

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

274^e séance tenue le 26 août 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. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

M^{me} Johanne Légaré – 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. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

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

ABSENCE :

Ressource interne

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

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec ajout aux varia d'un point concernant la formation offerte par l'Association québécoise d'urbanisme le samedi 5 octobre 2019 à Joliette.

3. Approbation du procès-verbal de la 273^e séance tenue le 12 août 2019

Le procès-verbal de la 273^e séance tenue le 12 août 2019 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 273^e séance tenue le 12 août 2019

Le procès-verbal de la 273^e séance tenue le 12 août 2019 est signé par le président.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRETARE

5. Suivi du procès-verbal de la 273^e séance tenue le 12 août 2019

Les dossiers présentés à la 273^e séance tenue le 12 août 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 27 août 2019.

Un suivi est effectué concernant le projet de rénovation des centrales hydroélectriques au 0 et 1, rue Eddy, particulièrement en ce qui a trait à la toiture. Pour le 1, rue Eddy, la toiture n'est pas à refaire. Pour le 0, rue Eddy, la toiture sera refaite avec une membrane élastomère pour certaines sections et d'autres seront en feutre d'asphalte recouvert de gravier.

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 16 septembre 2019 à 17h.

8. Point d'information – Modifier un projet de construction approuvé – 213, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La démolition du bâtiment existant a été approuvée au préalable;
- Des modifications mineures sont apportées à la fenestration.

9. Point d'information – Modifier un projet de construction approuvé – 31, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Les membres sont d'accord avec les modifications proposées.

10. Règlement de zonage – Créer la zone C-08-XXX à même les zones C-08-260 et C-08-262 et ajouter cette zone à l'article 623 – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La complexité de la demande; des précisions règlementaires sont apportées;
- La superficie maximale de 5000 m² pour les usages de type « Services personnels et professionnels (C1) » ne s'appliquera pas dans la zone nouvellement créée, mais demeurera valide dans la zone C-08-260;
- Les craintes que les espaces de bureaux grugent les espaces résidentiels prévus au projet; l'importance de conserver la vision et le milieu de vie du projet;
- Le remodelage du cadastre et du tracé de rues;
- Le nombre de zones sur l'ensemble du projet;
- Les membres souhaitent être informés, lorsqu'un bilan de l'avancement du projet sera fait, des changements potentiels qui seront apportés.

R-CCU-2019-08-26 / 177

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété au 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QU'une modification du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la création de la zone C-08-XXX est requise afin de réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux principales orientations et aux principaux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et aux objectifs 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 au 3, rue Eddy, afin de créer la zone C-08-XXX à même les zones C-08-260 et C-08-262, et assujettir tout projet de construction d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage de catégorie C1 à la disposition de l'article 623 du chapitre 24 du Règlement de zonage numéro 502-2005, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Zone C-08-XXX projetée – 3, rue Eddy Bloc 7;
- Modification proposée de l'article 623 du Règlement de zonage numéro 502-2005.

RECOMMANDÉ

Règlement relatif aux usages conditionnels – Ajouter la zone C-08-XXX à la disposition de l'article 36.39 du Règlement – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-08-26 / 178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété au 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QU'une modification du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la création de la zone C-08-XXX est requise afin de réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QU'une modification du Règlement relatif aux usages conditionnels 506-2005 visant l'ajout de la nouvelle zone C-08-XXX à la disposition de l'article 36.39 relatif aux usages commerciaux au Quartier de la Chute des Chaudières afin d'évaluer le projet de construction du bâtiment commercial à usage prédominant de bureaux;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux principales orientations et aux principaux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, afin d'ajouter la zone C-08-XXX à la disposition de l'article 36.39 pour permettre l'évaluation d'un usage conditionnel pour un usage commercial de catégorie « Services personnels et professionnels (C1) », comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Modification proposée de l'article 36.39 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale isolée comportant huit logements – 1755, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- Le rapport bâti/terrain important;
- L'organisation des espaces de stationnement;
- La rue Saint-Louis est un secteur en redéveloppement et accueille de plus en plus de constructions de ce gabarit;
- La rue Saint-Louis à cet endroit est de la compétence du Ministère des Transports du Québec;
- Les marges latérales sont conformes aux normes de sécurité minimales.

