

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

267^e séance tenue le 15 avril 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^{me} Pascale Belleau – Citoyenne

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 :

Membre

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

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 37.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modifications. Le point 21 à l'ordre du jour est reporté à une séance ultérieure à la demande de la requérante et un point sur l'atelier pour donner une saveur locale et conviviale au mégacentre commercial du Plateau est ajouté aux varias.

3. Approbation des procès-verbaux des 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 2019

Les procès-verbaux des 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 2019 sont approuvés.

4. Signature des procès-verbaux des 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 2019

Les procès-verbaux des 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 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 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 2019

Les dossiers présentés aux 265^e et 266^e séances tenues les 18 et 26 mars 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 16 avril 2019, à part la demande de PIIA pour abattage d'arbres au 1405, chemin d'Aylmer, recommandé défavorablement par le CCU à sa 265^e séance tenue le 18 mars 2019.

Un suivi est donc effectué sur le projet au 1405, chemin d'Aylmer. Des discussions sont en cours avec le requérant pour trouver une façon d'atténuer l'abattage d'arbres, suite aux préoccupations exprimées par le CCU à ce sujet et dans le but d'obtenir une recommandation favorable de ce comité.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le mardi 30 avril 2019 à 17h.

8. Point d'information – Modifier l'architecture du bâtiment – 49, boulevard Fournier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

9. Point d'information – Modifier l'aménagement du terrain – 415, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

10. Règlement de zonage – Permettre les usages liés au domaine de la formation et de l'intervention tactique pour la construction d'un complexe de formation et d'entraînement dans les zones I-03-155 et P-03-153 – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Ce sujet est reporté à une séance ultérieure.

11. PPCMOI – Autoriser des usages mixtes pour le nouveau pavillon du parc des Cèdres – 1, rue Principale – District d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Des précisions sur ce qu'est l'usage 5815, soit un « établissement avec salle de réception ou banquet »;
- L'usage 5815 sera exercé sporadiquement à l'extérieur de la Capitainerie et en exclusivité par ses membres.

R-CCU-2019-04-15 / 66

CONSIDÉRANT QUE le Plan directeur du parc des Cèdres, adopté en 2007 et en cours d'actualisation, prévoit l'implantation d'un nouveau pavillon avec une gamme élargie de services commerciaux, communautaires et récréatifs consolidant les objectifs de destination récréative et touristique du parc des Cèdres;

CONSIDÉRANT QU'un nouveau pavillon est en construction permettant d'améliorer l'utilisation du site tout en créant un espace intégré convivial, fonctionnel et accessible à tous;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la vocation souhaitée pour le parc et pour le nouveau pavillon;

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 particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser des usages commerciaux, communautaires et récréatifs pour le nouveau pavillon du parc des Cèdres, visant à :

- Permettre l'usage 5821 « Établissement avec services de boissons alcoolisées »;
- Permettre une superficie de 800 m² de superficie de plancher pour un usage « débit de boisson »;
- Exempter l'usage c5b de l'application du règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur;
- Permettre l'usage 5822 « Établissement dont l'activité principale est la danse (discothèque, salle de danse avec permis d'alcool, école de danse avec permis d'alcool) »;
- Permettre l'usage 5823 « Bar à spectacles »;
- Permettre la mixité d'usages de la catégorie « institutions » p2 avec des usages « récréatifs » (r) et des usages « commerces et services distinctifs » (c5) dans un même bâtiment;
- Permettre une distance de moins de 500 m entre deux bâtiments qui exercent le même usage 5815;
- Exempter l'usage 5815 de l'application du règlement relatif aux usages conditionnels en vigueur.

RECOMMANDÉ

12. **PPCMOI – Autoriser trois sous-classes d'usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » – 760, boulevard des Hautes-Plaines – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2019-04-15 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI visant à autoriser trois sous-classes d'usages de la catégorie commerciale « Services personnels et professionnels (C1) » a été formulée pour le bâtiment situé au 760, boulevard des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise plus spécifiquement à permettre la régularisation des activités d'un commerce existant et à élargir la gamme d'usage commercial autorisé pour cette propriété commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et qu'il n'implique pas la construction d'un nouveau bâtiment ni l'ajout d'un volume au bâtiment existant;

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 760, boulevard des Hautes-Plaines, afin d'autoriser les sous-classes d'usages « 623 – Salon de beauté, de coiffure et autres salons (C1) », « 656 – Service de soins paramédicaux (C1) et « 659 – Autres services professionnels (C1) ».

