de 400 logements par bâtiment a été adopté pour la propriété visée (CM-2018-682);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé doit faire l'objet de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement numéro 505.1-2011 et de l'octroi de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé contribue à la diversification de l'offre résidentielle dans le secteur en proposant des logements universellement accessibles de superficies variées et adaptées aux besoins des personnes âgées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel visant à autoriser une résidence

pour personnes âgées comprenant jusqu'à 388 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager de la phase 1 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1 et 2 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Plan d'implantation des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Élévations des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparées par PMA architectes, le 25 octobre 2018;
- Plan d'aménagement paysager des phases 1, 2 et 3 du projet - 245, boulevard du Plateau, préparé par Version paysage, architectes-paysagistes, le 18 octobre 2018;
- Matériaux de revêtement extérieur et concept d'affichage proposés - 245, boulevard du Plateau, préparés par PMA architectes, le 25 octobre 2018.

et ce, conditionnellement à :

- La modification des limites de la servitude projetée pour des fins d'utilité publique le long de la limite nord de la propriété, afin d'éviter tout empiètement du futur bâtiment sur cette servitude;
- La cession, au bénéfice de la Ville de Gatineau, d'une bande de terrain de 2 m de largeur adjacente au sud de l'emprise actuelle du boulevard du Plateau, afin de permettre l'aménagement futur d'un lien cyclable;
- L'approbation de la modification du PIIA commercial du projet « Carrefour du Plateau des Grives » visant à harmoniser l'aménagement des accès partagés avec le projet proposé;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'octroi des dérogations mineures demandées pour le projet.

## **RECOMMANDÉ**

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

### **R-CCU-2018-12-10 / 312**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une résidence pour personnes âgées avec services a été formulée pour la propriété située au 245, boulevard du Plateau;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet particulier autorisant un bâtiment d'une hauteur maximale de 10 étages pour la propriété visée a été adopté (CM-2018-682);

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet déroge à la réglementation de zonage à l'égard du nombre d'étages soumis au processus d'approbation du PPCMOI adopté pour la propriété visée puisque l'aile ouest

du bâtiment présente une hauteur de 11 étages, sensiblement équivalent à la hauteur en mètres de l'aile est du bâtiment d'une hauteur de 10 étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le rétrécissement de la largeur de l'allée d'accès véhiculaire et l'aménagement de débarcadères près des accès du bâtiment visent à optimiser la sécurité des futurs occupants de la résidence et à agrandir la superficie de la cour intérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la distance minimale entre l'espace de stationnement aménagé en cour latérale gauche et le mur du bâtiment vise à élargir la cour intérieure pour optimiser son aménagement au bénéfice des futurs occupants;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction du nombre de cases de stationnement répond aux objectifs préconisés du Schéma d'aménagement près du corridor de transport en commun rapide du boulevard des Allumettières et se justifie par le fait que la clientèle vieillissante d'une résidence pour personnes âgées a tendance à se départir de leur véhicule individuel au fil des années;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation du pourcentage du revêtement en acier s'arrime avec la facture contemporaine du bâtiment proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage à l'exception de celles faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 245, boulevard du Plateau, visant à :

- Augmenter le nombre maximal d'étages du bâtiment de 10 à 11 étages;
- Augmenter le pourcentage maximal de matériaux de revêtement extérieur de la classe 4, de 25 % à 35 % de la superficie de l'ensemble des murs du bâtiment;
- Réduire la largeur minimale de l'allée d'accès de 6 m à 5 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement pour véhicules de 446 à 151 cases;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale de 6 m à 1,5 m;

et ce, conditionnellement à :

- La modification des limites de la servitude projetée pour des fins d'utilité publique le long de la limite nord de la propriété, afin d'éviter tout empiètement du futur bâtiment sur cette servitude;
- La cession, au bénéfice de la Ville de Gatineau, d'une bande de terrain de 2 m de largeur adjacente au sud de l'emprise actuelle du boulevard du Plateau, afin de permettre l'aménagement futur d'un lien cyclable;
- L'approbation de la modification du PIIA commercial du projet « Carrefour du Plateau des Grives » visant à harmoniser l'aménagement des accès partagés avec le projet proposé;
- L'octroi de l'usage conditionnel et l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

## RECOMMANDÉ

### 11. PIIA – Construire deux habitations trifamiliales isolées – 847A et 847B, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

