

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

277^e séance tenue le 18 novembre 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. 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

Autre membre du conseil municipal

M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCE :

Ressource interne

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

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modification. Le point 20 sera traité suite au point 7 pour profiter de la présence de M. le conseiller Jean-François LeBlanc.

3. Approbation du procès-verbal de la 276^e séance tenue le 28 octobre 2019

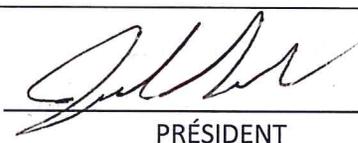
Le procès-verbal de la 276^e séance tenue le 28 octobre 2019 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 276^e séance tenue le 28 octobre 2019

Le procès-verbal de la 276^e séance tenue le 28 octobre 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 276^e séance tenue le 28 octobre 2019

Les dossiers présentés à la 276^e séance tenue le 28 octobre 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 19 novembre 2019.

6. Suivis autres dossiers

Demande de démolition du bâtiment patrimonial au 47, rue Symmes

Les membres sont informés qu'une contre-expertise a été réalisée par un professionnel en structure de bâtiment. Il en ressort que l'état de détérioration de la structure du bâtiment est presque dangereux et que la démolition du bâtiment est recommandée dans les plus brefs délais. La résolution pour autoriser la démolition sera entendue à la séance du conseil du 10 décembre prochain. On rappelle aux membres qu'un programme de réutilisation du sol avait déjà fait l'objet d'une approbation par le conseil municipal, et que cette approbation est nécessaire à l'autorisation de la démolition.

Bloc 10 du projet ZIBI

Pour faire suite aux commentaires des membres du CCU sur le traitement de la façade du bâtiment désigné comme le Bloc 10 du projet ZIBI à l'entrée de la ville sur la rue Eddy, le promoteur proposera un traitement amélioré de cette façade. Le PIIA amélioré sera donc de retour à la séance du CCU du 16 décembre pour recommandation au conseil.

50-54, rue Montcalm

La Commission municipale du Québec (CMQ) a entendu la semaine dernière l'exposé des citoyens et citoyennes et la défense de la Ville concernant la modification au Programme particulier d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet de réutilisation du sol. La CMQ devrait rendre sa décision sur la conformité des procédures entreprise par la municipalité au début du mois de décembre.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 16 décembre 2019 à 17h.

8. Point d'information – Valider la hauteur d'un bâtiment – 13, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

Les membres sont d'accord avec la hauteur projetée du bâtiment au 13, chemin Vanier, qui sera 0,11 m plus élevé que celui du 2, rue Martel. La différence de hauteur est négligeable.

9. Point d'information – Modifier un projet de construction approuvé – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Les modifications apportées au bâtiment multifamilial sont mineures par rapport au précédent PIIA approuvé par le conseil. Un membre mentionne qu'il préférerait la dimension de l'ouverture en forme de carré blanc sur la façade arrière dans la version initiale. Quelques modifications seront également proposées à l'architecture des habitations contiguës, qui devront par contre refaire l'objet d'une approbation par le conseil municipal.

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

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

- Le type d'affichage proposé cadre moins bien dans ce secteur patrimonial;

- Le traitement de l’affichage aux Promenades de Gatineau est cité en exemple;
- Une certaine uniformité dans l’affichage aurait été préférable.

R-CCU-2019-11-18 / 231

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée par le requérant pour permettre d’augmenter la superficie totale des enseignes rattachées et d’augmenter la superficie totale de l’enseigne sur poteaux pour le centre commercial situé au 181, rue Principale, autoriser l’étalage extérieur d’articles, d’accessoires d’aménagement paysager et de jardin pour un commerce ayant une superficie de planchers de 1 460 m² au lieu d’une superficie de planchers minimale de 5 000 m² et augmenter la hauteur maximale de la clôture de l’enclos servant à l’étalage extérieur de 1,8 m à 2,44 m;

