

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

263^e séance tenue le 18 février 2019 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. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

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

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – 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

ABSENCES :

Membres

M^{me} Pascale Belleau – Citoyenne

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 46.

2. Adoption de l'ordre du jour



L'ordre du jour est adopté avec modifications. La demande du 263, rue Gamelin (point n° 14 à l'ordre du jour) est reportée à la séance du 26 février prochain à la demande de la conseillère du district et du requérant, et un point est ajouté aux varia, soit la représentativité des membres citoyens au sein du CCU.

On précise que plusieurs autres demandes ont été reportées à la séance du 26 février prochain. Cela n'aura aucune incidence sur le cheminement de ces demandes puisqu'elles seront tout de même présentées à la séance du conseil du 19 mars prochain.

On mentionne également que si le temps le permet à la séance du 26 février, une formation pourrait être offerte aux membres sur certains règlements à caractère discrétionnaire, tels les dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

3. Approbation du procès-verbal de la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019

Le procès-verbal de la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019

Le procès-verbal de la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019

Les dossiers présentés à la 262^e séance tenue le 28 janvier 2019 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 19 février 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 mardi 26 février 2019.

8. Projet « Le Columbia » – 400, boulevard Saint-Joseph – District électoral Saint-Raymond-Parc-de-la-Montagne – Louise Boudrias

Sujet reporté à une séance ultérieure.

9. Projet « Résidence de l'Île » – 223, boulevard Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. Règlement de zonage – Agrandir la zone C-13-095 et y autoriser des commerces de divertissement intensif – 0, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

PIIA – Construire deux bâtiments à usages mixtes de cinq étages – 0, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire deux bâtiments à usages mixtes de cinq étages – 0, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

11. Règlement de zonage – Autoriser des usages de vente en gros de machineries, les marchés aux puces, les entrepôts et les encans dans la zone agricole A-19-062 – 655, chemin Industriel – District électoral de Rivière-Blanche – Jean Lessard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

12. PPCMOI – Régulariser la distance séparatrice du chemin Klock de 25 habitations unifamiliales en structure contiguë – 189 à 247, rue de l’Ours-Noir – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Les conséquences si la demande de régularisation était refusée;
- Le délai de traitement de la demande de permis;
- La bonne foi du requérant;
- L’alignement des constructions aux bâtiments voisins, pour lesquels des dérogations mineures sur la distance séparatrice du chemin Klock ont été accordées;
- L’impossibilité de régulariser la situation par une demande de dérogations mineures, puisque les travaux ont été réalisés sans permis de construction délivré au préalable.

R-CCU-2019-02-18 / 21

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée pour régulariser la distance séparatrice du chemin Klock de 25 habitations unifamiliales en structure contiguë;

CONSIDÉRANT QUE les habitations ont été construites après la délivrance de permis de construire pour la phase 1, mais qu’aucun permis de construire n’a été délivré pour les habitations de la phase 2 du projet Klock;

CONSIDÉRANT QUE la cession d’une surlargeur en bordure du chemin Klock, variant de 12,3 m à 18,9 m, rend dérogatoire l’implantation des bâtiments principaux adjacents au chemin Klock, dans les deux phases du projet Klock;

CONSIDÉRANT QU’une dérogation mineure visant la réduction de la distance séparatrice du chemin Klock de 15 m à 11 m, a été accordée par la résolution CM-2017-166, le 14 mars 2017;

CONSIDÉRANT QUE les plans accompagnant les certificats de localisation, déposés en décembre 2018, montrent une distance séparatrice du chemin Klock inférieure à 11 m pour les propriétés visées;

CONSIDÉRANT QUE l’implantation dérogatoire des habitations requiert l’adoption d’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) afin de régulariser la distance séparatrice du chemin Klock;

CONSIDÉRANT QUE les deux phases du projet Klock sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de la disposition faisant l’objet d’une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE la modification de la distance séparatrice du chemin Klock respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

