

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

262<sup>e</sup> séance tenue le 28 janvier 2019 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. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

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

M<sup>me</sup> Pascale Belleau – Citoyenne

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

M. Denis Girouard – Citoyen

#### Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

M<sup>me</sup> Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

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

#### Observateurs

M. Pierre Lanthier – Conseiller, district de Bellevue (n° 14)

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

M. Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)

### ABSENCES :

#### Ressource interne

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 32.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

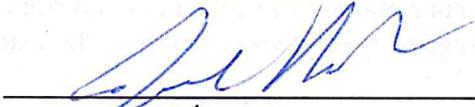
L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019

Le procès-verbal de la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019 est approuvé.

### DISTRIBUTION :

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

|  |   |
|--|---|
| <br>PRÉSIDENT | <br>SECRETARE |
|--|---|

**4. Signature du procès-verbal de la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019**

Le procès-verbal de la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019 est signé par le président.

**5. Suivi du procès-verbal de la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019**

Les dossiers présentés à la 261<sup>e</sup> séance tenue le 14 janvier 2019 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 22 janvier 2019.

**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 18 février 2019.

**8. Formation aux membres : Urbanisme 101**

Le document PowerPoint « Présentation au CCU – L'urbanisme à la Ville de Gatineau », disponible en pièce jointe du présent procès-verbal, est présenté aux membres.

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

- Des exemples d'orientations gouvernementales en terme d'aménagement du territoire, comme limiter l'étalement urbain;
- La notion de Village urbain; cette notion n'a pas été retenue dans le Schéma d'aménagement et de développement (SADR) révisé;
- Le Plan d'urbanisme est en cours de rédaction, en concordance au SADR;
- Les cibles de réduction des gaz à effet de serre au SADR;
- Les Plans d'implantation et d'intégration architecturale découlent du Plan d'urbanisme (PIIA); dans certains cas, les citoyens amorcent la demande de création d'un PIIA;
- La notion de pouvoir discrétionnaire;
- Le CCU bénéficie de pouvoirs de recommandation, et non de décision.

**Arrivée de MM. Pierre Lanthier, Jean-François LeBlanc et Jean Lessard.**

**9. Règlement de zonage – Permettre des habitations bifamiliales dans la zone résidentielle H-03-049 – Rues Marcelle-Ferron, Idola-Saint-Jean et Alice-Parizeau – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier**

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

- Le sort réservé aux locataires des logements non conformes, dans le cas d'un refus à la demande de modification au Règlement de zonage; ces locataires sont protégés en vertu de certaines dispositions de la Régie du logement; de plus, un plan d'intervention serait mis en place pour les aider;
- Les propriétaires et locataires seront accompagnés dans leurs démarches, indépendamment de la décision du conseil;
- Le nombre de logements illégaux;
- L'unique entrée et sortie véhiculaire vers le quartier par la rue Marcelle-Ferron; la possibilité d'en créer une seconde au nord-ouest du quartier;
- Les raisons qui expliquent que la Ville n'a pas constaté plus rapidement la non-conformité de certaines constructions; les solutions envisagées pour éviter qu'une telle situation se reproduise;

- La non-conformité de l'aménagement extérieur de certains terrains, concernant les normes d'aménagement des allées d'accès et des cases de stationnements;
- La hiérarchie des rues du quartier, soit des rues locales;
- Le nombre de véhicules stationnés sur rue;
- L'enjeu de sécurité concernant les véhicules d'urgence;
- Les règlements d'urbanisme doivent être respectés;
- La conformité des terrains au niveau du drainage des eaux de pluie.

