

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

265^e séance tenue le 18 mars 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^{me} Pascale Belleau – Citoyenne

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

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

ABSENCES :

Membres

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Denis Girouard – Citoyen

Ressources internes

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

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 38.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec ajout, aux varia, d'un point concernant la démission d'un membre du Comité.

3. Approbation des procès-verbaux des 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019

Les procès-verbaux des 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019 sont approuvés.

4. Signature des procès-verbaux des 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019

Les procès-verbaux des 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019 sont signés par le président.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

5. Suivi des procès-verbaux des 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019

Un suivi est effectué concernant la couleur de la membrane de finition de la toiture de l'école secondaire projetée au 495, boulevard du Plateau. La membrane de finition de la toiture sera d'un ton gris pâle.

Dans tous les cas, les dossiers présentés aux 263^e et 264^e séances tenues les 18 et 26 février 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 19 mars 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 mars 2019, exceptionnellement à 16h, et portera exclusivement sur le projet de construction d'une école primaire au 395, boulevard de l'Amérique-Française, et de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale ».

8. Point d'information – Installer une enseigne détachée – 255, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude-Marquis-Bissonnette

Les membres sont en accord avec la proposition. Aucun commentaire n'a été émis.

9. Règlement de zonage – Modifier la zone communautaire P-06-008 afin d'y permettre la construction d'un projet résidentiel intégré – 33, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- L'endroit est bien choisi pour y intégrer du logement abordable;
- Des précisions sur les étapes d'approbation subséquentes, particulièrement le PIIA;
- Les travaux de décontamination du terrain seront réalisés par la Ville.

R-CCU-2019-03-18 / 48

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier la zone communautaire P-06-008 afin d'y permettre la construction d'un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau se montre intéressée à acquérir la propriété et l'inclure dans la réserve foncière de terrains pour ensuite l'offrir par appel d'offres à des organismes communautaires pour la réalisation d'un projet de logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QUE la conception préliminaire du projet démontre un potentiel de développement d'environ 31 logements et prévoit le recyclage de l'ancienne école pour y aménager des logements et différents locaux;

CONSIDÉRANT QUE l'affectation et les dispositions réglementaires de la zone communautaire P-06-008 ne permettent pas les usages Habitation (H) ou Commercial (C);

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 et du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la modification de la grille des spécifications de la zone communautaire P-06-008 afin de :

- Remplacer l'affectation de la zone communautaire P-06-008 par une affectation Habitation (H);
- Ajouter les catégories d'usages « Habitation de type familial – H1 » et « Habitation collective – H2 »;
- Intégrer de nouvelles normes prescrites à la grille des spécifications de la zone;
- Ajouter l'usage commercial spécifiquement permis « C1- 6994 – association civique, sociale et fraternelle » à la grille des spécifications;
- Ajouter une exigence particulière relative au stationnement (art. 475 C);

et ce, comme décrit à la nouvelle grille des spécifications proposée H-06-008 (annexe 4).

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Agrandir un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) – 170, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Le concept architectural du projet et son intégration au bâtiment patrimonial existant;
- La densification créée par le projet;
- Le projet s'adresse à de jeunes retraités;
- L'avis favorable de l'Association du patrimoine d'Aylmer;
- L'actuelle demande concerne le nombre d'étages et non le concept architectural qui est pour l'instant préliminaire; un PIIA suivra prochainement;
- Le nombre d'étages du projet voisin « L'Initial », soit sept.

R-CCU-2019-03-18 / 49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment mixte pour permettre l'usage résidentiel Habitation de type familial (H1) de 159 logements, qui n'est pas autorisé à la zone, et une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée à la zone, a été formulée pour la propriété sise au 170, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour autoriser l'usage résidentiel Habitation de type familial (H1) de 159 logements et pour déroger à la hauteur maximale d'un bâtiment, le projet requiert l'approbation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant déposera ultérieurement les demandes d'approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour ledit projet d'agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE l'étude relative à l'ensoleillement, exigée en vertu des critères d'évaluation du projet inscrits au Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 a été reçue par la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE l'étude relative à l'effet des vents sera évaluée lors de l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la rénovation du bâtiment principal existant et la démolition du bâtiment accessoire attaché situé à l'arrière du bâtiment principal, et que ces interventions devront être autorisées par le conseil en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100 et du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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 170, rue Principale, afin d'autoriser pour l'immeuble l'usage résidentiel Habitation de type familial (H1) et une hauteur maximale de six étages pour l'agrandissement projeté d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel), et ce, conditionnellement à :

- l'acceptation par le Service des infrastructures de l'étude d'impact sur les déplacements préparée pour le projet et datée du 20 février 2019;
- la signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, pour la mise en place sur le domaine public des mesures prévues à l'étude d'impact sur les déplacements.

