

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

276<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 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° 5)

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

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

M<sup>me</sup> Johanne Légaré – Citoyenne

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

M. Denys Laliberté – Citoyen

##### Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

##### Ressources internes

M. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

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

#### ABSENCE :

##### Ressource interne

M<sup>me</sup> 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 33.

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

L'ordre du jour est adopté avec modifications. Les points 10 et 15 seront traités simultanément puisqu'il s'agit d'un même projet, et les points 12 et 25 sont retirés de l'ordre du jour.

#### 3. Approbation du procès-verbal de la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019

Le procès-verbal de la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019 est approuvé.

#### 4. Signature du procès-verbal de la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019

Le procès-verbal de la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019 est signé par le président.

#### 5. Suivi du procès-verbal de la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019

Les dossiers présentés à la 275<sup>e</sup> séance tenue le 30 septembre 2019 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 22 octobre 2019.

#### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

555 à 585, chemin Vanier et 35 à 65, rue Seto (projet Destination Vanier)

Cette demande, recommandée majoritairement par le CCU, a également fait l'objet d'un vote au conseil municipal et a été approuvée par ce dernier.

Zones I-03-155 et P-03-153 (complexe de formation et d'entraînement)

La demande de modification au Règlement de zonage pour permettre des usages liés au domaine de la formation et de l'intervention tactique visant la construction d'un complexe de formation et d'entraînement a été approuvée dans son intégralité par le conseil, mais avec le retrait au projet du champ de tir. Des inquiétudes avaient été soulevées au conseil quant au bruit et ses conséquences sur les résidences de l'autre côté de l'autoroute 50. Le service de police était présent pour répondre aux questions du conseil. Un membre du Comité signale qu'il s'agit d'un important investissement, mais craint qu'il nuise au développement économique de l'aéroport.

330, rue Notre-Dame (marché public)

Un membre s'est dit surpris de voir un projet de la Ville avec une toiture noire. Il s'interroge à savoir si l'administration sensibilise les citoyens dans le choix de couleur des toitures. On lui répond que la réglementation actuelle ne permet pas d'exiger des toitures avec des indices de réflectance plus élevés. L'exercice de concordance du Schéma d'aménagement et de développement révisé en cours permet de rajouter à la réglementation certains éléments pour exiger des toits plus pâles, et dans certains cas, végétalisés.

Le même membre cite le projet de Costco à la Ville de St-Bruno, qui a utilisé pour le recouvrement de l'espace de stationnement un matériau avec un haut taux de réflectance, pour combattre les îlots de chaleur. Il s'interroge à savoir si ce type de recouvrement pourrait être utilisé à Gatineau. On lui répond que certains éléments par rapport aux espaces de stationnement sont également prévus dans l'exercice de concordance.

Retraits des points 12 et 25 à l'ordre du jour

Le point 12 concernant la demande de PPCMOI au 263, rue Gamelin a été retiré de l'ordre du jour, car les plans soumis sont signés par un technologue. Or, les plans pour un bâtiment résidentiel de plus de quatre logements doivent être signés par un architecte. La Ville ne veut pas prendre la responsabilité de la conformité du projet au Code national du bâtiment. Il a donc été demandé au requérant de retirer sa demande jusqu'à ce que des plans d'architecte soient joints à la demande.

Le point 25 concernant la demande de dérogation mineure au 1, promenade du Portage a été retiré à la demande du requérant, puisque des changements à la conception du projet seront apportés dans les prochaines semaines.

**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 18 novembre 2019 à 17h.

**8. Calendrier des séances 2020**

Le calendrier 2020 est approuvé par les membres. M. Tessier mentionne qu'il ne pourra pas être présent à la séance du CDD prévue le 17 août 2019.

**9. Point d'information – Modifier le bâtiment du marché public Notre-Dame – 330, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

Les membres sont d'accord avec cette modification.

