

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

268<sup>e</sup> séance tenue le 30 avril 2019 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des Comités, 2<sup>e</sup> étage, 25, rue Laurier

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n<sup>o</sup> 5)

M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n<sup>o</sup> 8)

M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 3)

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

#### ABSENCES :

##### Membre

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

##### Ressource interne

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

M. Jean-Pierre Valiquette – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

---

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 34.

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019

Le procès-verbal de la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019 est approuvé.

#### 4. Signature du procès-verbal de la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019

Le procès-verbal de la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019 est signé par le président.

#### DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

**5. Suivi du procès-verbal de la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019**

Les dossiers présentés à la 267<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 14 mai 2019.

Un suivi est effectué concernant la demande pour aménager un service de garderie au 74, rue Front. L'analyse de projet réalisée par le Service de l'urbanisme et du développement durable recommandait l'aménagement de 12 ou 13 cases de stationnement. Après vérification auprès du Service des infrastructures, l'aménagement de 13 cases de stationnement est recommandé, et maintenu, comme proposé par le requérant.

**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 lundi 13 mai 2019 à 17h.

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

Cette demande, initialement présentée à la séance du CCU du 18 mars 2019, avait été recommandée défavorablement par ce Comité. Un suivi avait été effectué auprès du requérant, qui a depuis bonifié son projet, notamment au niveau de la plantation d'arbres. Ayant été mis au fait de l'évolution de la demande, le CCU a revu sa position et recommande unanimement le projet comme présenté à la présente séance, à condition de s'assurer de la réalisation des travaux tels que proposés, soit en exigeant une attestation de conformité à la fin des travaux ou une garantie financière qui sera remboursée à la fin des travaux s'ils sont conformes.

**R-CCU-2019-04-30 / 85a**

**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 requérant a déposé un programme prévoyant la plantation de 47 arbres sur le terrain à titre de compensation pour l'abattage des arbres requis pour l'aménagement du champ de pratique suite à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 18 mars 2019;

**CONSIDÉRANT QUE** la plantation de ces arbres fera partie des travaux prévus au certificat d'autorisation pour l'aménagement du champ de pratique et que le requérant devra déposer une attestation de conformité à la fin des travaux;

**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 d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet, au 1405, chemin d'Aylmer, afin d'autoriser l'agrandissement du deuxième champ de pratique de golf, comme illustré aux plans :

- Plan des aménagements et du contexte, Club de golf Royal Ottawa, 1405, chemin d'Aylmer, extrait du plan préparé par Les Services EXP Inc., daté de septembre 2018, reçu le 05 novembre 2018 et annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer;
- Plan d'abattage d'arbres « clearing plan », Club de golf Royal Ottawa, 1405, chemin d'Aylmer, extrait du plan préparé par N & H Golf Course architects, daté et reçu le 27 février 2019 et annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer
- Extraits des courriels relatifs et plan du programme de plantation, Club de golf Royal Ottawa, 1405, chemin d'Aylmer, extrait du plan préparé par le Club de golf Royal Ottawa.

et ce, conditionnellement à :

- l'implantation des barrières à sédiments avant le début de tous travaux afin de contrôler l'érosion des sols et de ne pas perturber le milieu humide par une augmentation de la sédimentation;
- le maintien des barrières à sédiments après la fin des travaux;
- leur retrait selon les recommandations d'un expert qualifié.

#### **RECOMMANDÉ**

**9. Point d'information – Modifier le projet de construction approuvé – 221-223, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**10. Point d'information – Modifier la façade latérale du bâtiment – 959-963, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

Les membres n'ont aucun commentaire quant à la nature des modifications proposées, qui sont exigées en vertu du Code national du bâtiment.

**11. PIIA – Construire un bâtiment multifamilial de 18 logements en structure isolée – 210, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Le gabarit du bâtiment proposé sera répété ailleurs sur la rue Nancy-Elliott;
- La qualité du projet;
- Chaque logement aura accès à une borne de recharge électrique.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur de l'écoquartier Connaught et dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer visant l'approbation de la phase 8 C du projet Connaught a été déposée par le promoteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction d'un bâtiment multifamilial de 18 logements en structure isolée, sur le lot 6 311 251, du cadastre du Québec, à l'intersection de l'avenue de l'Hippodrome et de la rue Nancy-Elliott;