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 afin d’autoriser une distance séparatrice par rapport au chemin Klock de 8,5 m pour les bâtiments sis aux 189 à 217, rue de l’Ours-Noir et de 10 m pour les bâtiments sis aux 221 à 247, rue de l’Ours-Noir.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
4	2	0	2

RECOMMANDÉ

13. **PPCMOI – Régulariser la construction d’un bâtiment multifamilial de quatre logements – 157, rue Archambault – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

14. **PPCMOI – Refus de régulariser la construction d’un bâtiment multifamilial de neuf logements – 263, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

15. **PPCMOI – Agrandir une école élémentaire dans un bâtiment modulaire – 231, rue Dorchester – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

R-CCU-2019-02-18 / 22

CONSIDÉRANT QU’une demande de PPCMOI visant à agrandir une école élémentaire dans un bâtiment modulaire de deux étages sans fondation a été formulée au 231, rue Dorchester;

CONSIDÉRANT QUE la commission scolaire vit présentement un important problème de capacité d'accueil de ses écoles, qui sont occupées à près de 98% de leur capacité;

CONSIDÉRANT QUE le requérant vise l’exercice de l’usage dans le bâtiment modulaire pour une période maximale de cinq ans;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 502-2005 et le Règlement de construction numéro 504-2005 n’autorisent pas l’exercice d’un usage principal dans un bâtiment modulaire, ni la construction ou l’agrandissement d’un bâtiment sans fondation continue ou pieux de béton;

CONSIDÉRANT QUE cette demande ponctuelle ne visant que la propriété du 231, rue Dorchester, une autorisation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 (PPCMOI) est appropriée;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement de l’école élémentaire est assujetti aux critères d’évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la nature de l’usage est temporaire et que l’école est existante depuis 1959, il est recommandé d’intégrer l’approbation de l’usage conditionnel à même la présente demande du PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE la demande rencontre la majorité des critères d’évaluation applicables du PPCMOI;

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 231, rue Dorchester afin :

- d’autoriser l’agrandissement de l’école élémentaire pour quatre classes dans un bâtiment modulaire de deux étages, sans fondation continue ou sans pieux de béton;
- de ne pas exiger l’aménagement de quatre cases de stationnement supplémentaires normalement requises en lien avec l’agrandissement;

- d'intégrer l'approbation de l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour l'agrandissement de l'école élémentaire à même la présente demande de PPCMOI;
- d'autoriser l'usage dans le bâtiment modulaire pour une période temporaire maximale de cinq ans;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation - extrait – par Fortin Corriveau architectes – 22 janvier 2019 – 231, rue Dorchester - annoté par SPI secteurs Buckingham et Masson-Angers;
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée - extrait – par Fortin Corriveau architectes – 22 janvier 2019 – 231, rue Dorchester - annoté par SPI secteurs Buckingham et Masson-Angers;
- Élévations - extrait – par Fortin Corriveau architectes – 22 janvier 2019 – 231, rue Dorchester - annoté par SPI secteurs Buckingham et Masson-Angers.

RECOMMANDÉ

16. Période de questions des citoyennes et citoyens

17. Patrimoine – Démolir un bâtiment résidentiel, subdiviser un terrain pour en créer trois nouveaux et rénover deux bâtiments existants – 555, rue Jacques-Cartier, 1, rue René et 3, rue René – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Régulariser l'implantation de bâtiments existants et leurs aménagements – 555, rue Jacques-Cartier, 1, rue René et 3, rue René – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

18. Patrimoine – Installer 13 panneaux d'interprétation historique – Site patrimonial d'Aylmer – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les panneaux sont unilingues francophones et excluent une partie de la population;
- Ce projet pourrait inspirer l'implantation de panneau d'interprétation historique d'autres sites patrimoniaux; cela engrange peu de coûts et pourrait avoir des effets bénéfiques pour le tourisme, l'économie et la culture.