**10. Plan d'urbanisme – Modifier les hauteurs maximales de construction autorisées au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le point 10 est traité simultanément au point 15, puisqu'il s'agit du même projet;
- Une centrale thermique est présente au sein même du Bloc 10;
- Le traitement de la façade de la centrale thermique vu de la traverse des Chaudières mériterait d'être peaufiné, puisqu'un mur aveugle n'est pas acceptable pour une entrée de la ville; suggérer au requérant de retravailler cette façade;
- Une préconsultation a été tenue la semaine dernière par M. Cédric Tessier en amont de l'assemblée de consultation publique prévue par la Loi; des représentants de l'Association des résidents de l'île de Hull, de l'Association du patrimoine du ruisseau de la brasserie et le promoteur s'y sont présentés; les commentaires des citoyens touchaient davantage le PIIA, notamment la façade de la centrale thermique;
- On demande le retrait du point 15 à l'ordre du jour pour que le promoteur puisse revoir le traitement de la façade de la centrale thermique vu de la traverse des Chaudières; entre-temps, le point 10 pourra continuer son cheminement vers le conseil municipal;
- L'évolution du projet ZIBI est difficile à suivre; plus de détails seront fournis aux membres, notamment la ligne directrice du projet, la totalité des différentes zones que compte le projet et leurs spécifications;
- Le projet dans son ensemble a fait l'objet d'un concept global qui se développe en phases et qui sera modelé en fonction du marché;
- Le stationnement du Bloc 10 est prévu dans une autre phase subséquente; le projet ZIBI dans son ensemble prévoit 0,7 case de stationnement par logement et des autopartages pour les résidents de ZIBI;
- Le projet dans son ensemble devra offrir un minimum de 7 % de logements abordables ou subventionnés.

**R-CCU-2019-10-28 / 216**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant à modifier un projet approuvé de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel (mixte) de 12 étages avec 126 logements par un bâtiment mixte de 15 étages (49,145 mètres) totalisant 162 logements sur une partie du terrain du 3, rue Eddy (projet Zibi);

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est localisé dans une partie du Quartier de la chute des Chaudières, au cœur du centre-ville, dans la zone commerciale C-08-269, où l'on prévoit une action d'intensification par des développements majoritairement résidentiels de moyenne densité et d'une hauteur élevée;

**CONSIDÉRANT QUE** le Plan d'urbanisme numéro 500-2005 (PPU du centre-ville) limite la hauteur de construction à 10 étages pour le secteur correspondant à la zone commerciale C-08-269;

**CONSIDÉRANT QU'**il est proposé de modifier le plan des hauteurs de construction maximales autorisées au PPU du centre-ville de 10 à 20 étages pour le secteur correspondant à la zone commerciale C-08-269;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la présente demande de modification, la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 et aux autres objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**une séance de consultation a été tenue par le conseiller du district et le promoteur, le 23 octobre 2019, visant à expliquer aux citoyens le processus et les échéanciers municipaux, ainsi que les modifications réglementaires demandées pour le bloc 10;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant à modifier le plan des hauteurs de construction maximales autorisées au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de 10 à 20 étages pour le secteur correspondant à la zone commerciale C-08-269.

**RECOMMANDÉ**

**Règlement de zonage – Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment de 43 à 50 mètres pour la zone commerciale C-08-269 – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-10-28 / 217**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée visant à modifier un projet approuvé de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel (mixte) de 12 étages avec 126 logements par un bâtiment mixte de 15 étages (49,145 mètres) totalisant 162 logements sur une partie du terrain du 3, rue Eddy (projet Zibi);

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est localisé dans une partie du Quartier de la chute des Chaudières, au cœur du centre-ville, dans la zone commerciale C-08-269, où l'on prévoit une action d'intensification par des développements majoritairement résidentiels de moyenne densité et d'une hauteur élevée;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande du requérant vise un projet d'une hauteur maximale de 50 mètres, soit l'équivalent de 15 étages;

**CONSIDÉRANT QUE** la grille des spécifications de la zone commerciale C-08-269, qui réfère à l'article 611 du Règlement de zonage numéro 502-2005, n'exprime pas la hauteur d'un bâtiment en étages, mais en mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation du projet requiert la modification de l'article 611 du Règlement de zonage numéro 502-2005 pour augmenter la hauteur maximale des bâtiments de 43 à 50 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification est conséquente à la demande de modification des hauteurs de construction maximales au Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la demande de modification de la carte des hauteurs de construction maximales, la demande est conforme aux autres orientations et 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 visant la zone commerciale C-08-269 et l'article 611 afin d'augmenter la hauteur maximale des bâtiments de 43 à 50 mètres et ce, conditionnellement à l'approbation de la modification du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant à modifier le plan des hauteurs de construction maximales autorisées au Programme particulier d'urbanisme du centre-ville.