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

**CONSIDÉRANT QUE** la cession, à la Ville, d'une bande foncière d'une largeur d'un mètre contiguë à la rue Nancy-Elliott, identifiée par le lot 6 311 253, du cadastre du Québec, est requise pour aménager un sentier multifonctionnel d'une largeur de 3 m afin de faciliter les déplacements actifs entre l'école élémentaire des Cavaliers et le milieu environnant;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, un projet au 210, rue Nancy-Elliott afin de construire un bâtiment multifamilial de 18 logements en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan projet de lotissement de l'écoquartier Connaught, phase 8, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 11 006, daté du 5 mars 2018, révisé et reçu du 8 avril 2019 ;
- Plan projet d'implantation de la phase 8 C, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, minute 12 335, daté et reçu 8 avril 2019 ;
- Plan de plantations de la phase 8 C du projet Connaught, préparées par Bouladier Construction, révisées et reçues du 8 avril 2019 ;
- Plans des élévations, projet de 18 unités Connaught, préparées par DKA architectes, datées et reçues du 10 avril 2019 ;
- Perspective du projet de 18 unités Connaught, préparée par DKA architectes, datée et reçue du 10 avril 2019 ;
- Panneau d'échantillons des matériaux de revêtement extérieur projet de 18 unités Connaught, préparés par DKA architectes, datés du 5 mars 2019.

## RECOMMANDÉ

### 12. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 28, rue Gagnon – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

#### R-CCU-2019-04-30 / 86

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 28, rue Gagnon;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à modifier la toiture, remplacer toutes les fenêtres existantes et les revêtements extérieurs, agrandir deux fenêtres latérales, ajouter une fenêtre en façade avant et aménager un balcon au-dessus de la galerie avant;

**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 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 de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage du Quartier Sainte-Bernadette;

**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 28, rue Gagnon, afin de rénover le bâtiment comme illustré aux documents :

- Travaux proposés – Maurilio Galdino – 9 avril 2019 – 28, rue Gagnon;
- Élévations avant et arrière proposées – Maurilio Galdino – 9 avril 2019 – 28, rue Gagnon;
- Élévations latérales proposées – Maurilio Galdino – 9 avril 2019 – 28, rue Gagnon;
- Matériaux de revêtement et type de fenêtres proposés – Maurilio Galdino – 9 avril 2019 – 28, rue Gagnon.

**RECOMMANDÉ**

**13. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 29, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-04-30 / 87**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 29, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés et assujettis à l'approbation d'un PIIA visent à remplacer des portes, des fenêtres et une partie du revêtement extérieur, à ajouter des portes et une terrasse sur le toit plat de la partie arrière du bâtiment, à déplacer une porte située sur le mur latéral droit et à défaire un escalier;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux visent entre autres à une mise en conformité du bâtiment au Code national du Bâtiment (CNB);

**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 la majorité des objectifs et des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation et à l'unité de paysage 4.1 - Quartier des maisons-allumettes;

**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 29, rue Garneau, afin de remplacer des portes, des fenêtres et une partie du revêtement extérieur, à ajouter des portes et une terrasse sur le toit plat de la partie arrière du bâtiment, à déplacer une porte située sur le mur latéral droit et à défaire un escalier, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux proposés – Etienne Dumont – 29, rue Garneau;
- Vue en perspective des élévations proposées – Etienne Dumont – 18 avril 2019 – 29, rue Garneau;
- Échantillons de matériaux, modèles et couleurs proposés – Etienne Dumont – 18 avril 2019 – 29, rue Garneau.

**RECOMMANDÉ**

**14. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 94, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-04-30 / 88**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 94, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à rendre le bâtiment conforme au Code national du Bâtiment (CNB), ce qui implique d'agrandir la fenêtre latérale desservant la chambre au sous-sol, d'ajouter une nouvelle porte d'entrée sur la façade avant du bâtiment et de remplacer le revêtement de la façade latérale gauche par un revêtement incombustible;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise également à reconstruire la terrasse existante en cour avant pour la rendre conforme et éliminer son empiètement sur le domaine public, et à remplacer la fenêtre gauche à l'étage sur la façade avant par une nouvelle porte donnant accès au nouveau balcon proposé;

**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 la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud;

**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 94, boulevard Saint-Joseph, afin de reconstruire la terrasse en cour avant, remplacer des fenêtres par des portes, agrandir une fenêtre, ajouter une nouvelle porte, aménager un balcon et remplacer le revêtement des murs extérieurs du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan et vue en perspective montrant les modifications proposées - Julien Dupont – 21 février 2019 - 94, boulevard Saint-Joseph;
- Échantillons de matériaux, modèles et couleurs proposés – 21 février 2019 – 94, boulevard Saint-Joseph.