RECOMMANDÉ

13. **Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 74, rue Front – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

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

- La réglementation de la Ville de Gatineau par rapport au Règlement provincial sur les services de garde éducatifs à l'enfance en ce qui concerne la superficie minimale de terrain de jeux par enfant;
- La proximité du parc Front à 350 m du projet;

- La possibilité de déplacer l'enclos à déchets et de réduire le nombre de cases de stationnement de 13 à 12 pour agrandir l'aire de jeux;
- L'architecture d'allure commerciale du bâtiment dans son milieu d'insertion résidentiel; il est donc difficile d'intégrer des éléments décoratifs du milieu d'insertion à dominance résidentielle.

R-CCU-2019-04-15 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'implantation d'un service de garderie a été formulée au 74, rue Front, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'établissement d'un service de garderie afin d'y accueillir 80 enfants dans un nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la démolition du bâtiment résidentiel existant au 74, rue Front, a été soumise au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande est conforme aux normes réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dispositions non conformes pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 74, rue Front, est localisée à moins de 500 m du parc Front et respecte la norme édictée à l'article 39 du Règlement provincial sur les services de garde éducatifs à l'enfance (S-4.1.1, r.2);

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande respecte les critères d'évaluation 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 projet au 74, rue Front, afin d'autoriser un service de garderie permettant d'accueillir 80 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, extrait du plan préparé par Miloud Boukhira, architecte, daté du 24 octobre 2018, révisé et reçu le 26 mars 2019 – 74, rue Front;
- Plans des élévations, extraits des plans préparés par Miloud Boukhira, architecte, datés du 24 octobre 2018, révisés et reçus le 26 mars 2019 – 74, rue Front;
- Plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du deuxième étage – extraits des plans préparés par Miloud Boukhira, architecte, datés du 24 octobre 2018, révisés et reçus le 26 mars 2019 – 74, rue Front;

et ce, conditionnellement à :

- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'approbation, par le conseil municipal, du projet de construction au 74, rue Front en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie au 74, rue Front.

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie – 74, rue Front – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2019-04-15 / 69

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 74, rue Front;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la démolition du bâtiment résidentiel existant au 74, rue Front, a été soumise au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour autoriser l'implantation d'un service de garderie au 74, rue Front, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil municipal à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux normes réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des éléments faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie au 74, rue Front, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, extrait du plan préparé par Miloud Boukhira, architecte, daté du 24 octobre 2018, révisé et reçu le 26 mars 2019 – 74, rue Front;
- Plans des élévations, extraits des plans préparés par Miloud Boukhira, architecte, datés du 24 octobre 2018, révisés et reçus le 26 mars 2019 – 74, rue Front;
- Plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du deuxième étage – extraits des plans préparés par Miloud Boukhira, architecte, datés du 24 octobre 2018, révisés et reçus le 26 mars 2019 – 74, rue Front;
- Plans de l'enseigne détachée, préparés par le propriétaire et reçus le 29 mars 2019 – 74, rue Front;

et ce, conditionnellement à :

- L'acceptation, par le conseil municipal, d'un usage conditionnel pour l'opération d'un service de garderie pour 80 enfants au 74, rue Front, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie au 74, rue Front.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie – 74, rue Front – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2019-04-15 / 70

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie a été formulée au 74, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE le Service des infrastructures a suggéré de prévoir 12 ou 13 cases pour ce projet afin de réduire les enjeux de stationnement sur rue dans le secteur et qu'une dérogation mineure est donc requise afin d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisé;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de cases de stationnement implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de permettre la réduction de la superficie minimale de terrain de jeux;

CONSIDÉRANT QUE la proximité du parc Front à moins de 500 m du projet, l'aire de jeux proposée respecte le Règlement provincial sur les services de garde éducatifs à l'enfance (S-4.1.1, r.2);