#### R-CCU-2018-12-10 / 313

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations trifamiliales isolées a été formulée pour les propriétés situées aux 847A et 847B, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction nécessite l'abattage de six arbres, dont un est malade, mais prévoit la plantation de cinq nouveaux arbres en compensation;



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

**CONSIDÉRANT QUE** l'opération cadastrale demandée crée deux non-conformités au niveau des marges latérales du 847A et du 849, rue Notre-Dame, elle ne pourra être autorisée avant l'octroi des 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, la subdivision des terrains, l'abattage des arbres et la construction de deux habitations trifamiliales, soit une habitation trifamiliale sur chacun des terrains situés aux 847A et 847B, rue Notre-Dame, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projeté et dérogations mineures, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 13 novembre 2018, 847A, 847B et 849, rue Notre-Dame, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.
- Élévations projetées, préparées par Patrick Fillion, technologue professionnel, le 14 décembre 2016, 847A et 847B, rue Notre-Dame, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

Il est entendu que l'approbation de la construction des deux habitations trifamiliales aux 847A et 847B, rue Notre-Dame, est sujette à l'approbation des opérations cadastrales et des dérogations mineures demandées.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire deux habitations trifamiliales isolées – 847A, 847B et 849, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

#### **R-CCU-2018-12-10 / 314**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations trifamiliales isolées a été formulée pour les propriétés situées aux 847A et 847B, rue Notre-Dame;

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'opération cadastrale demandée crée deux non-conformités au niveau des marges latérales du 847A et du 849, rue Notre-Dame, elle ne pourra être autorisée avant l'octroi des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 847A, 847B et 849 rue Notre-Dame, afin de permettre la construction de deux habitations trifamiliales, visant à:

##### 847A, rue Notre-Dame

- Réduire la marge latérale minimale de 3 m à 0,97 m;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de 10 m à 7,62 m;

##### 847B, rue Notre-Dame

- Réduire la largeur minimale du mur avant de 10 m à 7,62 m;

##### 849, rue Notre-Dame

- Réduire la marge latérale minimale de 3 m à 1,88 m;

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

**RECOMMANDÉ**

**12. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Mathieu Millette, directeur architecture chez Réseau Sélection.

M. Millette s'est présenté pour répondre aux interrogations des membres concernant des aménagements du site du projet au 245, boulevard du Plateau. Il affirme que Réseau Sélection possède et opère plusieurs bâtiments depuis plusieurs années. L'économie d'énergie est un critère important pour eux. Il confirme que d'autres projets ont installé le même type de fenêtres prévues dans le projet au 245, boulevard du Plateau.

Il est alors mentionné par un membre que les interrogations en suspend après la dernière séance du CCU ont entre-temps bien été répondues par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

Départ de M. Mathieu Millette.

**13. Patrimoine – Rehausser et immuniser la fondation et rénover l'habitation – 931, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- Le peu de marge de manœuvre entre la hauteur des fenêtres de la fondation et la cote centenaire.

**R-CCU-2018-12-10 / 315**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser des travaux de rehaussement et d'immunisation de la fondation et de rénovation de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 931, rue Jacques-Cartier;

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation est située dans la zone de faible courant (20-100 ans), que la nouvelle fondation immunisée rehaussera le niveau de plancher du rez-de-chaussée au-dessus de la cote centenaire et qu'aucune ouverture ne sera située sous cette cote;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier;

**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 construire une nouvelle fondation rehaussée et immunisée, reconstruire la galerie et ajouter des escaliers en cour avant, agrandir une ouverture, ajouter une nouvelle ouverture sur le mur latéral droit, et rehausser la galerie et la terrasse en cour arrière.

**RECOMMANDÉ**

**14. PIIA – Construire la phase 1 du projet de développement résidentiel La Croisée – Lot numéro 3 114 044 – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Le nombre de conifères prévus à la phase 1 versus le nombre de feuillus; plus de feuillus sont souhaités dans les phases subséquentes;

- Le tracé des rues n'assure pas une bonne connectivité au quartier et rend plus difficile l'accès aux transports en commun et à l'école secondaire;
- L'aménagement du parc plus tôt que tard est souhaitable;
- La présence de mesures de sécurité puisque le projet se trouve à proximité d'un terrain de golf;
- L'absence d'enjeux au niveau de la préservation et de la mise en valeur des caractéristiques naturelles du site;
- Le concept global du projet à terme, qui comprendra les phases subséquentes, sera présenté ultérieurement.