R-CCU-2019-08-26 / 179

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation multifamiliale isolée de huit logements comportant trois étages a été formulée pour la propriété située au 1755, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à bonifier et redévelopper un terrain sous-utilisé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition a déjà approuvé la démolition du bâtiment commercial existant sur la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au Plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation qu'à l'égard des aspects soumis au processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme aux critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

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 1755, rue Saint-Louis, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale isolée ayant les caractéristiques suivantes :

- L'habitation multifamiliale isolée projetée comptera huit logements;
- Le bâtiment sera situé à une distance de 6,0 m de la ligne avant du terrain;
- L'accès au terrain aura une largeur de 30 m;
- L'allée de circulation de l'espace de stationnement aura une largeur minimale de 3,5 m;
- L'espace de stationnement empiètera devant la façade principale de l'habitation et sera en partie situé sur le domaine public.

Il est entendu que l'approbation de ce PPCMOI est sujette à l'approbation du PIIA visant le terrain du 1755, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale isolée comportant huit logements – 1755, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

R-CCU-2019-08-26 / 180

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation multifamiliale isolée de huit logements comportant trois étages a été formulée pour la propriété située au 1755, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition a déjà approuvé la démolition du bâtiment commercial existant sur la propriété visée;

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 de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception des objets du PPCMOI visant ce projet;

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

habitation multifamiliale isolée comportant huit logements au 1755, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, préparé par A4 Architecture + design inc., le 1 février 2019;
- Élévations projetées, préparé par A4 Architecture + design inc., le 1 février 2019.

Il est entendu que l'approbation de ce PIIA est sujette à l'approbation du PPCMOI visant le terrain du 1755, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Régulariser la marge arrière de deux habitations unifamiliales en structure contiguë – 26 et 34, rue du Lynx – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Ce projet s'insère dans un secteur où s'érigent plusieurs bâtiments du même type;
- Le projet a été réalisé sans permis de construction; des explications quant au contexte de ce projet sont fournies par les représentants du SUDD.

R-CCU-2019-08-26 / 181

CONSIDÉRANT QU'une demande pour régulariser la marge arrière de deux habitations unifamiliales en structure contiguë a été formulée aux 26 et 34, rue du Lynx;

CONSIDÉRANT QUE les habitations ont été construites avant la délivrance des permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire des habitations requiert l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de régulariser la marge arrière;

CONSIDÉRANT QUE la modification de la marge arrière respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux critères applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2007;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à régulariser une marge arrière de 6,5 m pour l'habitation sise au 26, rue du Lynx, et de 6,6 m pour l'habitation sise au 34, rue du Lynx.

RECOMMANDÉ

13. PPCMOI – Construire un projet résidentiel intégré de 20 logements – 130, rue Laval et 121, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les enjeux de mixité et d'embourgeoisement et les impacts sur l'offre commerciale;
- Ce projet avait été approuvé par le conseil en 2013, mais le délai de réalisation de cinq ans est dépassé; la demande reste la même;
- Le ratio bâti/terrain et la hauteur du bâtiment;
- Le peu de superficies d'aires d'agrément sur le terrain, mais la présence du parc Fontaine en face du projet;

- La présence du parc en face du projet rend plus acceptable la hauteur de la construction projetée;
- Les programmes d'aide à la rénovation domiciliaire et d'accès à la propriété pour les familles dans ce secteur;
- M. Cédric Tessier a de la difficulté avec l'embourgeoisement que ce projet propose et préfère s'abstenir, mais ne demande pas le vote.