R-CCU-2019-02-18 / 23

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour l'installation de 13 panneaux d'interprétation historique dans différentes localisations au sein du site patrimonial d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans le cadre du projet de Carré patrimonial d'Aylmer mené par la Ville de Gatineau en collaboration avec divers partenaires du milieu et vise la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine du secteur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement 2100-97 sur le site patrimonial d'Aylmer, les travaux d'affichage afin d'installer 13 panneaux d'interprétation historique dans le site patrimonial d'Aylmer, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Localisation des panneaux, Parcours d'interprétation du Vieux-Aylmer, 1 février 2019;

- Exemple de panneau, Parcours d'interprétation du Vieux-Aylmer, 1 février 2019;
- Implantation des panneaux, Parcours d'interprétation du Vieux-Aylmer, 1 février 2019.

RECOMMANDÉ

19. **Patrimoine – Installer des enseignes à messages variables de la Société de transport de l'Outaouais (STO) dans les emprises publique et privée – Sites du patrimoine du Portage, Kent-Aubry-Wright et d'Aylmer – Districts électoraux d'Aylmer et de Hull-Wright – Audrey Bureau et Cédric Tessier**

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

- L'effet de la neige sur les panneaux photovoltaïques.

R-CCU-2019-02-18 / 24

CONSIDÉRANT QUE la Société de transport de l'Outaouais souhaite installer des enseignes à message variable à l'ensemble du territoire de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes seront installées sur des terrains publics et privés, selon les capacités et conditions des milieux;

CONSIDÉRANT QUE la STO est responsable de se prévaloir d'ententes avec les propriétaires privés et d'obtenir les autorisations requises pour l'installation des enseignes et de leurs composantes :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu des Règlements de sites du patrimoine du Portage numéro 2611, Kent-Aubry-Wright numéro 2195 et d'Aylmer numéro 2100-97, les travaux dans les sites du patrimoine du Portage, Kent-Aubry-Wright et d'Aylmer, afin d'installer des enseignes à messages variables de la Société de transport de l'Outaouais (STO) dans l'emprise publique et privée à l'ensemble du territoire de la Ville de Gatineau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation des enseignes, STO Janvier 2019;
- Modèles d'enseignes sur poteau proposées par la STO, décembre 2018.

RECOMMANDÉ

20. **PIIA – Construire trois projets résidentiels intégrés, une nouvelle école primaire et le réseau véhiculaire et actif de la phase 55 du projet de développement résidentiel « Plateau de la Capitale » – 655 à 705, boulevard du Plateau, 395 à 505, boulevard de l'Amérique-Française et 10 à 35, rue de Brême – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire trois projets résidentiels intégrés, une nouvelle école primaire et le réseau véhiculaire et actif de la phase 55 du projet de développement résidentiel « Plateau de la Capitale » – 655 à 705, boulevard du Plateau, 395 à 505, boulevard de l'Amérique-Française et 10 à 35, rue de Brême – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Construire trois projets résidentiels intégrés, une nouvelle école primaire et le réseau véhiculaire et actif de la phase 55 du projet de développement résidentiel « Plateau de la Capitale » – 655 à 705, boulevard du Plateau, 395 à 505, boulevard de l'Amérique-Française et 10 à 35, rue de Brême – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

Sujet reporté à une séance ultérieure.

21. Patrimoine et PIIA – Modifier les aménagements extérieurs – 210, chemin d’Aylmer – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le requérant aurait pu être plus ambitieux dans son projet, mais il s’agit d’une grande amélioration par rapport à la situation actuelle;
- La position favorable de la Division circulation du Service des infrastructures au déplacement de l’accès à la rue Belmont.

R-CCU-2019-02-18 / 25

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée pour modifier les aménagements extérieurs au 210, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les modifications visent l’élargissement du trottoir devant la façade principale du centre commercial, le déplacement de l’accès à la rue Belmont et de l’allée de circulation adjacente, la réduction du nombre total de cases de stationnement et la plantation d’arbres dans la zone d’intervention;

CONSIDÉRANT QUE la Division circulation du Service des infrastructures est favorable au déplacement de l’accès à la rue Belmont, tel que proposé;