CONSIDÉRANT QUE le centre commercial est localisé à l’extérieur du site du patrimoine du Vieux-Aylmer, mais est à l’intérieur du PIIA d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et que les normes d’affichage sont restrictives comparativement aux dispositions applicables dans les autres zones commerciales où un centre commercial est permis;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est éloigné de l’emprise de la rue Principale et que les normes d’affichage actuelles, dans la zone commerciale C-16-149, ne permettent pas que les enseignes soient visibles de la rue;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne sur poteaux existante a été autorisée par la procédure de PPCMOI en 2018 par la résolution CM-2018-22;

CONSIDÉRANT QUE par rapport au concept d’affichage approuvé en 2018 par PPCMOI, la modification du concept d’affichage proposée vise à augmenter de 22,1 m² la superficie totale des enseignes sur le site, soit une augmentation de 21 m² pour les enseignes rattachées et de 1,1 m² pour les enseignes détachées;

CONSIDÉRANT QUE l’étalage extérieur d’articles, d’accessoires d’aménagement paysager et de jardin est autorisé seulement pour un commerce ayant une superficie de planchers minimale de 5 000 m² et que l’étalage extérieur est donc interdit pour le commerce actuel ayant superficie de planchers de 1 460 m²;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur de la clôture proposée pour l’enclos servant à l’étalage extérieur est supérieure à la norme maximale autorisée de 1,8 m, et peut être autorisée par un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage est conforme aux orientations et aux critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage, les aménagements extérieurs sont conformes aux critères d’évaluation de l’article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI);

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 181, rue Principale, visant à :

- Autoriser une superficie totale de 184,0 m² pour les enseignes rattachées;
- Autoriser une superficie totale de 30,6 m² pour les enseignes détachées;
- Autoriser l’étalage extérieur d’articles, d’accessoires d’aménagement paysager et de jardin d’une superficie de 48,8 m² pour un commerce ayant une superficie de planchers 1 460 m² au lieu de 5 000 m² minimum;
- Autoriser une hauteur maximale de la clôture de l’enclos servant à l’étalage extérieur de 2,44 m;

comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Travaux de rénovation et concept d'affichage - Galeries d'Aylmer, 181, rue Principale, datée et reçue le 3 octobre 2019 (voir extraits aux annexes 2 à 10 inclusivement);
- Plan du stationnement partiel et du plan de l'élévation partielle – 181, rue Principale, préparés par Lapalme Rheault architectes associés, révisés et reçus le 11 octobre 2019;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant le concept d'affichage, des aménagements extérieurs et les travaux de rénovation extérieure sur la façade principale du centre commercial au 181, rue Principale.

RECOMMANDÉ

PIIA – Rénover le bâtiment, réaliser des aménagements extérieurs et modifier le concept d'affichage – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2019-11-18 / 232

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le requérant pour réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale du centre commercial au 181, rue Principale, réaliser des aménagements extérieurs et modifier le concept d'affichage relativement aux enseignes rattachées et à l'enseigne détachée sur poteaux;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure de la portion est de la façade principale du centre commercial ne sont pas réalisés et que des modifications de la façade principale sont prévues;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure de la façade principale prévoient le remplacement d'une partie des matériaux de revêtement extérieur, une modification des ouvertures et des marquises de la portion est, l'ajout d'une nouvelle entrée au centre commercial, la création de cinq entrées de commerces, la peinture de la brique existante en gris et des portes, des cadres de fenêtres et des solins en gris charcoal;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure de la façade principale prévoient la réalisation des aménagements extérieurs, dont le prolongement de l'élargissement du trottoir pour l'aménagement d'une terrasse pour un nouveau commerce et l'aménagement d'un enclos pour l'étalage extérieur d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin pour un commerce d'une superficie de planchers de 1 460 m²;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure et les enseignes rattachées réalisés pour une chaîne de restauration sont différents de ceux approuvés en décembre 2017 par le conseil et qu'ils doivent faire l'objet d'une nouvelle approbation;

CONSIDÉRANT QUE par rapport au concept d'affichage approuvé en décembre 2017, le concept d'affichage proposé présente une augmentation totale d'environ 22,1 m² pour la superficie des enseignes sur le site, soit une augmentation de 21 m² pour les enseignes rattachées et de 1,1 m² pour les enseignes détachées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de rénovations extérieures et le concept d'affichage respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit aussi faire l'objet d'une approbation par le conseil afin d'assouplir certaines exigences relatives aux enseignes rattachées et aux enseignes détachées et afin d'autoriser l'étalage extérieur d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin pour un commerce ayant une superficie de planchers de 1 460 m²;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 181, rue Principale, afin de :

- Réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale du centre commercial dont le prolongement de l'élargissement du trottoir et l'aménagement d'un enclos pour l'étalage extérieur d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin;
- Réaliser des aménagements extérieurs adjacents à la façade principale;
- Approuver une modification du concept d'affichage pour les types d'enseignes rattachées et l'enseigne détachée sur poteaux du centre commercial;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux de rénovation et concept d'affichage - Galeries d'Aylmer, 181, rue Principale, datés et reçus le 3 octobre 2019 (voir extraits aux annexes 2 à 10 inclusivement);
- Plan du stationnement partiel et du plan de l'élévation partielle – 181, rue Principale, préparés par Lapalme Rheault architectes associés, révisés et reçus le 11 octobre 2019;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du PPCMOI visant à autoriser la modification du concept d'affichage et l'étalage extérieur d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin du centre commercial situé au 181, rue Principale.

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Refus d'autoriser des usages pour animaux domestiques – 710, rue de Vernon – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Des précisions sont apportées sur les usages autorisés à la zone, les usages actuellement faits sur la propriété et les usages demandés par le requérant;
- La proximité relative d'un secteur résidentiel;
- Les nuisances rattachées aux usages demandés par le requérant;
- Les nombreuses plaintes de résidents;
- Les différences entre un parc pour animaux domestiques et un service de garde pour animaux;
- L'usage demandé par le requérant « 8197 : Ferme (élevage de chiens) » est de nature agricole et généralement autorisé seulement à l'extérieur du périmètre urbain;
- L'usage « 6598 : Service de vétérinaires » est préférable en zone commerciale qu'en zone industrielle.

R-CCU-2019-11-18 / 233

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser les usages « 6598 : Service de vétérinaires (animaux domestiques) », « 6263 : Service de toilettage pour animaux domestiques », « 6244 : Crématorium », « 7613 : Parc pour animaux domestiques », « 8197 : Ferme (élevage de chiens) » et « 5999 : autres activités de vente au détail », a été formulée pour le bâtiment situé au 710, rue de Vernon;

CONSIDÉRANT QUE le requérant opère actuellement dans l'immeuble, les usages relatifs à la garde et au dressage des chiens, et que ces usages sont autorisés dans la zone commerciale C-13-061;

CONSIDÉRANT QUE certains des usages demandés impliquent l'utilisation des aires extérieures par les chiens et qu'un des critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 vise à minimiser les impacts négatifs qui résultent de l'émission de bruit perceptible depuis le voisinage résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE des plaintes ont été transmises au Service de l'urbanisme et du développement durable concernant le niveau sonore excessif créé par la présence de chiens dans

les cours arrière et latérale de l'immeuble et que des relevés effectués ont confirmé des niveaux sonores qui excèdent le niveau sonore maximum autorisé;

CONSIDÉRANT QUE pour autoriser l'ajout des usages commerciaux demandés, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE la vocation du parc d'affaires Pink est orientée vers des usages reliés aux commerces lourds et para-industriels et que les usages reliés aux services personnels ou de vente au détail ne sont pas en lien avec cette vocation et se localisent généralement le long des rues commerciales;

CONSIDÉRANT QU'il n'apparaît pas souhaitable de consolider les activités associées à la garde et aux soins animaliers pour cet immeuble puisque les opérations actuellement en cours génèrent des nuisances au voisinage résidentiel en matière de bruit perceptible;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 710, rue de Vernon, visant les usages de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) » suivants :

- « 6598 : Service de vétérinaires (animaux domestiques) » de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) »;
- « 6263 : Service de toilettage pour animaux domestiques » de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) »;
- « 6244 : Crématorium » de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) »;
- « 7613 : Parc pour animaux domestiques » de catégorie « Récréation « p1) »;
- « 8197 : Ferme (élevage de chiens) » de la catégorie d'usage « Agriculture avec élevage (a2) »;
- « 5999 : autres activités de vente au détail de la catégorie d'usage « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) ».