CONSIDÉRANT QUE l'étroitesse du terrain commercial implique l'obtention d'une dérogation mineure afin de permettre la réduction de la largeur minimale de la bande de verdure le long de la façade latérale gauche et la distance minimale entre le bâtiment et l'allée de circulation;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 74, rue Front, afin d'autoriser :

- L'augmentation du nombre maximal de cases de stationnement autorisé de 5 à 13 cases;
- La réduction de la superficie minimale de terrain de jeux de 4 m² / enfant à 2,3 m² / enfant;
- La réduction de la largeur minimale de la bande de verdure de 1 m à 0 m le long de la façade latérale gauche;
- La réduction de la distance minimale entre le bâtiment et l'allée de circulation de 1 m à 0 m;

comme illustrés dans l'analyse de projet et au plan :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – extrait du plan préparé par Miloud Boukhira, architecte, daté du 24 octobre 2018, révisé et reçu le 26 mars 2019 – 74, rue Front;

et ce, conditionnellement à :

- L'acceptation, par le conseil municipal, d'un usage conditionnel visant l'opération d'une garderie de 80 enfants au 74, rue Front en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'approbation, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, d'un projet de construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie au 74, rue Front.

RECOMMANDÉ

14. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 1244, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Le besoin de services de garderie à cet endroit;
- Le réaménagement du stationnement et l'allée d'accès à sens unique pour y accéder font l'objet d'un avis favorable de la division circulation et sécurité routière de la Ville;
- Des clarifications sur la dérogation mineure qui concerne l'espace de stationnement en cour avant et en bordure du chemin d'Aylmer;
- Des précisions sur les matériaux de revêtement extérieur;
- La définition d'un secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale.

R-CCU-2019-04-15 / 71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'implantation d'un service de garderie afin d'y accueillir 20 enfants a été formulée au 1244, chemin d'Aylmer et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE le requérant opère aujourd'hui, dans le bâtiment résidentiel, une garderie en milieu familial qui accueille neuf enfants depuis 2014 comme usage additionnel à l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de garderie comme usage principal requière l'agrandissement du bâtiment existant en cour latéral, la rénovation d'une partie de la façade principale, le réaménagement extérieur des accès au terrain et l'aménagement de cinq cases de stationnement en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux requièrent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requière, par le conseil municipal, deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, et qu'à l'exception des dérogations mineures demandées, la propriété visée par la demande est conforme aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères d'évaluation 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 projet au 1244, chemin d'Aylmer, afin d'autoriser un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Nelson Ramalho, dessinateur, le 20 mars 2019 - 1244, chemin d'Aylmer;

et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements prévus au plan intitulé : « Plan d'implantation proposé - Nelson Ramalho, dessinateur, le 20 mars 2019 - 1244, chemin d'Aylmer »;
- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale ;
- L'approbation des dérogations mineures.

RECOMMANDÉ

PIIA – Rénover un bâtiment afin d'aménager un service de garderie – 1244, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-04-15 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure afin d'aménager un service de garderie a été formulée au 1244, chemin d'Aylmer, situé dans le secteur PIIA d'insertion champêtre;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à agrandir le bâtiment en cour latérale est, remplacer une porte-fenêtre par une fenêtre, remplacer le revêtement de déclin de bois d'une partie de bâtiment par un revêtement en pierre, aménager une allée d'accès en forme de demi-cercle et réaménager le stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1950 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi, par le conseil municipal, de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 ;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des éléments pour lesquels des dérogations mineures sont demandées, et respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicable du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur d'insertion champêtre;