CONSIDÉRANT QUE les modifications des aménagements extérieurs dans la zone d’intervention sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de la disposition faisant l’objet d’une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE les modifications des aménagements paysagers respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement numéro 2100 sur le site du patrimoine d’Aylmer et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la modification des aménagements extérieurs dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 210, chemin d’Aylmer, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan de site, 210, chemin d’Aylmer, extrait du plan de site réalisé par FCSD architecture et design, daté du 12 avril 2018, révisé et reçu le 3 décembre 2018 et annoté par le SUDD;
- Élévation façade principale, 210, chemin d’Aylmer, extrait du plan de site réalisé par FCSD architecture et design, daté du 12 avril 2018, révisé et reçu le 3 décembre 2018 et annoté par le SUDD;
- Plan des aménagements paysagers, 210, chemin d’Aylmer, extrait du plan des aménagements paysagers, réalisé par WSP, daté, révisé et reçu le 3 décembre 2018 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L’octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal de conifères requis dans la zone d’intervention.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Modifier les aménagements extérieurs – 210, chemin d’Aylmer – District électoral du Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2019-02-18 / 26

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée pour réduire le nombre minimal de conifères exigé dans la zone d'intervention au 210, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation mineure est requise dans le cadre d'un projet de réaménagement des espaces extérieurs du centre commercial qui permettra de bonifier les aménagements et d'améliorer la convivialité des déplacements pour les piétons;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 210, chemin d'Aylmer, afin de réduire le nombre minimal exigé de conifères de 10 à 7, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Croquis des aménagements paysagers, 210, chemin d'Aylmer, extrait du plan du croquis des aménagements paysagers, réalisé par WSP, daté, révisé et reçu le 3 décembre 2018 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation de la modification des aménagements extérieurs dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement numéro 2100 sur le site du patrimoine d'Aylmer et, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 210, chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Remplacer le revêtement extérieur des deux pignons et remplacer la marquise et les ouvertures situées en façade principale – 8, rue Cathcart – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- L'escalier qui donne sur la porte-patio en cour arrière n'est pas conforme au Code national du bâtiment; les ajustements devront être inscrits au permis de construire.

R-CCU-2019-02-18 / 27

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser des travaux de rénovation extérieure au 8, rue Cathcart, situé dans le secteur PIIA d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation assujettis à l'approbation d'un PIIA consistent à remplacer le revêtement extérieur des deux pignons, et remplacer la marquise et les ouvertures situées en façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1935 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés par le requérant ne sont pas assujettis à une autorisation du ministère, malgré le fait que le bâtiment soit situé en partie dans l'aire de protection de l'auberge Charles-Symmes ;

CONSIDÉRANT le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et qu'il répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 8, rue Cathcart, aux fins de remplacer le revêtement extérieur des deux pignons et remplacer la marquise et les ouvertures situées en façade principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Photos de la façade principale du bâtiment existant et plan de la façade principale proposée - 8, rue Cathcart - Par Éric Savard – requérant – reçu le 21 janvier 2019, annoté par SUDD;
- Photos du bâtiment existant et identification des travaux proposés - 8, rue Cathcart;
- Plan accompagnant le certificat de localisation – extrait - 8, rue Cathcart - Par Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 27 avril 2015 portant le numéro 26084 de ses minutes et annoté par le SUDD;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 8, rue Cathcart.

RECOMMANDÉ

23. **PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 16, rue Arthur-Whelan – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

R-CCU-2019-02-18 / 28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété sise au 16, rue Arthur-Whelan;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale proposée constitue un projet de remplacement d'une habitation unifamiliale démolie à la suite d'un incendie;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation projetée est située dans un secteur de redéveloppement 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 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, un projet de construction dans un secteur de redéveloppement au 16, rue Arthur-Whelan, afin d'y construire une habitation unifamiliale en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 16, rue Arthur-Whelan - Par André Durocher - arpenteur-géomètre - le 17 septembre 2018, portant le numéro 24127 de ses minutes;
- Élévations avant et latérale droite proposées - 16, rue Arthur-Whelan - Par Dessin Drummond – 22 août 2018;
- Élévations latérale gauche et arrière proposées - 16, rue Arthur-Whelan - Par Dessin Drummond – 22 août 2018;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 16, rue Arthur-Whelan.