R-CCU-2019-08-26 / 182

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré de 20 logements a été formulée pour les propriétés du 130, rue Laval et 121, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est constitué d'un bâtiment de 19 logements d'un gabarit de cinq étages sur la rue Laval et d'un autre bâtiment d'un seul logement d'un gabarit de trois étages sur la rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet est implanté de façon à assurer la continuité de l'encadrement sur la rue Kent et une nouvelle densité prônée pour ce tronçon de la rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel adopte un langage architectural contemporain lui conférant une identité propre et souhaitée pour l'encadrement du parc Fontaine;

CONSIDÉRANT QUE le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au Plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté la résolution visant à approuver le projet résidentiel le 19 juin 2013 (CM-2013-922), mais que cette résolution est maintenant sans effet depuis le 19 novembre 2018, puisque le projet n'a pas été réalisé;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté la résolution visant à réduire la marge latérale minimale de 1,5 à 0,5 m le 21 janvier 2014 (CM-2014-07), mais que cette résolution est maintenant sans effet depuis le 21 janvier 2019, puisque le projet n'a pas été réalisé;

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 130, rue Laval, et 121, rue Kent, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel intégré de 20 logements, décrits comme suivant :

Un projet résidentiel intégré selon les dispositions suivantes :

- Le nombre de bâtiments constituant le projet résidentiel intégré est de 2;
- Le nombre minimal de logements par bâtiment est d'un seul;
- La largeur du terrain est de 20 m;
- La superficie des aires d'agrément est de 90 m² pour 20 logements;

regroupant un premier bâtiment occupé par une habitation multifamiliale au 130, rue Laval, selon les dispositions suivantes :

- Le nombre d'étages est de 5;
- La marge arrière est de 1,5 m;
- La marge latérale droite est de 0,5 m;
- La largeur de l'allée d'accès de circulation intérieure à double sens dans le stationnement est de 4,5 m;

et un deuxième bâtiment occupé par une habitation unifamiliale au 121, rue Kent selon les dispositions suivantes :

- La largeur des bandes paysagères en bordure de l'allée d'accès est de 0 m;

et ce, conditionnement :

- À l’approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005;
- Au dépôt et à l’approbation d’une étude sur les effets d’accélération des vents susceptibles d’en résulter et leur contrôle de façon à minimiser les impacts négatifs sur les piétons;
- Au dépôt et à l’approbation d’une étude sur l’ombrage reporté sur les terrains voisins.

RECOMMANDÉ

14. PIIA et Patrimoine – Démolir une partie du bâtiment, agrandir le bâtiment et aménager le terrain – 1210, chemin d’Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- La propriété est desservie par les services municipaux;
- L’agrandissement s’agence bien avec l’existant;
- Certaines différences entre l’agrandissement et l’existant viennent bien démarquer l’existant du nouveau;
- Le requérant est tenu d’effectuer les travaux conformément aux plans et aux documents soumis lors de sa demande;
- Un membre se questionne sur la valeur patrimoniale du bâtiment, qui a été altéré depuis sa citation, notamment au niveau du revêtement extérieur.

R-CCU-2019-08-26 / 183

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à démolir une partie du bâtiment, agrandir le bâtiment et aménager le terrain a été formulée afin pour la propriété sise au 1210, chemin d’Aylmer, afin de permettre l’aménagement d’un hôtel;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent à démolir la section du bâtiment située à l’est du bâtiment d’origine, en conservant les fondations existantes, construire un agrandissement sur les mêmes fondations et une partie sur une nouvelle fondation, ajouter une terrasse et un escalier d’issue au 2^e étage, à l’angle de la façade principale et la façade latérale ouest, et remplacer une fenêtre par une porte au 2^e étage de la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux impliquent également l’agrandissement de l’espace de stationnement hors rue existant situé en cour avant et donnant sur le chemin d’Aylmer, afin d’aménager 14 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal sis au 1210, chemin d’Aylmer a été construit en 1875, figure dans l’inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008, que sa valeur patrimoniale est qualifiée de moyenne et que les travaux maintiendront cette valeur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de démolition et de construction n’affecteront pas le bâtiment original patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l’octroi, par le conseil municipal, de quatre dérogations mineures visant des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU’à l’exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent 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 bâtiment patrimonial ainsi qu’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 et du Règlement numéro 2110-97 relatif aux bâtiments d’intérêt patrimonial situés à l’extérieur du secteur