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 champêtre au 1244, chemin d'Aylmer, afin d'agrandir le bâtiment principal, remplacer une ouverture et le revêtement extérieur de la façade principale et aménager l'allée d'accès ainsi que le stationnement, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Nelson Ramalho, dessinateur, le 20 mars 2019 - 1244, chemin d'Aylmer Annoté par SUDD;
- Façade principale existante et proposée - Nelson Ramalho, dessinateur, le 6 février 2019 - 1244, chemin d'Aylmer - Annoté par SUDD;
- Vue en plan et façade principale de l'agrandissement - Nelson Ramalho, dessinateur, le 6 février 2019 - 1244, chemin d'Aylmer;
- Façade latérale et arrière de l'agrandissement - Nelson Ramalho, dessinateur, le 6 février 2019 - 1244, chemin d'Aylmer;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 1244, chemin d'Aylmer;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel;
- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises au projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Autoriser un service de garderie – 1244, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-04-15 / 73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'implantation d'un service de garderie a été formulée au 1244, chemin d'Aylmer, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QU'afin d'aménager le service de garderie, le requérant prévoit agrandir le bâtiment en cour latérale est, rénover une partie de la façade principale et réaménager le terrain;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la réduction de 60 à 27% du pourcentage des matériaux de revêtement extérieur appartenant aux classes 1 et 2 de la façade principale, et à l'autorisation d'un espace de stationnement en cour avant et en bordure du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement extérieur de la façade principale du bâtiment agrandi seront composés de 73% de déclin de bois;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement extérieur existant est dérogatoire et protégé par droits acquis, mais que les travaux de réaménagement dans la cour avant en bordure du chemin d'Aylmer font perdre ces droits;

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;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 1244, chemin d'Aylmer, afin de réduire de 60 à 27%, le pourcentage des matériaux de revêtement extérieur appartenant aux classes 1 et 2 de la façade principale et d'autoriser un espace de stationnement en cour avant et en bordure du chemin d'Aylmer, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et façade principale proposés - identification des dérogations mineures - Nelson Ramalho, dessinateur, le 6 février et 20 mars 2019 - 1244, chemin d'Aylmer - annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel;
- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

15. Usage conditionnel – Autoriser deux services de garderie – 215, boulevard d'Amsterdam – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- La raison qui explique qu'il y aura deux garderies de 80 enfants à cet endroit, et non seulement une de 160 enfants;
- Des inquiétudes sur la circulation dans le secteur causée par le service de garderie;
- Le réaménagement de l'espace de stationnement tel que proposé est le fruit d'échanges et de négociation;
- Le lotissement des terrains se fait au fur et à mesure que le promoteur vend les terrains.

R-CCU-2019-04-15 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'implantation d'un bâtiment principal pour l'occupation de deux services de garderie a été formulée au 215, boulevard d'Amsterdam, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'établissement de deux garderies afin d'y accueillir 80 enfants chacune dans un nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions concernant le pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 pour les façades principale et latérale sur rue, la largeur minimale de la bande de verdure le long d'une ligne de rue, l'exigence minimale d'espaces verts dans une aire de stationnement et l'exigence minimale de conifères entourant une aire de stationnement de plus de 20 cases;

CONSIDÉRANT QUE ces non-conformités font l'objet d'une demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande respecte les critères d'évaluation 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 projet au 215, boulevard d'Amsterdam, afin d'autoriser deux services de garderie permettant d'accueillir, respectivement, 80 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, extrait du plan préparé par Pierre Morimanno, architecte, daté du 4 juin 2018, révisé du 21 mars 2019 et reçu le 8 avril 2019 – 215, boulevard d'Amsterdam;

et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements prévus sur le plan d'implantation, plan préparé par Pierre Morimanno, architecte, daté du 4 juin 2018, révisé du 21 mars 2019 et reçu le 8 avril 2019 – 215, boulevard d'Amsterdam;
- Le dépôt des deux permis d'opération délivrés par le ministère de la Famille;
- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction d'un bâtiment commercial destiné à deux services de garderie au 215, boulevard d'Amsterdam.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial destiné à deux services de garderie – 215, boulevard d’Amsterdam – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-04-15 / 75

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre la construction d’un bâtiment commercial destiné à deux services de garderie a été formulée au 215, boulevard d’Amsterdam;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural contemporain du requérant implique l’obtention d’une dérogation mineure pour le pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2;

CONSIDÉRANT QU’à la suggestion du Service des infrastructures, le nombre total de cases de stationnement pour ce projet a été augmenté à 27 afin de réduire les enjeux de stationnement sur rue dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE l’ajout de cases de stationnement implique l’obtention de deux dérogations mineures visant la réduction de la largeur minimale de la bande de verdure le long de la ligne du boulevard d’Amsterdam et de la rue de Liverpool, et la réduction de l’exigence minimale d’espaces verts dans une aire de stationnement de plus de 20 cases;