**RECOMMANDÉ**

- 11. PPCMOI – Modifier le concept d'affichage et autoriser l'étalage extérieur saisonnier – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

- 12. PPCMOI – Régulariser la construction d'un bâtiment multifamilial de neuf logements – 263, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**13. PPCMOI – Autoriser certains usages commerciaux – 1085 - 1087, chemin Montréal Ouest – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**14. PIIA – Construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie – 215, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- L'aménagement de l'espace de stationnement en cour avant s'explique par la présence d'un service de garde sur le terrain voisin et la possibilité d'aménager des aires de jeux contigües;
- L'espace de stationnement en cour avant servira de débarcadère;
- Le terrain a une forme irrégulière;
- Les spécificités du quartier Connaught, initialement un écoquartier, ont évolué et le cadre réglementaire a été adapté en conséquence.

**R-CCU-2019-10-28 / 218**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer, visant l'approbation d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie de 80 enfants dans le quartier Connaught a été déposée par le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions concernant la localisation de l'aire de stationnement dans la cour avant et du nombre maximal de cases de stationnement;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet 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, dans le quartier Connaught et dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer, au 215, rue Nancy-Elliott, afin de construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation, extrait du plan préparé par Maggy Apollon, architecte, de juin 2019, révisé et reçu le 13 septembre 2019 – 215, rue Nancy-Elliott;
- Plans des élévations, préparés par Maggy Apollon, architecte, datés de juin 2019, révisés du 10 septembre 2019 et reçus le 13 septembre 2019 – 215, rue Nancy-Elliott;
- Perspectives couleurs, préparées par Maggy Apollon, architecte, datées de juin 2019, révisées et reçues le 13 septembre 2019 – 215, rue Nancy-Elliott;
- Plan des enseignes attachées, extrait du plan préparé par Maggy Apollon, architecte, de juin 2019, révisé et reçu le 13 septembre 2019 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie au 215, rue Nancy-Elliott;
- L'acceptation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel visant à autoriser un service de garderie permettant d'accueillir 80 enfants au 215, rue Nancy-Elliott.

**RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 215, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2019-10-28 / 219**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'implantation d'un bâtiment principal pour l'occupation d'un service de garderie a été formulée au 215, rue Nancy-Elliott, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil municipal à cette fin;

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

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est localisé dans le secteur Connaught, ainsi que dans le secteur de redéveloppement du chemin d'Aylmer, et assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions concernant la localisation de l'aire de stationnement dans la cour avant et du nombre maximal de cases de stationnement;

**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, rue Nancy-Elliott, afin d'autoriser un service de garderie permettant d'accueillir 80 enfants, et ce, conditionnellement :

- Au dépôt d'un permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- À l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie;
- À l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction du bâtiment destiné au service de garderie.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial destiné à un service de garderie – 215, rue Nancy-Elliott – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2019-10-28 / 220**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial destiné à un service de garderie a été formulée au 215, rue Nancy-Elliott;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la localisation de l'aire de stationnement dans la cour avant, ce qui est prohibé dans les zones H-14-130 et P-14-125;

**CONSIDÉRANT QU'**après la recommandation du Service des infrastructures, le nombre total de cases de stationnement pour ce projet a été augmenté à 14, afin de réduire les enjeux de stationnement sur rue dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout de cases de stationnement requiert l'obtention d'une dérogation mineure visant à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement;

**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 les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 215, rue Nancy-Elliott, visant à :

- Autoriser la localisation de l'aire de stationnement dans la cour avant;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 8 à 14;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – extrait du plan préparé par Maggy Apollon, architecte, de juin 2019, révisé et reçu le 13 septembre 2019 – 215, rue Nancy-Elliott.

#### RECOMMANDÉ

**15. PIIA – Construire un bâtiment à usages commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment à usages commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment à usages commercial et résidentiel de 162 logements – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**16. PIIA – Construire une habitation trifamiliale en structure isolée – 13, chemin Vanier – District de Deschênes – Mike Duggan**

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

- L'administration fait un historique de ce projet qui a débuté en 2012;
- Le dernier étage ne peut être considéré comme une mezzanine en raison de sa superficie par rapport à l'étage inférieur;
- La hauteur totale du projet par rapport au bâtiment voisin au 2, rue Martel; une simulation visuelle devra être réalisée et remise au conseil municipal lors de la séance du conseil du 19 novembre;
- La position de l'Association des résidents de Deschesnes par rapport au projet.