RECOMMANDÉ

24. **PIIA – Rénover un bâtiment commercial – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2019-02-18 / 29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer les portes et fenêtres, créer de nouvelles fenêtres, ajouter un revêtement pour les murs extérieurs, réparer et mettre aux normes les garde-corps et réparer l'escalier et le palier de l'entrée principale 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 le projet est conforme aux dispositions 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 concernant le secteur de préservation du centre-ville et 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 aux 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville, afin de remplacer les portes et fenêtres, créer de nouvelles fenêtres, ajouter un revêtement pour les murs extérieurs, réparer et mettre aux normes les garde-corps, et réparer l’escalier et les paliers des entrées du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Élévation de la façade avant illustrant les travaux projetés – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Élévation de la façade latérale gauche illustrant les travaux projetés – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Élévation de la façade arrière illustrant les travaux projetés – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Élévation de la façade latérale droite illustrant les travaux projetés – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Modèles des fenêtres proposées – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville;
- Modèles des portes et des revêtements des murs proposés – 18 janvier 2019 – 63-65, rue de l’Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

25. PIIA – Régulariser des travaux de rénovation d’un bâtiment commercial – 73, rue de l’Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Un avis d’infraction a été remis au propriétaire, mais aucun constat d’infraction, puisqu’il a ensuite entrepris les démarches pour régulariser les travaux.

R-CCU-2019-02-18 / 30

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser les travaux de reconstruction de la galerie avant du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 73, rue de l’Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de reconstruction de la galerie sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 concernant le secteur de préservation du centre-ville et 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 73, rue de l’Hôtel-de-Ville, afin de régulariser les travaux de reconstruction de la galerie avant du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan de la galerie à régulariser – 6 décembre 2018 – 73, rue de l’Hôtel-de-Ville;

- Photos de la galerie avant et après sa reconstruction – 27 janvier 2015, 23 octobre 2018 et 28 janvier 2019 – 73, rue de l’Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

26. PIIA – Rénover et convertir un bâtiment mixte en un bâtiment résidentiel bifamilial – 81, rue Leduc – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L’opinion du Service des incendies sur la proximité de la cheminée de l’ouverture créée sur le toit est demandée; des plans conformes au Code national sur la prévention des incendies sont nécessaires à la délivrance d’un permis.

R-CCU-2019-02-18 / 31

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 81, rue Leduc;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite abandonner le droit acquis pour l’usage commercial « 6311 – Service de publicité en général (c1) » dont il bénéficie afin de convertir le local commercial en logement et ainsi convertir le bâtiment à usage mixte en bâtiment résidentiel bifamilial;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à supprimer et ajouter certaines ouvertures, remplacer certains revêtements des murs extérieurs et aménager un balcon sur le toit 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 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 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 81, rue Leduc, afin de supprimer et d’ajouter certaines ouvertures, de remplacer le revêtement extérieur de certains murs et d’aménager un balcon sur le toit du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plans du rez-de-chaussée illustrant les travaux projetés – 15 janvier 2019 – 81, rue Leduc;
- Élévations illustrant les travaux de rénovation projetés au rez-de-chaussée – 15 janvier 2019 – 81, rue Leduc;
- Plan et coupes illustrant le balcon projeté sur le toit – 15 janvier 2019 – 81, rue Leduc;
- Élévations de la façade latérale gauche illustrant le balcon projeté sur le toit – 15 janvier 2019 – 81, rue Leduc;
- Modèle des matériaux proposés – 15 janvier 2019 – 81, rue Leduc.

RECOMMANDÉ

27. PIIA – Agrandir et rénover un bâtiment commercial – 740, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

28. Modification d’un PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant 80 logements – 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le projet est situé à l'extérieur de la zone inondable 0 - 20 ans.