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Construire un projet commercial et résidentiel intégré – 304, 306 et 308, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Un projet de cette ampleur devrait obtenir une certification environnementale;
- Des précisions sur le concept architectural sont à venir;
- Le nom du projet;
- L'urbanisation de la rue Ducharme;
- L'intégration de logements sociaux, sur le site ou ailleurs;
- L'impact projeté de ce projet sur la circulation;
- L'entente relative aux travaux municipaux n'est pas une condition, mais une obligation;
- La topographie en pente du terrain et la perception de la hauteur des bâtiments.

R-CCU-2019-03-18 / 50

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour les propriétés situées aux 304-306 et 308, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un projet commercial et résidentiel intégré constitué de trois bâtiments principaux dont la hauteur en étages est supérieure au maximum autorisé à la zone;

CONSIDÉRANT QUE pour déroger à la hauteur minimale ou maximale d'un bâtiment, le projet commercial et résidentiel intégré nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant déposera ultérieurement les demandes pour faire approuver le projet de construction de ce projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QU'une étude d'impact sur les déplacements, déposée par le demandeur est en cours d'analyse par le Service des infrastructures et que le SUDD propose de rendre l'approbation du PPCMOI conditionnelle à son acceptation par le Service des infrastructures et à la signature d'un protocole, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux numéro 98-2003, pour la mise en place des interventions sur le domaine public pouvant être prévue dans l'étude;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement a été déposée et analysée par le SUDD dans le cadre de cette demande et que l'étude sur les effets d'accélération des vents sera analysée dans le cadre de la demande de l'usage conditionnel qui sera ultérieurement déposée pour approbation;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande 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 aux 304-306 et 308, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un projet commercial et résidentiel intégré constitué de trois bâtiments comme suivant :

- « Bâtiment 1 » donnant sur le boulevard Saint-Joseph avec une hauteur maximale de 11 étages;
- « Bâtiment 2 » donnant sur la rue Ducharme avec une hauteur maximale de 17 étages;
- « Bâtiment 3 » donnant sur le boulevard Montclair avec une hauteur maximale de 30 étages;

et ce, conditionnellement à :

- L'acceptation par le Service des infrastructures de l'étude d'impact sur la circulation;
- La signature d'un protocole d'entente, en vertu du Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux numéro 98-2003, pour la mise en place sur le domaine public des mesures prévues à l'étude d'impact sur les déplacements.

RECOMMANDÉ

12. PIIA et Patrimoine – Rénover un bâtiment résidentiel et commercial – 169, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La couleur et les matériaux projetés de la toiture tendent vers les caractéristiques d'origine du bâtiment selon les recherches.

R-CCU-2019-03-18 / 51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 169, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à refaire la toiture du bâtiment en installant des planches de contreplaqué avec un jeu d'air de 1,5 pouce au-dessus de la toiture existante et en installant un nouveau revêtement de toiture métallique de couleur noire;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation de l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les 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 du musée, ainsi que ceux applicables du Règlement relatif au site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

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 et du Règlement constituant le site du patrimoine du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018, un projet de rénovation au 169, rue Champlain, afin de refaire la toiture du bâtiment.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire deux bâtiments multifamiliaux de 24 logements chacun en projet résidentiel intégré – 22, du Barry – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- L'intégration du projet à son milieu d'insertion.

R-CCU-2019-03-18 / 52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire, en projet résidentiel intégré, deux nouveaux bâtiments multifamiliaux isolés comportant 24 logements chacun a été déposée pour la propriété du 22, du Barry;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé, sous-utilisé en termes d'occupation du sol, est situé dans le quartier Le Baron, identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur de revitalisation urbaine dans le village urbain de La Cité;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux projets résidentiels intégrés de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions applicables du règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de développement au 22, du Barry, Gatineau, afin de construire un projet résidentiel intégré, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2019 – 22, du Barry (plan annoté par le SUDD);
- Élévations et matériaux – Rossmann architectes et associés inc. – 23 novembre 2018 - 22, du Barry;

et ce, conditionnellement à l'approbation de la dérogation mineure demandée pour la construction de deux bâtiments multifamiliaux isolés au 22, du Barry

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire deux bâtiments multifamiliaux de 24 logements chacun en projet résidentiel intégré – 22, du Barry – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2019-03-18 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire, en projet résidentiel intégré, deux nouveaux bâtiments multifamiliaux isolés comportant 24 logements chacun a été déposée pour la propriété du 22, du Barry;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale gauche du bâtiment B ne concerne qu'une partie du bâtiment sur une section de mur qui n'est présente qu'au premier étage de ce bâtiment;

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 vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 22, du Barry, afin de réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et une ligne de terrain de 4 m à 3 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2019 – 22, du Barry (plan annoté par le SUDD);

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction de deux bâtiments principaux multifamiliaux au 22, du Barry.