#### R-CCU-2019-10-28 / 221

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation trifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 13, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé a été approuvé par le conseil municipal le 29 mai 2012 par la résolution CM-2012-467;

**CONSIDÉRANT QUE** la période de validité de cinq ans de la résolution CM-2012-467 est échue et que le projet proposé n'a pas débuté durant cette période;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de cette habitation trifamiliale dans le secteur de Deschênes contribue à rehausser la qualité du paysage urbain;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures au 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, ainsi qu'aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction dans le secteur de redéveloppement de Deschênes au 13, chemin Vanier, afin de construire une habitation trifamiliale en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 13, chemin Vanier - Par Hubert Carpentier - arpenteur-géomètre – 22 août 2019 - Annoté par SUDD;
- Perspectives proposées - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 23 août 2019;
- Plan du rez-de-chaussée et 2e étage proposés - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 19 août 2019;
- Plan des 3e et 4e étages proposés - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 19 août 2019;
- Plan du 5e et coupe verticale proposés - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 19 août 2019;
- Façades principale (est) et arrière (ouest) proposées - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 19 août 2019;
- Façades latérales proposées - 13, chemin Vanier - par Dominic Valiquette architecte – le 19 août 2019;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 13, chemin Vanier;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation des dérogations mineures demandées visant la réalisation du projet.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	1	0

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale en structure isolée – 13, chemin Vanier – District de Deschênes – Mike Duggan**

#### **R-CCU-2019-10-28 / 222**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation trifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 13, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé a été approuvé par le conseil municipal le 29 mai 2012 par la résolution CM-2012-467;

**CONSIDÉRANT QUE** la résolution est échue par l'atteinte du délai de cinq ans qui l'encadrerait et que le projet proposé n'a pas été réalisé durant cette période;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à l'augmentation du nombre d'étages de 3 à 5 étages, à la réduction de la marge avant de 4,52 m à 4,3 m, et à l'augmentation du rapport maximal de l'espace bâti/terrain de 0,3 à 0,35;

**CONSIDÉRANT QUE** la hauteur du futur bâtiment sera la même que celle du bâtiment voisin situé au 2, rue Martel, et qu'à partir du chemin Vanier, le nombre d'étages du bâtiment proposé aura l'apparence d'un bâtiment de trois étages;



**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure relative à la réduction de la marge avant de 6 m à 4,3 m a été déjà approuvée en 2012 par la résolution CM-2012-453, mais est échue, car le délai de cinq ans est expiré et la construction du bâtiment n'a jamais eu lieu;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de « l'espace bâti/terrain » demandée aura peu d'impact, puisque le projet prévoit la construction d'un stationnement souterrain et que les espaces libres du site seront donc aménagés en aires d'agrément et en espaces verts;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 13, chemin Vanier, visant à:

- Augmenter le nombre maximal d'étages de 3 à 5;
- Réduire la marge avant minimale de 4,52 m à 4,3 m;
- 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 proposé et identification des dérogations mineures - 13, chemin Vanier - Par Hubert Carpentier - arpenteur-géomètre – 22 août 2019 - Annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement à :

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	1	0

### RECOMMANDÉ

#### 17. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M. John Lester et de M<sup>me</sup> Julie Turcotte au sujet du projet au 13, chemin Vanier.

M. Lester représente les copropriétaires du 2, rue Martel, et a l'appui de l'association des résidents de Deschênes. Il appuie la demande de dérogations mineures pour le projet au 13, chemin Vanier. Il a fait l'acquisition de son condominium il y a cinq ans avec l'assurance qu'un bâtiment du même type serait construit sur la propriété voisine au 13, chemin Vanier. Il exprime également sa déception que l'entrée de garage commune aux deux propriétés ne soit toujours pas aménagée.