#### **RECOMMANDÉ**

**15. PIIA – Construire une habitation unifamiliale à structure isolée – 6, rue Boudria – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

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

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

**17. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale – 12, rue Edward – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Plusieurs propriétés dans ce secteur ont transformé au fil du temps leur abri d'auto en garage fermé, mais toutes n'ont pas préalablement obtenu un permis.

#### **R-CCU-2019-04-30 / 89**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 12, rue Edward;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge latérale est, de 1,5 m à 0,91 m;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité de la marge latérale est a été constatée par un arpenteur-géomètre dans le cadre de l'élaboration d'un certificat de localisation;

**CONSIDÉRANT QUE** la marge latérale est a été réduite à 0,91 m lors de la construction d'un garage attaché au bâtiment principal en 1969, après la délivrance d'un permis de construire;

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

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la marge latérale est du bâtiment principal est de 0,91 m depuis 1969 et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue Edward, afin de réduire la marge latérale est du bâtiment principal de 1,5 m à 0,91 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation et identification de la dérogation mineure - 12, rue Edward - André Durocher, arpenteur géomètre, le 7 novembre 2018, portant le numéro 24 218 de ses minutes - Annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement au déplacement de la piscine hors-terre à une distance minimale d'un mètre des limites de terrain.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **18. Dérogations mineures – Construire un bâtiment temporaire pour un bureau de vente et installer une enseigne sur un toit – 304-310, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le caractère anglophone du nom du projet;
- Les trois bâtiments qui composeront le projet auront chacun des noms francophones;
- L'ancrage du lettrage sur le bâtiment devra être conforme au Code national du bâtiment.

#### **R-CCU-2019-04-30 / 90**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour la construction d'un bâtiment temporaire sur fondations pour servir de bureau de vente au projet immobilier en processus d'approbation sur les propriétés situées aux 304-306 et 308, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet immobilier consistant à construire un projet commercial et résidentiel intégré de trois bâtiments est en processus d'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 projet de construction du projet intégré est assujetti au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et d'un usage conditionnel, lequel sera présenté prochainement au CCU et conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite construire un bâtiment temporaire comme bureau de vente, installer une nouvelle enseigne annonçant le projet et installer une enseigne sur le toit du bâtiment temporaire, et ce, avant que le conseil prenne une décision sur l'approbation du projet commercial et résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment temporaire ainsi que l'enseigne promotionnelle et celle prévue sur le toit du bâtiment temporaire seront démantelés dans un délai de trois ans après l'émission du permis de construire du bureau de vente;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 304-306, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- construire un bâtiment temporaire pour servir de bureau vente avant l'autorisation du projet immobilier par le conseil municipal;
- installer une enseigne promotionnelle du projet immobilier avant son autorisation par le conseil municipal;
- installer une enseigne au-dessus du toit du bâtiment temporaire;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et vue en perspective du bâtiment temporaire proposé – SIDLEE architecture – 23 avril 2019 – 304-306, boulevard Saint-Joseph;
- Dérogations mineures demandées – 23 avril 2019 – 304-306, boulevard Saint-Joseph;

et ce, conditionnellement à l'enlèvement de l'enseigne existante et au démantèlement de la construction et de l'enseigne promotionnelle sur le toit dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de l'octroi des dérogations mineures par le conseil municipal.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **19. Dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale – 48, rue Lucienne-Bourgeois – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

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

- Le projet d'aménagement d'un deuxième logement est conforme au Règlement de zonage;
- Ce secteur est adapté à ce type de densification;
- Le logement nouvellement créé aura sa propre adresse civique.

#### **R-CCU-2019-04-30 / 91**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à transformer une habitation unifamiliale en habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 48, rue Lucienne-Bourgeois;

**CONSIDÉRANT QUE** les normes d'empiètement de l'espace de stationnement et de l'allée d'accès en façade du bâtiment sont plus restrictives pour une habitation bifamiliale que pour une habitation unifamiliale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'empiètement de l'espace de stationnement et de l'allée d'accès est déjà existant en façade principale du bâtiment et le requérant souhaite conserver tel qu'existant;

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

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures 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 numéro 502-2005, au 48, rue Lucienne-Bourgeois, afin :

- d'augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'allée d'accès en façade du bâtiment de 30 % à 49 %;
- d'augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement en façade du bâtiment de 30 % à 49 %;
- d'augmenter la largeur maximale de l'accès au terrain de 5 m à 5,3 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation, préparé par Daniel Handfield, arpenteur-géomètre, le 10 mai 2006, 48, rue Lucienne-Bourgeois.

**RECOMMANDÉ**

**20. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**21. Levée de la séance**

La séance est levée à 18 h 31.