**R-CCU-2019-01-28 / 14**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser un deuxième logement dans un bâtiment a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** des aménagements d'un deuxième logement ont été réalisés sans la délivrance préalable d'un permis de construire et que plusieurs plaintes ont été enregistrées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel « Domaine du Lac » est dans la zone résidentielle H-03-049 qui autorise uniquement des bâtiments résidentiels d'un seul logement par bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel « Domaine du Lac », où sont situées ces propriétés, a été planifié uniquement pour des habitations unifamiliales, conformément aux dispositions du règlement de zonage en vigueur, et comporte des terrains de dimensions et superficies minimales;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement de ces seconds logements contrevient aux dispositions en vigueur du Code de construction du Québec, ainsi qu'à d'autres règlements municipaux, et leur mise aux normes nécessiterait un investissement majeur de la part des propriétaires;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification de zonage visant à autoriser un deuxième logement est conforme aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement révisé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement pour la structure de la rue, le lotissement, l'implantation des bâtiments et les aménagements des espaces de stationnement a été conçu en respectant les normes minimales applicables pour un développement de logements unifamiliaux sans laisser aucune marge possible au changement de vocation vers de l'habitation bifamiliale;

**CONSIDÉRANT QUE** les habitations construites ne peuvent pas répondre aux exigences du Code de construction du Québec, concernant la séparation entre des bâtiments jumelés comportant des logements superposés, sans des travaux majeurs de mise aux normes;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver une modification au Règlement zonage numéro 502-2005 visant à permettre des habitations bifamiliales sur les rues Marcelle-Ferron, Idola-St-Jean et Alice-Parizeau situées dans la zone résidentielle H-03-049.

**RECOMMANDÉ**

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

Arrivée de M. Gabriel Gaudreault, résident du quartier du Domaine-du-Lac.

M. Gaudreault s'inquiète pour son quartier. Au départ, il louait une habitation unifamiliale jumelée, qu'il a finalement achetée. Le constructeur lui aurait garanti que les logements au sous-sol n'étaient pas permis. Les rues du quartier sont maintenant très chargées l'hiver; beaucoup de véhicules sont stationnés sur rue. Il est difficile pour les camions de pompier, déneigeuses et autobus d'y circuler. Le débit d'eau n'est pas toujours présent. Le quartier est bruyant. Il se demande comment une telle situation a pu se produire et ce qu'il adviendra des locataires de logements illégaux. Il demande au Comité de ne pas recommander la demande de modification au Règlement de zonage.

Départ de M. Gabriel Gaudreault.

Arrivée de M. Hugo Sirois-Robert, résident du quartier du Domaine-du-Lac.

M. Sirois remet au secrétaire du Comité une pétition des résidents du quartier, qui compte 55 signataires, s'opposant à la demande de modification au Règlement de zonage. Ces deux dernières années, il a constaté une hausse du nombre de résidents dans le quartier. Les PIIA du Domaine-du-Lac, approuvés en 2012-2013, prévoyaient 172 logements. Si la demande pour permettre des habitations bifamiliales jumelées est approuvée, le quartier pourrait passer à plus ou moins 350 logements. Il croit que le nombre avancé de 37 logements illégaux est sous-estimé. Il ne souhaite pas vivre dans un quartier d'habitations bifamiliales. La circulation automobile pose aussi problème. Les véhicules d'urgence ont de la difficulté à circuler dans le quartier. Il s'inquiète aussi de la valeur de sa propriété. Il demande au Comité de ne pas recommander la demande de modification au Règlement de zonage.

Départ de M. Hugo Sirois-Robert.

Arrivée de M<sup>me</sup> Alyssa Boun, résidente du quartier du Domaine-du-Lac.

Elle trouve déplorable que certains propriétaires se soient fait vendre des habitations bifamiliales, puisque ce type d'habitation n'est pas autorisé à la réglementation d'urbanisme. Ils ont fait confiance aux constructeurs. Elle souhaite être bien guidée par la Ville pour les étapes subséquentes. Elle pensait s'installer dans un quartier tranquille qui ne compte que trois rues, mais il y a beaucoup de circulation automobile. Il est difficile de se rendre à pied à la boîte aux lettres. La situation est dangereuse, particulièrement pour les enfants. Les rues du quartier ne sont pas déneigées, puisque la machinerie ne peut y circuler.

Départ de M<sup>me</sup> Alyssa Boun.