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Autoriser l'opération d'une activité récréative extensive – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le délai pour l'usage temporaire de la tyrolienne est de cinq ans;
- La tyrolienne pourrait distraire les automobilistes qui circulent sur les ponts avoisinants;
- L'utilisation de conteneurs pour des constructions temporaires est en plein essor;
- Les conteneurs n'auront pas de fondations et abriteront des commerces de restauration;
- Cette activité temporaire se déroulera en période estivale et participera à l'animation du secteur;
- La Loi sur les eaux navigables canadiennes est de compétence fédérale; l'autorisation de traverser la rivière des Outaouais devra être accordée par le gouvernement fédéral.

R-CCU-2019-11-18 / 234

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI visant à autoriser l'opération d'une tyrolienne au-dessus de la rivière des Outaouais, entre Ottawa et Gatineau, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment et les aménagements connexes liés au projet de la tyrolienne seront implantés dans la partie sud-est du site, près de la rivière et près du pont du Portage, correspondant à la phase 5 du projet Zibi;

CONSIDÉRANT QUE les activités liées à la tyrolienne (accueil des clients, administration, entreposage et aire de restauration/café avec terrasse) seront opérées dans un bâtiment principal temporaire constitué de conteneurs tout en acier, sans fondation;

CONSIDÉRANT QUE les cases de stationnement requises pour les usages seront fournies à même l'aire de stationnement existante temporaire de 278 places, déjà autorisée sur le site Zibi (CM-2016-963);

CONSIDÉRANT QUE la présente demande concerne un projet temporaire d'une durée maximale de cinq ans permettant l'animation du site Zibi dans l'attente du développement de la phase 5;

CONSIDÉRANT QUE l'usage principal « 741 – autres activités récréatives » de la sous-catégorie « activités récréatives consommatrices d'espace – r1b » n'est pas autorisé par le Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'un usage additionnel « Commerce de restauration – c13 » est proposé dans le projet;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 502-2005 et le Règlement de construction numéro 504-2005 n'autorisent pas l'exercice d'un usage principal temporaire dans un bâtiment fabriqué de conteneurs ni la construction d'un bâtiment sans fondation;

CONSIDÉRANT QUE le site Zibi est situé dans une affectation du sol « mixte » où la sous-catégorie « activités récréatives consommatrices d'espace – r1b » est compatible sous condition et que la récréation peut y être permise;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne compromettra pas l'utilisation du site pour d'autres événements majeurs potentiels tels que le Cirque du Soleil;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit d'une demande ponctuelle et temporaire sur le site Zibi, une autorisation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 est appropriée;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation applicables du règlement sur les PPCMOI;

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 3, rue Eddy, afin :

- D'autoriser l'usage principal temporaire « 741 – autres activités récréatives » de la sous-catégorie « activités récréatives consommatrices d'espace – r1b » dans un bâtiment principal temporaire constitué de conteneurs;
- D'autoriser l'usage additionnel « Commerce de restauration – c13 »;
- D'autoriser la construction d'un bâtiment principal temporaire constitué de conteneurs tout en acier, sans fondation, d'une hauteur maximum de 7 m;
- D'autoriser la construction, les aménagements connexes et les usages pour une période maximale de cinq ans;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'ensemble – extrait – à titre indicatif – par Fotenn planning + design – 9 août 2019 – 3, rue Eddy (annexe 3);
- Plan du site et des installations – extrait – à titre indicatif – par Fotenn planning + design – 29 août 2019 – 3, rue Eddy (annexe 5);

et ce, conditionnellement :

- Au dépôt d'un protocole d'intervention et de sécurité validé par les services de sécurité incendie de Gatineau et d'Ottawa en cas d'incidents;
- Au maintien de l'aménagement des neuf cases de stationnement requises pour l'opération des usages, suite à l'expiration de la résolution CM-2016-963, qui autorise un terrain de stationnement temporaire sur le site Zibi.

RECOMMANDÉ

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M. Sébastien Meunier, concernant le projet au 810, rue de Vernon.