RECOMMANDÉ

14. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

15. Patrimoine – Installer une enseigne détachée – 871-875, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2019-03-18 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située aux 871-875, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne projetée s'inspire du style architectural (matériaux et couleurs) du bâtiment principal et du cadre bâti faisant partie du site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, ainsi qu'aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, et que les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, l'installation d'une enseigne détachée sur socle aux 871-875, rue Jacques-Cartier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseigne projetée, préparé par Yan Trudel, designer, le 11 juillet 2018, 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Certificat de localisation et implantation de l'enseigne, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, le 27 novembre 2018, 871-875, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Agrandir le deuxième champ de pratique de golf – 1405, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- L'historique de ce projet; la coupe d'arbres réalisée au préalable sans permis;
- L'importance de préserver la forêt urbaine;
- Le seul usage autorisé sur le terrain et un terrain de golf;
- La proximité du champ de pratique de résidences;
- Les milieux humides et hydriques présents seront préservés;
- L'avis de la firme externe EXP. qui a réalisé l'étude écologique et de caractérisation du boisé en septembre 2018.

R-CCU-2019-03-18 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été déposée afin d'autoriser l'agrandissement du deuxième champ de pratique de golf;

CONSIDÉRANT QUE les travaux assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 consistent en l'abattage de plusieurs arbres dans un boisé de protection et d'intégration et la modification du niveau naturel d'un terrain qui contient plusieurs arbres;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, une évaluation de la qualité de l'habitat d'un milieu humide susceptible d'être perturbé est obligatoire dans le cadre d'une demande d'approbation formelle relative à un boisé d'intérêt;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont prévus à une distance minimale de 25 m du milieu humide adjacent;

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation environnementale conclut à la non-perturbation du milieu humide étudié et recommande un contrôle de l'érosion des sols afin de ne pas perturber ce dernier par des apports sédimentaires;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménagement est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménagement 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 de rejeter la demande visant un projet au 1405, chemin d'Aylmer, afin d'autoriser l'agrandissement du deuxième champ de pratique de golf, considérant l'étude écologique et de caractérisation du boisé réalisé par EXP. en septembre 2018, qui conclut que « Les impacts négatifs liés à la coupe d'arbres à l'intérieur du boisé de protection et d'intégration de bonne valeur écologique sont la diminution de la superficie d'habitats fauniques dans le secteur, la perte d'espèces arborées nobles et la coupe d'arbres dans un boisé de bonne valeur écologique », comme illustré dans l'analyse au document :

- Recommandation et conclusion de l'étude écologique et de caractérisation de boisé – 1405, chemin d'Aylmer - Extrait de l'étude par Les services EXP inc. – Réalisé en septembre 2018 – Préparé par le Service de l'urbanisme et du développement durable du secteur d'Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
4	2	0	2

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2019-03-18 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement et la rénovation d'un bâtiment commercial de deux étages a été formulée pour la propriété située au 740, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE les travaux assujettis à l'approbation d'un PIIA respectent les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE tous les travaux à être réalisés dans ce projet sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet d'agrandissement du bâtiment commercial situé au 740, boulevard Maloney Est, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation - A4 architecture + design Inc.- Le 15 janvier 2019 - 740, boulevard Maloney Est;
- Élévation et matériaux - Façade principale - A4 architecture + design inc. - Le 15 janvier 2019 - 740, boulevard Maloney Est;
- Perspective - A4 architecture + design inc. - Le 15 janvier 2019 - 740, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ

18. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 1, rue Shortley – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-03-18 / 57

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour autoriser l'implantation d'un service de garderie au 1, rue Shortley et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'établissement d'une garderie afin d'y accueillir 38 enfants dans un bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande est conforme aux normes réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte la majorité des critères d'évaluation dont dispose le règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 1, rue Shortley afin d'autoriser un service de garderie permettant d'accueillir 38 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – aires de jeux, extrait du plan préparé par Pierre Tabet, architecte, daté du 02 octobre 2018, révisé du 19 février 2019 et reçu le 20 février 2019;
- Plans des élévations, extraits des plans préparés par Pierre Tabet, architecte, datés du 02 octobre 2018, révisés du 19 février 2019 et reçus le 20 février 2019;
- Plans du sous-sol et du 1^{er} étage – conditions existantes et aménagements proposés, extraits des plans préparés par Pierre Tabet, architecte, datés du 02 octobre 2018, révisés du 19 février 2019 et reçus le 20 février 2019;

et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements prévus sur le plan d'implantation, plan préparé par Pierre Tabet, architecte, daté du 2 octobre 2018, révisé du 19 février 2019 et reçu le 20 février 2019;
- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'obtention des autorisations requises auprès du ministère de l'Environnement en vertu du règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (R.R.Q., chapitre Q-2, r. 35.2).