d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, un projet sur un bâtiment patrimonial et dans le secteur d'insertion champêtre, au 1210, chemin d'Aylmer, afin de démolir une partie du bâtiment, agrandir le bâtiment et aménager le terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - 1210, chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 06 août 2019;
- Perspective (1) proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Perspective (2) proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Façades principales existante et proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Façades arrière existante et proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Façades latérales ouest existante et proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Façades latérales est existante et proposée - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs (1) - 1210, Chemin d'Aylmer;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs (2) - 1210, Chemin d'Aylmer;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises pour la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Démolir une partie du bâtiment, agrandir le bâtiment, ajouter une terrasse et un escalier d'issue et aménager le terrain – 1210, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-08-26 / 184

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une partie du bâtiment, agrandir le bâtiment, et aménager le terrain a été formulée pour la propriété sise au 1210, chemin d'Aylmer, afin de permettre l'aménagement d'un hôtel;

CONSIDÉRANT QUE les travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement numéro 2110-97 relatif aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à l'autorisation d'un espace de stationnement en cour avant et sur le chemin d'Aylmer, à la réduction de la largeur minimale de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 6 m à 3,8 m, à la réduction de la largeur minimale de l'allée de circulation de 6 m à 2,9 m et à la suppression de la bande de verdure le long de certaines parties du mur extérieur;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement extérieur existant est dérogoaire protégé par droit acquis concernant son emplacement en cour avant et sur le chemin d'Aylmer, et que ce droit acquis sera perdu, car le requérant prévoit l'agrandir;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la largeur minimale de l'accès et de l'allée d'accès permet de conserver le muret de pierres existant, qui sépare la propriété du chemin d'Aylmer, et de conserver la porte en fer forgé, et la réduction de la largeur de l'allée de circulation permet de conserver la marquise existante en façade principale abritant le débarcadère;

CONSIDÉRANT QUE les bandes gazonnées à supprimer concernent des parties existantes du mur extérieur du bâtiment et une nouvelle partie, qui sera située en retrait de la façade principale et dotée d'une protection hivernale, ce qui empêchera le soleil et la pluie d'atteindre une partie de la végétation;

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 à la propriété au 1210, chemin d'Aylmer, visant à:

- Autoriser un espace de stationnement en cour avant et sur le chemin d'Aylmer;
- Réduire la largeur minimale de l'accès au terrain et de l'allée d'accès de 6 m à 3,8 m;
- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation de 6 m à 2,9 m;
- Supprimer la bande de verdure le long des murs extérieurs existants de la façade arrière et latérale est et une partie de la façade latérale ouest et le long de la partie du mur extérieur de la façade principale de l'agrandissement située en retrait;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - 1210, Chemin d'Aylmer - Mercier Pfalzgraf architecte Inc. – 12 juillet 2019 - Annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré de 94 logements – 281 à 325, rue du Pirée – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Le style architectural proposé s'agence aux phases antérieures;
- Cette phase est la onzième et dernière phase du projet;
- Le peu de zones d'agrément dans le projet;
- La présence d'un trottoir d'un seul côté de la rue;
- L'espace de stationnement aurait pu être amélioré, mais le projet a été déposé au Service de l'urbanisme et du développement durable avant la révision des règlements touchant les espaces de stationnements;
- M. Cédric Tessier souhaite s'abstenir lors du vote.