CONSIDÉRANT QUE le nombre des arbres conifères a été réduit à quatre arbres localisés au pourtour du stationnement, ce qui implique une dérogation mineure concernant le nombre minimal de conifères entourant une aire de stationnement de plus de 20 cases;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 215, boulevard d’Amsterdam, afin d’autoriser :

- La réduction du pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 pour la façade principale et la façade latérale sur rue d’un bâtiment commercial de 60 % à 54 %;
- La réduction de la largeur minimale de la bande de verdure le long de la ligne du boulevard d’Amsterdam et de la rue de Liverpool de 3 m à 1,5 m;
- La réduction de l’exigence minimale d’espaces verts, dans une aire de stationnement de plus de 20 cases de 5 % à 0 % ;
- La réduction de l’exigence minimale d’arbres conifères entourant une aire de stationnement de plus de 20 cases de 60 % à 44 % (6 à 4 arbres);

comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Plan d’implantation et identification des dérogations mineures – extrait du plan préparé par Pierre Morimanno, architecte, daté du 4 juin 2018, révisé du 21 mars 2019 et reçu le 8 avril 2019 – 215, boulevard d’Amsterdam.

RECOMMANDÉ

16. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

17. PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 12, rue Olida – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- La proximité de la rivière et de la zone inondable;
- L’endroit choisi pour construire un projet de cette densité;

- Le projet de construction est conforme à la réglementation et est seulement assujéti à un PIIA;
- La demande de dérogations mineures sur l'implantation et la superficie du garage détaché est le résultat de l'opération cadastrale.

R-CCU-2019-04-15 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à subdiviser en deux la propriété du 8, rue Olida, afin de construire une nouvelle habitation trifamiliale isolée de deux étages sur le nouveau terrain à créer au 12, rue Olida, a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est identifiée au Plan d'urbanisme comme faisant partie d'un secteur de « redéveloppement résidentiel » dans le village urbain de la rivière Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicable du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux secteurs de redéveloppement 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 des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures visant le garage existant au 12, rue Olida;

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 redéveloppement au 12, rue Olida, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 11 mars 2019 – 12, rue Olida (plan annoté par le SUDD);
- Élévations et matériaux – Plan et gestion + – 12 mars 2019 - 12, rue Olida.

Il est entendu que l'approbation de la construction de la nouvelle habitation trifamiliale isolée au 12, rue Olida, est sujette à l'approbation des dérogations mineures demandées pour conserver le garage existant sur le nouveau terrain à créer.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENT |
|------|--------|------------|--------|
| 5 | 1 | 0 | 1 |

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Régulariser l'implantation et la superficie d'un bâtiment accessoire détaché existant – 12, rue Olida – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2019-04-15 / 77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation trifamiliale isolée de deux étages a été formulée pour la propriété du 12, rue Olida;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation et la superficie d'un bâtiment accessoire détaché existant au 12, rue Olida a été déposée;

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 vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 12, rue Olida, afin de :

- Permettre l'empiètement d'une partie d'un bâtiment accessoire détaché existant en cour avant d'une nouvelle habitation trifamiliale isolée de 0 m à 0,85 m;

- Augmenter la superficie maximale d'implantation d'un bâtiment accessoire détaché existant de 10 % à 14 % de la superficie totale du terrain;
- Augmenter la superficie maximale d'implantation d'un bâtiment accessoire détaché existant de 80 % à 133 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal;

comme illustré dans l'analyse de projet et au plan :

- Plan projet d'implantation – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 11 mars 2019 – 12, rue Olida (plan annoté par le SUDD);

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour la construction de la nouvelle habitation trifamiliale isolée projetée au 12, rue Olida.

| POUR | CONTRE | ABSTENTION | ABSENT |
|------|--------|------------|--------|
| 5 | 1 | 0 | 1 |

RECOMMANDÉ

18. **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**

Ce sujet est 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

Ce sujet est reporté à une séance ultérieure.

19. **PIIA – Construire un bâtiment commercial – 160, avenue Gatineau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux**

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

- Le terrain n'est pas identifié comme un terrain contaminé; une caractérisation du sol de niveau 1 sera tout de même demandée au requérant pour le confirmer;
- L'entrée commune avec le 150, avenue Gatineau est conforme à la réglementation.