RECOMMANDÉ

19. Usage conditionnel – Régulariser un commerce de divertissement intensif au rez-de-chaussée du bâtiment – 75, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-03-18 / 58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'opération d'un commerce de divertissement intensif au rez-de-chaussée a été formulée pour le bâtiment situé au 75, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande vise à régulariser l'occupation de ce local, puisque le requérant ne détient actuellement aucun permis d'affaires;

CONSIDÉRANT QUE cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-124, mais qu'en vertu de la disposition relative à la continuité commerciale, l'usage doit être autorisé préalablement par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels lorsqu'il est exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 75, promenade du Portage afin de permettre l'usage « 7399 – Autres lieux d'amusement (C15) » dans un local au rez-de-

chaussée ayant façade sur la promenade du Portage, et ce, conditionnellement à la mise aux normes du local aux dispositions du Code de la construction du Québec et du Règlement sur la prévention des incendies de la Ville de Gatineau et au retrait de l'affichage extérieur.

RECOMMANDÉ

20. Dérogations mineures – Convertir une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements – 180, rue Richer – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- L'accessibilité au stationnement sur rue dans le quartier;
- La superficie des logements est conforme à la réglementation.

R-CCU-2019-03-18 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'ajout de deux logements supplémentaires a été formulée pour la propriété bifamiliale située au 180, rue Richer;

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

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, puisque le projet n'implique aucun ajout de volume au bâtiment existant, et que l'ensemble des bandes de verdure requises à proximité de l'espace de stationnement et de l'allée d'accès seront aménagées conformément à la réglementation;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 180, rue Richer afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de six à trois;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un accès au terrain devant la façade principale d'une habitation multifamiliale de 0 % à 11 %;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Sylvie Tassé, technologue en architecture – 14 février 2019 – Identification des dérogations mineures – 180, rue Richer.

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 649, boulevard de la Gappe – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

Ce sujet est reporté à une séance ultérieure.

22. Dérogations mineures – Autoriser une allée d'accès en forme de demi-cercle – 611, rue Main – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2019-03-18 / 60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'aménagement d'une allée d'accès en forme de demi-cercle en cour avant a été formulée pour la propriété située au 611, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'octroi de dérogations mineures afin d'augmenter la largeur de deux accès au terrain, augmenter la largeur de l'allée d'accès, réduire la distance de l'accès en forme de demi-cercle de la ligne avant du terrain, et réduire la largeur d'une bande gazonnée;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction et de zonage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, visant l'aménagement d'une allée d'accès en forme de demi-cercle au 611, rue Main, soit :

- augmenter la largeur de deux accès au terrain de 5 m à 17,5 m et à 13,8 m;
- augmenter la largeur de l'allée d'accès de 4 m à 5 m;
- réduire la distance de l'allée d'accès en forme de demi-cercle de la ligne avant du terrain de 3 m à 1 m;
- et réduire la largeur de la bande gazonnée entre l'allée d'accès en forme de demi-cercle et la ligne avant du terrain de 3 m à 1 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Génie Civil – aménagement et identification des dérogations mineures - Stantec experts - conseils – 3 septembre 2014 – 611, rue Main.

RECOMMANDÉ

23. Varia

a) Démission d'un membre du Comité

M. Denis Girouard a annoncé son intention de démissionner de son poste de membre citoyen au Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Il enverra une lettre à cet effet au secrétaire du comité.

Des membres s'interrogent sur ce qu'il adviendra de la composition du comité, puisqu'il y a actuellement trois sièges citoyens vacants. On leur répond que le conseil évaluera prochainement différents scénarios quant à la composition du CCU. Depuis 2002, la volonté du conseil est de ne pas professionnaliser le CCU. Par contre, un mandat a déjà été donné par le conseil à l'administration pour évaluer la possibilité de créer un Conseil local du patrimoine. Un des scénarios évalués consiste à intégrer des membres avec une expertise en patrimoine au CCU. Le CCU joue actuellement le rôle de Conseil local du patrimoine.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 17.