**R-CCU-2018-12-10 / 316**

**CONSIDÉRANT QUE** la trame de rues de la Phase 1 du projet a été approuvée en juin 2018 par la résolution municipale numéro CM-2018-411;

**CONSIDÉRANT QUE** les aménagements extérieurs, l'implantation et l'architecture des bâtiments ne faisaient pas partie de l'approbation du conseil municipal de juin 2018;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur a déposé une demande pour l'approbation des bâtiments de la phase 1;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur a déposé des modèles à titre indicatif ainsi que des caractéristiques architecturales qui devront être respectées lors du dépôt des plans pour les demandes de permis par les constructeurs;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet et les caractéristiques architecturales proposées répondent à la majorité des critères d'évaluation applicables énoncés au 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, le projet de construction de la phase 1 du projet la Croisée, comme illustré aux plans :

- « Plan d'implantation Phase 1 », préparé par les Services EXP. INC. daté du 2015-03-06 et révisé le 2018-11-14;
- « Plan de plantation Phase 1 », préparé par les Services EXP. INC. daté du 2015-02-07 et révisé le 2018-08-15.

**RECOMMANDÉ**

**Départ de Mme Maude Marquis-Bissonnette du Comité consultatif d'urbanisme.**

15. **PIIA – Installer une enseigne commerciale – 53, rue Vaudreuil – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-12-10 / 317**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'installation d'une enseigne commerciale rattachée a été formulée pour la propriété située au 53, rue Vaudreuil;

**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, applicables au secteur de préservation et à l'unité de paysage du quartier Vaudreuil;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'affichage au 53, rue Vaudreuil, afin d'autoriser l'installation de l'enseigne rattachée, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Enseigne proposée – 24 juillet 2018 – 53, rue Vaudreuil.

#### **RECOMMANDÉ**

**16. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 82, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2018-12-10 / 318**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 82, rue Frontenac;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer toutes les portes et fenêtres, à réduire la taille d'une fenêtre, à repeindre la brique et à rénover la galerie avant 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 du bâtiment à l'exception d'une fenêtre située au rez-de-chaussée de la façade arrière dont la dimension sera réduite;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier Vaudreuil;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation au 82, rue Frontenac, afin de remplacer toutes les portes et fenêtres, de réduire la dimension d'une fenêtre, de repeindre la brique et de rénover la galerie avant, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan illustrant l'emplacement des travaux proposés – 20 septembre 2018 – 82, rue Frontenac;
- Modèles des portes et fenêtres proposées – 20 septembre 2018 – 82, rue Frontenac;
- Matériaux proposés pour rénover la galerie – 20 septembre 2018 – 82, rue Frontenac.

#### **RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Installer deux enseignes commerciales – 315, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

#### **R-CCU-2018-12-10 / 319**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'installation de deux enseignes commerciales rattachées a été formulée pour la propriété située au 315, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées sont conformes aux dispositions règlementaires 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 consolidation et de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

**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 au 315, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser l'installation de deux enseignes commerciales rattachées, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseigne proposée – Façade sur le boulevard Saint-Joseph – 2 octobre 2018 – 315, boulevard Saint-Joseph;
- Enseigne proposée – Façade sur le boulevard Montclair – 2 octobre 2018 – 315, boulevard Saint-Joseph;

#### **RECOMMANDÉ**

#### **18. PIIA – Abattre trois arbres et installer une clôture – 11, rue Le Gallois – District électoral de Limbour – Renée Amyot**

##### **R-CCU-2018-12-10 / 320**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'abattage de trois arbres en vue d'installer une clôture a été formulée pour la propriété située au 11, rue Le Gallois;

**CONSIDÉRANT QUE** les arbres à abattre sont situés dans un boisé dense, en cour arrière de la propriété, et que l'impact visuel de l'abattage des arbres sera peu perceptible;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet 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, l'abattage de trois arbres afin de permettre l'installation d'une clôture en cour arrière du 11, rue Le Gallois, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Emplacement approximatif des trois arbres à abattre, 11, rue Le Gallois, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **19. PIIA – Modifier l'architecture des habitations prévues dans un projet résidentiel intégré – 367, rue Davidson Ouest – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

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

- Préciser les dimensions des bâtiments qui seront légèrement plus larges et plus longs.