R-CCU-2019-04-15 / 78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial de deux étages a été formulée pour la propriété du 160, avenue Gatineau;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions 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, un projet de développement au 160, avenue Gatineau, afin de construire un bâtiment commercial de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation phase 1 – Les Services EXP inc. – 22 mars 2019 – 160, avenue Gatineau (plan annoté par le SUDD);
- Élévations et matériaux – Plan et gestion + – 22 mars 2019 – 160, avenue Gatineau.

RECOMMANDÉ

20. **PIIA – Remplacer un exutoire pluvial et stabiliser les berges d’un cours d’eau – 0, chemin Donaldson (lots 2 957 664, 2 957 666 et 2 959 989) – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

R-CCU-2019-04-15 / 79

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à remplacer un exutoire pluvial et stabiliser les berges d’un cours d’eau a été formulée au 0, chemin Donaldson (lots 2 957 664, 2 957 666 et 2 959 989);

CONSIDÉRANT QUE les travaux impliquent l’abattage de plusieurs arbres et la modification du niveau naturel du terrain;

CONSIDÉRANT QU’une partie des travaux se situe dans un secteur de PIIA boisé de protection et d’intégration et est assujettie à l’approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU’une étude géotechnique a été réalisée et atteste que les travaux respectent les dispositions relatives aux interventions dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles;

CONSIDÉRANT QU’une plantation de nouveaux arbres et arbustes sera réalisée pour compenser l’abattage des arbres existants;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architectural 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 au 0, chemin Donaldson (lots 2 957 664, 2 957 666 et 2 959 989), afin de remplacer un exutoire pluvial, de stabiliser les berges d’un cours d’eau et de couper des arbres, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan des travaux prévus de stabilisation du talus – Réalisé par Charles Gauthier, ingénieur – 18 juillet 2018.

RECOMMANDÉ

21. **Patrimoine – Démolir un bâtiment principal – 919, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

22. **Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale isolée – 31, rue de Montagnais – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- La caractérisation naturelle du terrain et le milieu humide inventorié et protégé ont mené au décalage de l’implantation du bâtiment;
- Le projet est conforme au règlement municipal et provincial sur l’évacuation des eaux usées des résidences isolées.

R-CCU-2019-04-15 / 80

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée de deux étages a été formulée pour la propriété située au 31, rue des Montagnais;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de trois dérogations mineures distinctes aux articles 116, 116.1 et 205 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures visent la réduction de la marge avant de 14,64 m à 10 m, la localisation de l'accès au terrain et de l'allée d'accès ainsi que le rehaussement de 62 cm, par rapport au maximum autorisé, du niveau du seuil de la porte de l'entrée principale du bâtiment projeté;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant de 14,64 m à 10 m permet de préserver le milieu humide présent à l'arrière du terrain;

CONSIDÉRANT QUE la proposition de surélever le niveau de seuil de porte permet de réaliser des fondations plus hautes que la nappe phréatique et d'assurer le drainage des fondations vers le fossé existant latéral ouest;

CONSIDÉRANT QUE l'accès au terrain et l'allée d'accès seront implantés devant la portion de la façade principale qui n'est pas occupée par le garage intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 31, rue des Montagnais, afin de :

- Réduire la marge avant de 14,64 m à 10 m;
- Permettre l'implantation de l'accès au terrain et de l'allée d'accès devant la portion de la façade principale qui n'est pas occupée par le garage intégré;
- Augmenter l'écart maximal autorisé du niveau moyen du seuil de porte de l'entrée principale du bâtiment de 40 cm à 102 cm;

comme illustré au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - 31, rue des Montagnais - Mathieu, Fortin, arpenteur géomètre, le 22 mars 2019, portant le numéro 1724 de ses minutes - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Régulariser les matériaux de revêtement extérieur de la façade avant – 126, rue Binet – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-04-15 / 81

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à régulariser les matériaux de revêtement extérieur de la façade avant a été formulée pour la propriété située au 126, rue Binet;