Arrivée de M. Pierre Lanthier, conseiller du district de Bellevue

M. Lanthier remercie les citoyennes et citoyens présents. Il constate une forte démonstration contre la demande de modification au Règlement de zonage. Lui-même s'y oppose. Il demande au Comité de recommander au conseil de ne pas approuver le changement demandé. Il y a seulement une entrée véhiculaire au quartier. Les véhicules stationnés dans la rue, en plus de la neige accumulée, empêchent les véhicules d'urgence d'y circuler librement et mettent les résidents à risque. La problématique des logements illégaux lui avait été rapportée lors de sa campagne électorale. Il se montre empathique aux propriétaires et locataires floués. Il s'engage à accompagner avec les locataires des logements illégaux dans leurs démarches.

Départ de M. Pierre Lanthier.

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

- Différents services municipaux ont été contactés pour faire un état de la situation, tels le Service des incendies et le Service des travaux publics;
- M. le président remercie les citoyennes et citoyens pour la qualité de leurs interventions.

**Départ de MM. Pierre Lanthier, Jean-François LeBlanc et Jean Lessard.**

**11. Patrimoine – Abattre deux arbres – 156, rue de l'Épée – District électoral du Carrefour de l'Hôpital – Gilles Carpentier**

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

- Les essences similaires aux ormes d'Amérique;
- La fonction d'isolant des conifères, qui contrent les vents.

**R-CCU-2019-01-28 / 15**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'abattage de deux arbres a été formulée pour la propriété située au 156, rue de l'Épée;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété constitue l'immeuble patrimonial du Cimetière familial Barber;

**CONSIDÉRANT QUE** l'abattage des arbres respecte les conditions générales d'acceptation des travaux de conservation et de mise en valeur applicables du Règlement numéro 513-2-2016 citant « Immeuble patrimonial » le Cimetière familial Barber;

**CONSIDÉRANT QUE** les deux arbres abattus seront remplacés par deux arbres d'essence similaire, conformément au Règlement numéro 513-2-2016 citant « Immeuble patrimonial » le Cimetière familial Barber;

**CONSIDÉRANT QUE** l'abattage est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement citant « Immeuble patrimonial » le Cimetière familial Barber numéro 513-2-2016, le projet d'abattage de deux arbres de l'immeuble patrimonial du Cimetière familial Barber.

#### **RECOMMANDÉ**

**12. PIIA – Agrandir une école primaire – 297, rue Alice – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

#### **R-CCU-2019-01-28 / 16**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir une école pour ajouter cinq nouvelles classes et une salle polyvalente servant au service de garde a été formulée pour la propriété située au 297, rue Alice;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite également l'approbation d'un usage conditionnel;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'agrandissement d'une école située au 297, rue Alice, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans d'implantation existant et nouveau (agrandissement proposé) et détails de la terrasse en gradin - Préparés par Lapalme Rheault architectes & associés – 297, rue Alice;
- Élévations et matériaux proposés - Préparés par Lapalme Rheault architectes + associés – 297, rue Alice.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'approbation de l'usage conditionnel proposé.

#### **RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Agrandir une école primaire – 297, rue Alice– District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

#### **R-CCU-2019-01-28 / 17**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir une école pour ajouter cinq nouvelles classes et une salle polyvalente servant au service de garde a été formulée pour la propriété située au 297, rue Alice;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement de l'école est nécessaire aux besoins de rétention et d'accueil de la clientèle croissante de cet établissement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite également l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet répond aux critères d'évaluation énoncés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 297, rue Alice afin d'autoriser l'agrandissement d'une école, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plans d'implantation existant et nouveau (agrandissement proposé) et détails de la terrasse en gradins - Préparés par Lapalme Rheault architectes & associés – 297, rue Alice;
- Élévations et matériaux proposés - Préparés par Lapalme Rheault architectes + associés - 297, rue Alice;

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

### **RECOMMANDÉ**

#### **13. PIIA – Agrandir et rénover un bâtiment commercial, remplacer des enseignes et aménager une nouvelle aire de stationnement - 170, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

##### **R-CCU-2019-01-28 / 18**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'agrandissement et la rénovation du bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 170, avenue Lépine;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés et le concept d'affichage permettent d'actualiser l'architecture du bâtiment selon le nouveau concept architectural développé pour les établissements de la bannière au Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les auvents et les enclos existants installés sans autorisation le long de la façade principale seront retirés, ainsi que les remorques de camion stationnées en cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement et la rénovation seront réalisés conformément au Règlement de zonage n° 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte 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'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les projets d'intervention pour les catégories d'usages du groupe commercial dans les noyaux de quartier et les grands ensembles régionaux numéro 505.1-2011, un projet d'agrandissement et de rénovation d'un bâtiment commercial, afin d'autoriser :