M. Meunier réside sur la rue de la Vaudaire depuis 2012. Il mentionne qu'une quarantaine de chiens se retrouvent à l'extérieur du loft canin tous les matins de 8h à 10h30 et les après-midi de 13h à 15h30. Les aboiements de chiens se font entendre jusqu'à sa propriété, située à environ 700 mètres du loft canin. Une consultation auprès des citoyens de son quartier lui a permis de récolter 30 signatures de résidents qui s'opposent à l'usage fait au Loft canin. Il a fait des plaintes répétées au Service de l'urbanisme et du développement durable, au 311, au Service de police et aux contrôleurs animaliers. Il s'oppose fermement à ce que l'usage dérogatoire actuellement fait par le loft canin soit rendu conforme.

Départ de M. Sébastien Meunier.

Arrivée de M. Sébastien Emery, propriétaire du 810, rue de Vernon.

M. Emery reconnaît que tout ce que raconte M. Meunier est vrai. Il estime que son entreprise offre des services dont les gens ont besoin. Il souhaite pouvoir ouvrir sa porte de garage pour laisser un libre accès aux chiens à l'intérieur et à l'extérieur. Cette façon de faire obtient un grand succès auprès des propriétaires canins. Il affirme que la période de jappements est restreinte et que certaines journées sont plus bruyantes que d'autres. Il souhaite pouvoir conserver son entreprise et trouver des solutions qui conviendront à toutes les parties. Il ajoute que le zonage permet déjà l'usage de garderie pour chien de jour et que les seuls usages qu'il demande à être ajoutés à ceux déjà autorisés sont les usages de toilettage et de vétérinaire. Il affirme que ce sont des services connexes essentiels et que le bruit n'augmentera pas.

Départ de M. Sébastien Emery.

14. PIIA – Construire un bâtiment commercial de deux étages – 750, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- On demande de suggérer au requérant l'utilisation d'un revêtement extérieur en bois au lieu de vinyle.

R-CCU-2019-11-18 / 235

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial de deux étages a été formulée pour la propriété située au 750, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à redévelopper ce terrain à une fin commerciale en vue d'optimiser l'utilisation et l'aménagement du terrain;

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

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'un bâtiment commercial de deux étages au 750, boulevard Maloney Est, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation et dérogations mineures demandées, préparé par Steve Tremblay, arpenteur-géomètre, le 28 août 2019, 750, boulevard Maloney Est;

- Élévations et matériaux, préparés par Lapalme Rheault Architectes et associés, le 10 octobre 2019, 750, boulevard Maloney Est.

Il est entendu que l'approbation de la construction du bâtiment commercial au 750, boulevard Maloney Est, est sujette à l'approbation de la démolition du bâtiment commercial existant et à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial de deux étages – 750, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2019-11-18 / 236

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial de deux étages a été formulée pour la propriété située au 750, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettent d'optimiser l'utilisation et l'aménagement du terrain;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 750, boulevard Maloney Est, afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial de deux étages et visant à :

- Réduire la marge d'insertion avant minimale de 12,3 m à 7,7 m;
- Réduire le rapport plancher/terrain de 0,3 à 0,26;

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment commercial existant et à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale soumis.

RECOMMANDÉ

15. **PIIA – Installer un nouveau revêtement extérieur – 54, rue Brook – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

R-CCU-2019-11-18 / 237

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation extérieure à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des explorateurs a été formulée pour la propriété située au 54, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à installer un nouveau revêtement des murs extérieurs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement des murs extérieurs existants atteint sa fin de vie et son remplacement est nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE les travaux assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 des secteurs d'insertion villageoise concernent seulement le mur de la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1895 et ne figure pas à l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes au Règlement de zonage n° 502-2005 et respectent les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 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 secteur d’insertion villageoise des Explorateurs au 54, rue Brook, visant à installer un nouveau revêtement extérieur, comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Photos du bâtiment et identification des travaux - 54, rue Brook.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Remplacer le balcon et la terrasse et construire un toit sur le balcon et deux marquises au-dessus des entrées principales – 24, chemin Vanier – District de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-11-18 / 238