R-CCU-2019-08-26 / 185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été formulée pour la phase 11 du projet « Place du Musée »;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption d'un PIIA relatif à l'ouverture d'une rue et d'un PIIA relatif aux projets résidentiels intégrés est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions relatives à la hauteur minimale exigée pour les bâtiments multifamiliaux de 8 et 14 logements, au pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 exigé pour les bâtiments de 14 logements, et l'exigence de fournir des cases de stationnement souterraines pour les bâtiments de plus de 12 logements, lesquelles font l'objet d'une demande de dérogation mineure;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, le plan d’implantation et d’intégration architecturale d’ouverture de rue et le plan d’implantation et d’intégration architecturale d’un projet résidentiel intégré aux adresses 281 à 325, rue du Pirée, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation, projet Place du Musée, phase 11, 281 à 325, rue du Pirée, réalisé par Les services EXP inc., daté du 26 novembre 2018, révisé et reçu le 5 août 2019 et annoté par le SUDD;
- Architecture du paysage et plan de plantation, projet Place du Musée, phase 11, 281 à 325, rue du Pirée, réalisé par Les services EXP inc., daté du 3 mai 2018, révisé et reçu le 5 août 2019 et annoté par le SUDD;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de 8 logements en structure isolée (ayant l’apparence de quadruplex jumelés), à titre indicatif – 281 à 325, rue du Pirée, réalisées par Lapalme, Rheault architectes et associés, datées du 5 septembre 2018, révisées le 13 septembre 2018, reçues le 31 janvier 2019 et annotées par le SUDD;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de 14 logements en structure isolée (ayant l’apparence de triplex et quadruplex contigus), à titre indicatif – 281 à 325, rue du Pirée, réalisées par Lapalme, Rheault architectes et associés, datées du 13 juin 2018, révisées le 18 juin 2018, reçues le 31 janvier 2019 et annotées par le SUDD;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de triplex et quadruplex en structure jumelée, à titre indicatif – 281 à 325, rue du Pirée, réalisées par Lapalme, Rheault architectes et associés, datées du 12 février 2019, révisées le 16 avril 2019, reçues le 2 août 2019 et annotées par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L’octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 281 à 325, rue du Pirée.

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

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré de 94 logements – 281 à 325, rue du Pirée – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-08-26 / 186

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’approbation d’un projet résidentiel prévoyant la construction de quatre bâtiments multifamiliaux de triplex et quadruplex jumelés ainsi qu’un projet résidentiel intégré comportant sept bâtiments multifamiliaux, dont trois de huit logements et quatre de 14 logements, en structure isolée, mais ayant l’apparence de bâtiments jumelés et contigus, a été formulée aux 281 à 325, rue du Pirée;

CONSIDÉRANT QU’une dérogation mineure est demandée afin de réduire la hauteur minimale exigée pour les bâtiments multifamiliaux de 8 et 14 logements du projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise également à réduire le pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 exigé pour les bâtiments de 14 logements en structure isolée (ayant l’apparence de trois et quatre logements contigus);

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise enfin à exempter le projet de l’exigence de fournir des cases de stationnement souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d’abri d’auto en structure pour les bâtiments de plus de 12 logements;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 281 à 325, rue du Pirée, de façon à :

- Réduire la hauteur minimale exigée de 3 à 2 étages pour les bâtiments multifamiliaux de 8 et 14 logements du projet résidentiel intégré sis du 281 au 325, rue du Pirée;
- Réduire le pourcentage minimum des matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 exigé de 75 % à 52 % pour les quatre élévations des bâtiments de 14 logements en structure isolée sis du 281 au 297, du 303 au 309, et du 315 au 321, rue du Pirée;
- Exempter de l'exigence de fournir des cases de stationnement souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure pour les bâtiments de plus de 12 logements sis du 281 au 297, du 303 au 309, et du 315 au 321, rue du Pirée;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture de rue et du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré aux adresses 281 à 325, rue du Pirée.