- L'agrandissement du bâtiment principal dans la cour latérale ouest;
- La rénovation des façades avant et latérale est;
- Le remplacement de certaines enseignes murales;
- L'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement dans la cour arrière;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – réalisé par BC2 – 12 décembre 2018 – 170, avenue Lépine – annoté par SPI des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers (annexe 3);
- Façade principale (avant-après) et matériaux proposés – réalisés par BC2 – 12 décembre 2018 – 170, avenue Lépine - annotés par SPI des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers (annexe 4);

- Autres façades (avant-après) et matériaux proposés – réalisés par BC2 – 12 décembre 2018 – 170, avenue Lépine - annotés par SPI des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers (annexe 5);
- Concept d’affichage proposé – réalisé par BC2 – 12 décembre 2018 – 170, avenue Lépine - annoté par SPI des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers (annexe 6).

**RECOMMANDÉ**

**14. Usage conditionnel – Installer des antennes de télécommunication sans fil et son support – 313, chemin de Montréal Ouest – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

**R-CCU-2019-01-28 / 19**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à installer des antennes de télécommunication sans fil sur une tour en acier, d’une hauteur totale de 43 m, a été déposée pour la propriété située au 313, chemin de Montréal Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** l’usage principal « 4715 - Télécommunication sans fil » est autorisé dans toutes les zones;

**CONSIDÉRANT QUE** l’ajout de la nouvelle tour et ses antennes de télécommunication ont fait l’objet du processus de consultation publique prévu par Industrie Canada et qu’aucune opposition n’a été enregistrée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet répond aux critères d’évaluations du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 313, chemin de Montréal Ouest, afin d’autoriser l’installation d’antennes de télécommunication sans fil sur une tour en acier de type monopôle, d’une hauteur totale de 43 mètres, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation – réalisé par Martin Gascon, arpenteur-géomètre – 22 février 2018.

**RECOMMANDÉ**

**15. Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial – 27, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- La démolition du bâtiment réalisée au préalable sans autorisation.

**R-CCU-2019-01-28 / 20**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande a été formulée afin de permettre la construction d’un nouveau bâtiment commercial sur la propriété située au 27, boulevard Saint-Raymond;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures octroyées en 2018 (CM-2018-376) dans le cadre d’un projet de conversion du bâtiment résidentiel ne sont plus valides et que le projet reprend sensiblement la même implantation que le projet précédent;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l’obtention de six dérogations mineures afin d’alléger les exigences relatives à l’aménagement paysager de l’espace de stationnement et du terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, puisque le projet est situé dans une zone d’affectation commerciale et qu’une clôture opaque sera érigée entre la propriété et la zone résidentielle située au sud;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de construire un nouveau bâtiment commercial au 27, boulevard Saint-Raymond, et visant à réduire:

- La distance minimale d'un accès au terrain de la ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- La largeur de la bande paysagère exigée en bordure de l'allée d'accès de 1 m à 0 m;
- La distance minimale de l'allée d'accès du bâtiment de 1,5 m à 0,85 m;
- La largeur de la bande paysagère exigée en bordure des façades latérales du bâtiment commercial de 1 m à 0 m;
- La largeur de la bande paysagère exigée en bordure des lignes de terrain de 1 m à 0 m;
- La largeur de la bande paysagère exigée en bordure de l'espace de stationnement de 0,5 m à 0 m.

### **RECOMMANDÉ**

#### **16. Varia**

Aucun sujet n'a été ajouté aux varia.

#### **17. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 43.

p.j. : Document PowerPoint «Présentation au CCU – L'urbanisme à la Ville de Gatineau », par le Service de l'urbanisme et du développement durable, 28 janvier 2019 et « Opposition à une demande de changement de zonage », pétition de 55 signataires contre le projet de modification au Règlement de zonage au Domaine-du-Lac.