CONSIDÉRANT QU'un étage fut ajouté au bâtiment en 2018, après délivrance d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux réalisés dans le cadre du projet d'agrandissement visaient également à modifier les matériaux de revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant n'a pas correctement estimé la superficie à recouvrir d'un matériau de classes 1 ou 2 après l'augmentation de la hauteur du rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend vers la conformité réglementaire, puisque le bâtiment était entièrement recouvert de vinyle avant les travaux d'agrandissement du 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 CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, à la propriété située au 126, rue Binet, afin de réduire la superficie minimale de la façade avant occupée par un matériau de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 50 % à 35 %, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Élévation avant – Valérie Charrette, technologue en architecture – 14 mars 2019 – Identification de la dérogation mineure – 126, rue Binet.

RECOMMANDÉ

24. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 175, rue Bisson – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-04-15 / 82

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 175, rue Bisson;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement au sol et la construction d'un 2^e étage sur la section nord du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une approbation, lors de la séance du conseil municipal du 16 octobre 2018, d'une dérogation mineure visant à augmenter le ratio maximal « Espace bâti/terrain »;

CONSIDÉRANT QUE l'analyse réglementaire effectuée dans le cadre de la demande de dérogation mineure initiale n'a pas permis de déceler que la case de stationnement existante ne posséderait plus la longueur minimale, après l'agrandissement, puisque la case de stationnement n'était pas illustrée sur le plan d'implantation déposé;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure supplémentaire visant à réduire la longueur minimale d'une case de stationnement est requise afin de réaliser le projet d'agrandissement soumis par le requérant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, à la propriété située 175, rue Bisson, afin de réduire de 5 m à 4,8 m la longueur minimale d'une case de stationnement, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation modifié par le SUDD - Beaulieu Construction – 22 août 2018 – Identification de la dérogation mineure – 175, rue Bisson.

RECOMMANDÉ

25. Dérogation mineure – Installer une génératrice – 20, rue Claire – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2019-04-15 / 83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'installation d'une génératrice à plus de deux mètres de l'habitation multifamiliale a été formulée au 20, rue Claire;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin d'augmenter la distance maximale entre un équipement mécanique au sol et un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la distance minimale d'un mètre entre un équipement mécanique au sol et une ligne de terrain sera respectée, puisque la génératrice sera située à six mètres de la ligne latérale sud du terrain;

CONSIDÉRANT QUE la firme de génie-conseil du projet confirme que le niveau de bruit de la génératrice respectera les dispositions prescrites dans le Règlement concernant le bruit sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 44-2003;

CONSIDÉRANT QUE la firme de génie-conseil du projet confirme que la distance de 19 m entre la génératrice et les habitations localisées sur la rue Guertin est suffisante pour éviter que l'air vicié de la génératrice pénètre dans les prises d'air de ces bâtiments;

CONSIDÉRANT QU'un enclos opaque d'une hauteur de 3,2 m sera aménagé au pourtour de la génératrice afin de la dissimuler;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, à la propriété située au 20, rue Claire, afin d'augmenter la distance maximale entre un équipement mécanique au sol et un bâtiment principal de 2 m à 10,6 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Marie-Ève Simard, architecte – 10 décembre 2018 – Identification de la dérogation mineure – 20, rue Claire.

RECOMMANDÉ

26. Dérogation mineure – Modifier l'aménagement du terrain – 49, rue des Pometiers – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

R-CCU-2019-04-15 / 84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 1,62 m a été formulée pour la propriété située au 49, rue des Pometiers;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne vise pas à modifier l'implantation de l'habitation en construction pour laquelle un permis de construire a été délivré conformément à la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 49, rue des Pometiers, afin de réduire la marge arrière applicable de 7 m à 1,62 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté avec changement d'adresse pour le 5, rue des Abricotiers, Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, le 12 juillet 2018, 49, rue des Pometiers.

RECOMMANDÉ

27. 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.

28. Varia

a) Atelier pour donner une saveur locale et conviviale au mégacentre commercial du Plateau

Un membre a participé à l'initiative lancée par la conseillère Maude Marquis-Bissonnette pour recueillir des idées afin de rendre plus convivial le mégacentre commercial du Plateau. Il dit avoir trouvé l'expérience extrêmement intéressante et apprécie que les sondages et opinions des citoyens soient considérés.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 35.