**R-CCU-2018-12-10 / 321**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire deux bâtiments comptant six logements chacun en structure d'apparence contiguë a été formulée pour la propriété située au 367, rue Davidson Ouest;

**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 octroyées;

**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 de l'architecture de deux bâtiments comptant chacun six logements à construire dans un projet résidentiel intégré situé au 367, rue Davidson Ouest, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation du projet approuvé par la résolution CM-2007-770 et plan d'implantation actualisé, préparés par Jean-Marie l'Heureux, architecte, 367, rue Davidson Ouest, annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévation principale approuvée des bâtiments projetés et nouvelles élévations proposées, préparées par Jean-Marie l'Heureux, architecte, 367, rue Davidson Ouest.

Le guide d'aménagement du PIA d'origine est abrogé aux fins de la modification de l'architecture des bâtiments projetés.

**RECOMMANDÉ**

**20. Dérogation mineure – Régulariser le revêtement extérieur de la façade principale – 700, chemin Baillie – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Une partie du revêtement extérieur en pierre sera remplacée par un revêtement en bois, un produit noble.

**R-CCU-2018-12-10 / 322**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser le revêtement extérieur de la façade principale a été formulée pour la propriété située au 700, chemin Baillie;

**CONSIDÉRANT QUE** la façade principale du bâtiment principal est recouverte de 70 % de déclin de bois, un matériau de classe 3, et de 30% de bloc architectural, un matériau de classe 1, alors qu'un minimum de 50% d'un matériau de classes 1 ou 2 est requis sur la façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure est justifiée par le milieu d'insertion, qui est un milieu rural avec une densité de construction très faible, et par la présence dans le voisinage immédiat de bâtiments principaux dont le pourcentage de matériaux de revêtement extérieur de classe 3 sur la façade principale est de 100%;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction visée par cette demande de dérogation mineure a été réalisée par le propriétaire précédent;

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

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure 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 700, chemin Baillie, visant à réduire de 50 % à 30 % le pourcentage minimum exigé des matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 en façade principale.

**RECOMMANDÉ**

**21. Dérogation mineure – Construire une verrière et un garage rattachés à une habitation – 41, boulevard Moussette – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-12-10 / 323**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de permettre la construction d'une verrière et d'un garage rattachés à l'habitation unifamiliale existante située au 41, boulevard Moussette;

**CONSIDÉRANT QUE** les implantations des constructions impliquent l'obtention de dérogations mineures afin de réduire la marge arrière minimale de 7,0 m à 2,17 m entre un coin du garage rattaché et la ligne arrière du terrain et à 6,01 m, entre la verrière et la ligne arrière de terrain;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, les projets sont conformes 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 au 41, boulevard Moussette, afin de réduire les marges arrière minimales :

- entre une ligne arrière de terrain et un garage rattaché à une habitation de 7 m à 2,17 m;
- entre une ligne arrière de terrain et une verrière rattachée à une habitation de 7 m à 6,01 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – Identification de la dérogation mineure – 41, boulevard Moussette.

**RECOMMANDÉ**

**22. Dérogation mineure – Agrandir des serres en zone agricole – 120, chemin de la Rive (lot 2 469 643) – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

**R-CCU-2018-12-10 / 324**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'agrandir la superficie au sol de serres pour la culture du cannabis;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite une dérogation mineure relative au rapport espace bâti/terrain qui excède le maximum autorisé de 0,2;

**CONSIDÉRANT QUE** la culture du cannabis doit être réalisée à l'intérieur d'un bâtiment, contrairement aux activités de culture traditionnelles qui requièrent peu de superficies bâties;

**CONSIDÉRANT QUE** toutes les dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage n° 502-2005 sont conformes à l'exception de la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 pour permettre un projet d'agrandissement de serres au 120, chemin de la Rive (lot 2 469 643), visant à augmenter le rapport espace bâti/terrain maximal de 0,2 à 0,23.

**RECOMMANDÉ**

**23. Varia**

**a) Fin du mandat de M<sup>me</sup> Chantal Lafrance**

M. le président remercie M<sup>me</sup> Lafrance pour ces huit dernières années qu'elle a passées au sein du CCU.

M<sup>me</sup> Lafrance mentionne qu'il y a eu beaucoup de changements en huit ans, généralement pour le mieux, particulièrement en ce qui concerne l'information transmise dans les analyses de projet. Elle souhaite que plus de formations soient offertes aux membres afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle.

D'autres membres corroborent les propos de M<sup>me</sup> Lafrance concernant le besoin de formation, et ajoutent que le mandat des membres doit être précisé. De plus, il serait intéressant de remettre un bilan annuel à la fin de l'année, comme le nombre de dossiers traités.

**24. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 23.