R-CCU-2019-02-18 / 32

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un PIIA visant la construction d'une habitation multifamiliale comptant 80 logements a été formulée pour la propriété située au 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross;

CONSIDÉRANT QU'un PIIA a été approuvé en 2015 visant l'implantation de 74 logements dans des bâtiments à structure contiguë pour la phase 3 du projet Domaine de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE ce PIIA a été modifié en 2017 dans le cadre d'un PPCMOI approuvant la construction d'un seul bâtiment comptant 80 logements répartis sur trois étages;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification du PIIA propose un ajustement mineur de l'espace de stationnement et une nouvelle architecture s'intégrant mieux à la topographie du terrain en pente, tout en respectant ce qui a déjà été approuvé par PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 et qu'elles sont conformes aux autres règlements d'urbanisme en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration de la phase 3 du Domaine de la Baie pour la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comptant 80 logements sur la propriété sise au 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation modifié et proposé pour la phase 3 du Domaine de la Baie, préparé par Dreesen Cardinal Architects inc. (DCA inc.), 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross;
- Élévations et matériaux modifiés et proposés pour la phase 3 du Domaine de la Baie, préparés par Dreesen Cardinal Architects inc (DCA inc.), 150, Jeannine-Grégoire-Ross, annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

29. **PIIA – Construire deux habitations bifamiliales isolées – 17, rue Carniel – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2019-02-18 / 33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction de deux habitations bifamiliales isolées a été formulée pour la propriété située au 17, rue Carniel;

CONSIDÉRANT QU'une subdivision du terrain sera réalisée afin de créer trois terrains, dont deux nouveaux pour construire les nouvelles habitations bifamiliales;

CONSIDÉRANT QUE deux modèles distincts sont proposés pour la construction des habitations bifamiliales, afin d'assurer une meilleure intégration architecturale avec les habitations voisines;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage n° 502-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction de deux

habitations bifamiliales isolées au 17, rue Carniel, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation - extrait – réalisé par Simon Dufour-Handfield – 26 novembre 2018 – 17, rue Carniel – annoté par SPI des secteurs de Buckingham et Masson-Angers;
- Façades principales et matériaux - extrait – par Dessins Antille – 26 octobre 2018 – 17, rue Carniel – annotés par SPI des secteurs de Buckingham et Masson-Angers.

RECOMMANDÉ

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

Sujet reporté à une séance ultérieure.

31. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 50, rue Prud'homme – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-02-18 / 34

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale existante a été formulée pour la propriété située au 50, rue Prud'homme;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 6 m;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'emplacement du bâtiment, un projet d'agrandissement conforme à la réglementation devrait être situé dans la cour latérale sud et impliquerait la démolition de l'abri d'auto existant;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 50, rue Prud'homme, afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 6 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification de la dérogation mineure – 50, rue Prud'homme.

RECOMMANDÉ

32. Dérogations mineures – Réaménager les boulevards Saint-Joseph et Montclair – 320-350, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Ces travaux s'inscrivent dans le projet de réaménagement du boulevard Saint-Joseph;
- Les tracés des bandes cyclables projetées sur le boulevard Saint-Joseph.

R-CCU-2019-02-18 / 35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à acquérir une partie de terrain privé pour élargir le domaine public en bordure du boulevard Montclair a été déposée par la Ville de Gatineau auprès des propriétaires de la propriété située aux 320-350, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'acquisition nécessite deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives aux dispositions concernant l'aménagement paysager sur la propriétaire occupée par le centre commercial;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures visent à permettre le réaménagement de l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Montclair et ne portent pas préjudice aux propriétaires de la propriété et à ceux des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété des 320-350, boulevard Saint-Joseph, visant à réduire :

- la largeur minimale des bandes paysagères exigées le long d'une ligne de rue de 6 m à 3 m;
- la superficie totale minimale des bandes paysagères exigées sur un terrain occupé par un centre commercial intégré de 10% à 1,3 % de la superficie totale de terrain;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- « Dérogations mineures demandées – 320-350, boulevard Saint-Joseph – 10 janvier 2019 ».