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

RECOMMANDÉ

16. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée du requérant du projet au 1755, rue Saint-Louis.

Les membres s'interrogent quant à l'organisation des espaces de stationnements. Le requérant précise que le bâtiment comptera quatre logements. Les espaces de stationnement extérieur aménagés devant les garages appartiendront aux propriétaires de chacune des propriétés, donc chaque garage et l'espace de stationnement qui lui fait face seront d'une seule propriété. Le requérant mentionne que son projet a été approuvé par le Ministère des Transports du Québec. Il ajoute que le rez-de-chaussée de chaque propriété peut servir à un usage commercial (services professionnels) ou résidentiel, selon l'usage que voudra en faire chaque propriétaire. Enfin, la toiture sera aménagée en toit vert.

Départ du requérant du projet au 1755, rue Saint-Louis.

Arrivée de la requérante au 125, rue Félix-Leclerc.

Elle précise les travaux à effectuer et mentionne qu'elle attend l'autorisation de la Ville avant d'amorcer les travaux.

Départ de la requérante au 125, rue Félix-Leclerc.

17. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 5, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-08-26 / 187

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 5, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement des murs extérieurs ainsi que les fenêtres du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE toutes les fenêtres existantes du bâtiment seront remplacées par des fenêtres de type guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

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 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du 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 5, rue Charlevoix, afin de remplacer le revêtement des murs extérieurs ainsi que les fenêtres du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan accompagnant le certificat de localisation annoté et illustrant l'emplacement des travaux proposés – Denis Ayotte, Arpenteur-Géomètre – 21 octobre 2002 – 5, rue Charlevoix;
- Matériaux proposés – 25 avril 2019 – 5, rue Charlevoix.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Rénover un bâtiment commercial – 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-08-26 / 188

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située aux 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le revêtement de la façade avant du bâtiment, remplacer et agrandir les ouvertures de la façade avant, supprimer les auvents métalliques de la façade avant et à installer une corniche de toit et des auvents en toile sur la façade avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

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 préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier Vaudreuil;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet aux 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de remplacer le revêtement de la façade avant du bâtiment, remplacer et agrandir les ouvertures de la façade avant, supprimer les auvents métalliques de la façade avant et à installer une corniche de toit et des auvents en toile sur la façade avant du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Élévation avant proposée annotée par le SUDD – 20 mars 2019 – 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Élévation latérale droite proposée annotée par le SUDD – 20 mars 2019 – 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville;
- Matériaux proposés – 20 mars 2019 – 52-54, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Agrandir un bâtiment commercial – 1, rue Gamelin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-08-26 / 189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 1, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement visent à construire un solarium en cour latérale adjacente à l'espace de stationnement, afin d'y aménager une salle à manger additionnelle d'une superficie de 52 m²;

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 restructuration;

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 1, rue Gamelin, afin d'agrandir le bâtiment commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Tabet architecte – 26 juillet 2019 – 1, rue Gamelin;
- Élévations des façades proposées – Pierre Tabet architecte – 26 juillet 2019– 1, rue Gamelin;
- Vues en perspective du projet et matériaux proposés – Pierre Tabet architecte – 26 juillet 2019– 1, rue Gamelin.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Installer une nouvelle enseigne – 15, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2019-08-26 / 190

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une quatrième enseigne commerciale rattachée a été formulée pour la propriété située au 15, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE l'installation de cette enseigne nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée s'harmonise à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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 restructuration et à l'unité de paysage des centres commerciaux;

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 15, rue Gamelin, afin d'installer une quatrième enseigne sur la façade principale du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Concept d'affichage proposé – Enseignes Multi Graphique - 9 janvier 2019 – 15, rue Gamelin.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Installer une nouvelle enseigne – 1130-1160, boulevard Saint-Joseph – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2019-08-26 / 191