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser des travaux de rénovation extérieure au 24, chemin Vanier, situé dans le secteur de PIIA de redéveloppement de Deschênes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à remplacer le balcon et la terrasse existants, situés en façade principale et à construire un toit sur le nouveau balcon et deux marquises, au-dessus des entrées principales;

CONSIDÉRANT QUE le projet permet de rehausser la qualité architecturale du bâtiment et contribue à améliorer la qualité du paysage urbain du secteur Deschênes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions règlementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, et 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 de construction dans le secteur de redéveloppement de Deschênes au 24, chemin Vanier, afin de remplacer le balcon et la terrasse et construire un toit sur le balcon et deux marquises au-dessus des entrées principales, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Plans du balcon, de la terrasse et des perrons existants à démolir - 24, chemin Vanier - par Cubiq Architecture Inc – le 3 mai 2019 – Annoté par SUDD;
- Plans du balcon, de la terrasse et des perrons proposés - 24, chemin Vanier - par Cubiq Architecture Inc – le 3 mai 2019 – Annoté par SUDD;
- Façades proposées - 24, chemin Vanier - par Cubiq Architecture Inc – le 3 mai 2019;
- Échantillons des matériaux et des couleurs - 24, chemin Vanier.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Installer deux nouvelles enseignes – 256, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-11-18 / 239

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser l’installation de deux nouvelles enseignes commerciales rattachées sur la façade principale et latérale droite du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 256, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposés s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire du bâtiment s'est engagé à retirer les enseignes non réglementaires existantes sur les façades du bâtiment avant l'installation des deux nouvelles enseignes;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées sont conformes 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 consolidation et à l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

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 256, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer deux nouvelles enseignes commerciales rattachées sur la façade principale et latérale droite du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept d'affichage proposé – Enseignes Gatco – 13 et 17 décembre 2018 – 256, boulevard Saint-Joseph;
- Emplacement des enseignes non réglementaires à retirer – 256, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Rénover un centre de distribution pétrolier – 120, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2019-11-18 / 240

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la rénovation extérieure du centre de distribution pétrolier a été formulée pour la propriété située au 120, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à modifier le revêtement extérieur sur des sections de la façade avant et des façades latérales;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de renouveler l'image du commerce selon les nouveaux standards de la chaîne corporative;

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;

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 120, boulevard Saint-Raymond, afin de modifier le revêtement extérieur sur des sections de la façade avant et des façades latérales, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Élévations existantes et projetées – PPU Urbanistes-conseils – août 2019 – 120, boulevard Saint-Raymond.

RECOMMANDÉ

19. Usage conditionnel – Permettre deux usages principaux de vente au détail de produits de l'alimentation dont la superficie de plancher est inférieure à 1000 m² – 205-241, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Le projet est axé sur l'automobile et se montre peu attrayant pour les piétons et les cyclistes;

- Des problèmes de circulation sont à prévoir;
- La proximité du projet de la résidence projetée pour personnes âgées est bien accueillie.

R-CCU-2019-11-18 / 241

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée afin de permettre la vente au détail de produits de l'alimentation dont la superficie de plancher est inférieure à 1000 m² dans le projet commercial et résidentiel (mixte) intégré situé aux 205-240, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à autoriser l'implantation de deux commerces opérants sous la classe d'usages vente au détail de produits de l'alimentation possédant une superficie de plancher respective de 371 m² et 278 m² dans le bâtiment projeté 15-A du projet mixte intégré Carrefour du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise plus particulièrement à permettre l'implantation d'une boulangerie et d'un commerce similaire dans le bâtiment projeté 15-A;

CONSIDÉRANT QU'à la zone C-13-011, la superficie minimale de plancher d'un usage principal de la catégorie « 54 – Vente au détail de produits de l'alimentation » est de 1000 m²;

CONSIDÉRANT QUE le processus d'usage conditionnel permet de déroger à la superficie minimale établie au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la vocation commerciale du secteur tout en favorisant une diversité et une complémentarité des usages projetés sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables de l'article 33.1 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 aux 205-241, boulevard du Plateau, afin de permettre deux usages principaux de la catégorie « 54 – Vente au détail de produits de l'alimentation » dans deux commerces distincts possédant une superficie de plancher respective de 371 m² et 278 m² dans le bâtiment projeté 15-A du projet commercial et résidentiel (mixte) intégré Carrefour du Plateau.