RECOMMANDÉ

- 33. Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales – 260, boulevard de la Cité et 331, chemin de la Savane – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

- 34. Dérogations mineures – Agrandir et réaménager un espace de stationnement, réduire le nombre de cases de stationnement et régulariser une marge avant – 94, rue Saint-Denis – District électoral du Lac-Beauchamp - Jean-François Leblanc**

R-CCU-2019-02-18 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et réaménager un espace de stationnement hors rue extérieur, réduire le nombre de cases de stationnement et régulariser l'implantation du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 94, rue Saint-Denis;

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

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage 502-2005 au 94, rue Saint-Denis, afin de réduire :

- Le nombre minimal de cases de stationnement extérieures requis de 64 à 38;
- La distance minimale requise entre le mur d'une habitation multifamiliale comptant six logements et plus et un espace de stationnement de 6 m à 2,8 m.
- La marge avant minimale du bâtiment principal de 9 m à 7,1 m.

RECOMMANDÉ

- 35. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 232, rue Hotte – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

R-CCU-2019-02-18 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale, après la démolition de l'ancienne habitation incendiée, a été formulée pour la propriété située au 232, rue Hotte;

CONSIDÉRANT QUE le niveau du seuil de porte à 144,65 m ne pourra pas être respecté tel qu'exigé par l'article 116.1 du Règlement de zonage numéro 502-2005 en raison de contraintes au niveau de la hauteur des infrastructures municipales dans la rue Hotte;

CONSIDÉRANT QUE le projet demande que le nouveau bâtiment soit construit avec un niveau de seuil de porte identique à celui existant avant la démolition de l'habitation, soit à 145,02 m;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie du bâtiment d'un étage à construire s'intégrera avec l'habitation voisine de deux étages, même avec un seuil de porte plus élevé;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la situation n'est pas perceptible aux limites de leur propriété;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété du 232, rue Hotte, visant à augmenter le niveau maximal du seuil de porte de l'entrée principale de la nouvelle habitation unifamiliale isolée de 144,65 m à 145,02 m, et ce, conditionnellement à l'approbation d'un permis de lotissement pour l'agrandissement du terrain à construire.

RECOMMANDÉ

36. Dérogation mineure – Construire une habitation trifamiliale isolée – 854, rue Georges – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- L'alignement de l'habitation avec les bâtiments voisins;
- Le cadre normatif concernant les constructions situées dans une zone de glissement de terrain.

R-CCU-2019-02-18 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation trifamiliale isolée sur le terrain vacant a été formulée pour la propriété du 854, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le terrain vacant est situé en partie dans une zone de contraintes relative aux glissements de terrain dans les dépôts meubles;

CONSIDÉRANT QU'une expertise géotechnique confirme la possibilité de construire l'habitation de trois logements proposée, sous réserve de prévoir une bande de protection d'au moins 10 m à partir du haut du talus;

CONSIDÉRANT QUE la forme irrégulière en triangle du terrain et l'espace disponible en dehors de la bande de protection de 10 m ne permettent pas d'implanter l'habitation selon la marge d'insertion de 18,64 m exigée par l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la présence d'une conduite pluviale sur le terrain voisin du 850, rue Georges, limite la possibilité d'implanter le nouveau bâtiment au nord du terrain;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme applicables;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de réduire la marge d'insertion entre un mur avant

d'un futur bâtiment et la ligne avant de terrain de 18,64 m à 2,97 m pour y construire une habitation trifamiliale.

RECOMMANDÉ

37. Varia

a) Représentativité des membres citoyens au sein du CCU

Un membre s'interroge sur la composition du CCU, particulièrement sur la représentativité des membres citoyens. Selon le règlement qui compose le CCU, il devrait y avoir sept membres citoyens. Il n'y en a que cinq actuellement. De plus, il y a deux absences à la présente séance, ce qui porte le nombre à trois. Les membres citoyens du CCU doivent prendre leur rôle au sérieux. Il ajoute qu'il verrait d'un bon œil qu'un membre citoyen intègre le comité de sélection des membres du CCU.

On lui répond que différentes alternatives sont en cours d'évaluation afin de combler les sièges vacants. Le conseil devrait se prononcer à ce sujet d'ici peu.

38. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 55.