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une quatrième enseigne commerciale rattachée a été formulée pour la propriété située au 1130-1160, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'installation de cette enseigne nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée s'harmonise à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les groupes d'usages habitation et commercial numéro 505.1-2011, relatifs au secteur du noyau commercial de quartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet au 1130-1160, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer une quatrième enseigne sur la façade principale du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Concept d'affichage proposé – 29 avril 2019 – 1130-1160, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale isolée – 125, rue Félix-Leclerc – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-08-26 / 192

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin d'agrandir une habitation unifamiliale isolée au 125, rue Félix-Leclerc, au-delà du rapport maximal « espace bâti/terrain » de 0,3 prescrit dans la zone H-14-088;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'obtention d'une dérogation mineure afin d'augmenter le rapport maximal « espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,35;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 125, rue Félix-Leclerc, afin d'augmenter le rapport espace bâti/terrain maximal de 0,3 à 0,35, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation, préparé par Plan et gestion plus, daté du 7 mars 2019, reçu le 7 juin 2019 et annoté par le SUDD – 125, rue Félix-Leclerc.

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 7, rue Richard-Helmer – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

Sujet retiré de l'ordre du jour.

24. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre deux accès au terrain – 299, rue A.-Primeau – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

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

- Le compromis proposé par le Service de l'urbanisme et du développement durable pour diminuer l'impact de la dérogation mineure demandée, accepté par la requérante, est en général apprécié par les membres.

R-CCU-2019-08-26 / 193

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la distance entre deux accès au terrain de 6 m à 3,2 m a été formulée pour la propriété du 299, rue A.-Primeau;

CONSIDÉRANT QUE les deux accès sont existants depuis 2011 et ont fait l'objet de plaintes en 2011 et en 2017;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de réaménagement de la cour avant sont proposés afin de diminuer l'effet de la dérogation mineure;

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

CONSIDÉRANT QUE la distance entre les deux accès 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 299, rue A.-Primeau, afin de réduire la distance minimale entre deux accès au terrain de 6 m à 3,2 m et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre et la réalisation des travaux visant à remplacer des parcelles d'asphalte en cour avant par des pavés alvéolés.

RECOMMANDÉ

25. Patrimoine – Rehausser, immuniser, rénover et ajouter un étage à l'habitation – 583, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- L'habitation est construite sur une dalle de béton;
- Le projet, adapté à la réalité, permet de ne pas abandonner ce quartier durement touché par les inondations.

R-CCU-2019-08-26 / 194

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux nécessaires afin d'immuniser les nouvelles fondations;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est située dans la zone de grand-courant (0-20 ans), que la construction des nouvelles fondations rehaussera le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation au-dessus de la cote centenaire, et qu'aucune ouverture ne sera située sous cette cote;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux objectifs et aux 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, des travaux au 583, rue Jacques-

Cartier afin de construire de nouvelles fondations, construire un deuxième étage, construire une nouvelle toiture, modifier le type d'ouvertures, remplacer les revêtements extérieurs (toiture et mural), construire de nouvelles galeries, des garde-corps et de nouveaux escaliers extérieurs, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de projet d'implantation, préparé par André Durocher, Arpenteur-Géomètre, le 27 mars 2019, 583, rue Jacques-Cartier, annotée par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations et matériaux, préparés par Laurence Place, le 21 février 2019, 583, rue Jacques-Cartier, annotée par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

26. Varia

a) Formation offerte par l'Association québécoise d'urbanisme

M. le président mentionne aux membres qu'une formation est offerte par l'Association québécoise d'urbanisme le samedi 5 octobre prochain à Joliette, ayant pour thème « Qu'est-ce qui rend une ville formidable? ». Les membres qui sont intéressés par cette formation sont invités à le faire savoir au secrétaire du Comité consultatif d'urbanisme. M. le président y sera et ajoute qu'il y a possibilité de faire du covoiturage.

27. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 02.