M<sup>me</sup> Turcotte mentionne qu'elle a fait faire les plans du projet et qu'un bassin de rétention a été ajouté à la demande de la Ville. Le projet dans son ensemble prévoit un stationnement commun et une cour commune aux deux propriétés. Elle ne veut pas recommencer le projet, car cela implique un trop gros investissement. La compagnie à qui le contrat avait été donné a fait faillite. En réponse à une des membres du Comité, elle assure que le projet au 13, chemin Vanier sera de la même hauteur que le bâtiment existant au 2, rue Martel.

Départ de M. John Lester et de M<sup>me</sup> Julie Turcotte.

#### 18. PIIA et Patrimoine – Rénover une habitation unifamiliale – 89, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2019-10-28 / 223

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation extérieurs situés à l'intérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer a été formulée pour le bâtiment situé au 89, rue Thomas;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux consistent à remplacer le revêtement extérieur, à refaire le toit de la galerie située en cour latérale est, et à installer les parties manquantes de la corniche de toit et du fascia situés sur la façade latérale ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** le remplacement du revêtement extérieur permettra de résoudre des problèmes d'isolation thermique des murs extérieurs du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le toit à deux pentes de la galerie située en cour latérale est sera remplacé par un toit à une seule pente orientée vers l'avant du bâtiment, afin de régler des problèmes d'infiltration d'eau et d'accumulation de glace sur la fenêtre située sur la façade latérale est;

**CONSIDÉRANT QUE** l'édifice situé au 89, rue Thomas, ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux 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 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, un projet de rénovation dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 89, rue Thomas, afin de remplacer le revêtement extérieur, refaire le toit de la galerie située en cour latérale est, et installer les parties manquantes de la corniche de toit et du fascia, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Identification des travaux - 89, rue Thomas.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **19. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée dans un boisé de protection et d'intégration – 21, rue William-Davis – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

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

- Le projet se situe à l'extérieur du périmètre urbain et nécessite le déboisement d'une partie d'un boisé de protection et d'intégration;
- Le déboisement projeté se limite au minimum pour la réalisation du projet tel que présenté;
- Il est demandé de suggérer au requérant l'installation d'un revêtement de toiture plus pâle.

#### **R-CCU-2019-10-28 / 224**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires a été formulée pour la propriété située au 21, rue William-Davis;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie de déboisement du terrain, situé dans un boisé de protection et d'intégration, se limite à l'espace requis pour construire l'habitation et ses usages accessoires;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain ne présente pas d'écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels ni d'arbres dont la préservation doit être favorisée;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans un boisé de protection et d'intégration au 21, rue William-Davis, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 21, rue William-Davis - par Cubiq Architecture – le 18 septembre 2019 - Annoté par SUDD;
- Perspectives proposées - 21, rue William-Davis - par requérant – le 17 septembre 2019;
- Façade principale et arrière proposées - 21, rue William-Davis - par Cubiq Architecture – le 30 août 2019;
- Façades latérales proposées - 21, rue William-Davis - par Cubiq Architecture – le 30 août 2019 ;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 21, rue William-Davis;
- Vue en plan, élévation et matériaux extérieurs de la véranda proposée - 21, rue William-Davis - par Cubiq Architecture – le 19 juillet 2019;
- Vue en plan, élévation et matériaux extérieurs de la véranda proposée - 21, rue William-Davis - par Cubiq Architecture – le 19 juillet 2019.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	0

**RECOMMANDÉ**

20. **PIIA – Approuver une enseigne commerciale existante – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-10-28 / 225**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne commerciale rattachée et installée sans certificat d'autorisation a été formulée pour la propriété située aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

**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 existante s'harmonise à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation 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, l'installation d'une enseigne commerciale rattachée au bâtiment aux 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustré dans l'analyse de projet au plan, et tel qu'existant :

- Description de l'enseigne existante– 16 juillet 2019 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

**RECOMMANDÉ**

21. **PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 47, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2019-10-28 / 226**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 47, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer les portes et 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 d'autres de type guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier 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 47, rue Garneau, afin de remplacer le revêtement les portes et les fenêtres du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Modèles des fenêtres proposées – 17 mai 2019 – 47, rue Garneau;
- Modèles des portes proposées – 17 mai 2019 – 47, rue Garneau.

#### **RECOMMANDÉ**

22. **PIIA – Installer une enseigne rattachée – 277 à 283, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

#### **R-CCU-2019-10-28 / 227**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 277, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne rattachée est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, et que son installation doit faire l'objet d'une autorisation par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne projetée s'intègre au style architectural du bâtiment principal et du cadre bâti environnant, et respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

**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, l'installation d'une enseigne rattachée, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Enseigne projetée, préparé par Yan Trudel, Designer, Impression Charles, le 23 août 2019, 277 à 283, rue Notre-Dame.

#### **RECOMMANDÉ**

23. **PIIA – Remplacer les revêtements extérieurs du bâtiment principal – 120, rue Maclaren Ouest – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

#### **R-CCU-2019-10-28 / 228**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour le remplacement du revêtement extérieur d'agrégat par un revêtement horizontal en bois usiné pour le bâtiment principal situé au 120, rue Maclaren Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** seules les façades avant et latérale sur rue de ce bâtiment principal, situé dans le secteur d'insertion villageoise de la Vallée de la Lièvre, nécessitent une approbation du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respectent 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, des travaux visant le remplacement de l'agrégat par un revêtement horizontal de bois usiné (canexel) de couleur « Acadia » des façades avant et latérale sur rue du bâtiment situé au 120, rue Maclaren Ouest.

#### **RECOMMANDÉ**

**24. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un garage attaché – 124, rue du Bordeaux – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

#### **R-CCU-2019-10-28 / 229**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour régulariser l'implantation d'un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée située au 124, rue du Bordeaux;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge latérale minimale gauche de 1,5 m à 0,85 m;

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

**CONSIDÉRANT QU'**aucun droit acquis ne peut être reconnu considérant la non-conformité de l'implantation du garage attaché au Règlement de zonage numéro 500 de la Ville d'Aylmer en vigueur au moment de sa construction;

**CONSIDÉRANT QUE** toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont conformes ou protégées par droit acquis, à l'exception de la dérogation mineure demandée;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la marge latérale de 0,85 m touche la portion arrière du garage sur une portion représentant 26% de la longueur du mur et qu'aucune plainte n'a été enregistrée depuis sa construction en 1984;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 124, rue du Bordeaux, afin de réduire la marge latérale minimale gauche de 1,5 m à 0,85 m, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 124, rue du Bordeaux, et identification de la dérogation mineure, préparé par André Durocher, portant le numéro 24 495 de ses minutes, daté du 31 mai 2019, reçu le 26 juin 2019 et annoté par le SUDD – 124, rue du Bordeaux.

#### **RECOMMANDÉ**

**25. Dérogations mineures – Relocaliser l'aire de jeux extérieure d'un service de garderie – 1, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

**26. Dérogation mineure –Transformer une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale de six logements – 86, rue de Toulouse – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

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

- Un historique du projet est effectué par M. le président;
- Les dérogations mineures ne visent pas directement l'agrandissement de l'habitation multifamiliale;
- Certains membres estiment que l'ajout de logements à cet endroit est questionnable.

**R-CCU-2019-10-28 / 230**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un bâtiment principal et faire passer son nombre de logements de 3 à 6 a été déposée pour la propriété du 86, rue de Toulouse;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande diffère de celle présentée à la Ville de Gatineau en 2017, pour laquelle des dérogations mineures ont été accordées par le conseil municipal et qu'il y a lieu d'abroger en ce sens la résolution CM-2017-647;

**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;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution CM-2017-647 et d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, rue de Toulouse, visant à :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 0,75 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée bordant un espace de stationnement du côté d'une ligne de rue de 3 m à 0,75 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de 6 m à 1,8 m;
- Permettre l'empiètement d'un accès au terrain et d'une allée d'accès devant la façade d'une habitation multifamiliale de 0 % à 18 % de sa largeur;
- Permettre l'empiètement d'un espace de stationnement devant la façade d'une habitation multifamiliale de 0 % à 60 % de sa largeur;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – A4 Architecture + design inc. – 24 mai 2019 – 86, rue de Toulouse (plan annoté par le SUDD);

et ce, conditionnellement à :

- La plantation d'une haie de cèdres située entre l'espace de stationnement et la ligne latérale est du terrain en cour avant.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENT</b>
<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**RECOMMANDÉ**

**27. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**28. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 25.