RECOMMANDÉ

20. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 409, boulevard Maloney Ouest – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- La proximité du projet du boulevard Maloney;
- Des consultations ont été menées auprès des citoyens en vertu de la réglementation fédérale et certains se sont montrés inquiets de l'impact du projet sur la valeur de leurs propriétés;
- L'installation d'antennes de télécommunication est de compétence fédérale;
- Une antenne de télécommunication peut soutenir plusieurs émetteurs cellulaires;
- Le propriétaire du terrain et la compagnie de télécommunication se sont entendus sur les modalités d'un bail.

R-CCU-2019-11-18 / 242

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une antenne de télécommunication sur la propriété située au 409, boulevard Maloney Ouest, a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques, incluant notamment la localisation des sites existants, la présence d'immeubles et la topographie du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par l'autorité fédérale responsable (Industrie Canada) et que deux oppositions ont été signifiées lors du processus de consultation publique;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et la majorité des critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication à l'article 36.12 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 409, boulevard Maloney Ouest, afin d'installer une antenne de télécommunication et un bâtiment accessoire de service, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Projet de site, préparé par Martin Gascon a.-g. Inc., arpenteur-géomètre, le 13 novembre 2018, annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

21. Dérogations mineures – Régulariser l'accès au terrain, l'espace de stationnement et l'implantation d'un abri d'auto rattaché à une habitation – 6, rue Edward – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le quartier compte plusieurs propriétés comportant un abri d'auto;
- Des précisions sur l'historique de la demande sont apportées;
- Le requérant assume le coût de la coupe de la bordure;
- Il est demandé de vérifier la conformité de la gouttière qui déverse l'eau sur la propriété publique.

R-CCU-2019-11-18 / 243

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'accès au terrain, l'espace de stationnement et l'implantation du bâtiment accessoire a été formulée pour la propriété située au 6, rue Edward;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'empiètement de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur 25 % de la façade principale du bâtiment principal et de réduire la distance entre l'abri d'auto attaché et la ligne latérale ouest de 0,5 m à 0 m;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'accès au terrain et l'aménagement de l'espace de stationnement en cour avant ont été réalisés en 2018 et que le requérant a été de bonne foi dans la réalisation des travaux;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto a été construit entre 1958 et 1965 et qu'un droit acquis sur la distance de l'abri d'auto à la ligne latérale ouest ne peut être reconnu;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage, puisque le stationnement est situé sur le terrain de la propriété et que l'abri auto est existant depuis au moins 1965 et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 6, rue Edward, visant à :

- Permettre l'empiètement de l'accès au terrain et l'espace de stationnement sur 25 %, devant la portion de la façade principale du bâtiment principal qui n'est pas occupée par l'abri d'auto attaché;

- Réduire la distance entre l'abri d'auto attaché et la ligne latérale ouest de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation et identification des dérogations mineures - 6, rue Edward - André Durocher, arpenteur géomètre, le 27 août 2008, portant le numéro 17 521 de ses minutes - Annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement à la réalisation de travaux de mise aux normes au Code de construction du Québec, pour respecter la résistance au feu minimale entre l'abri d'auto et le bâtiment principal.

RECOMMANDÉ

22. Dérogation mineure – Construire un garage rattaché à une habitation – 185, rue Dumas – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-11-18 / 244

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre la construction d'agrandir l'habitation unifamiliale existante située au 185, rue Dumas, en y ajoutant un garage incorporé;

CONSIDÉRANT QUE l'obtention d'une dérogation mineure afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 1,5 m est requise afin de réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition du garage détaché existant, qui est présentement situé à 0,35 m de la ligne de terrain arrière;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction et de zonage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 185, rue Dumas, afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 1,5 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Identification de la dérogation mineure – M.B. Conception Design – 7 juin 2019 – 185, rue Dumas.

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Réduire la profondeur minimale d'une case de stationnement – 70, rue Gamelin – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- On demande de suggérer au requérant l'utilisation d'un matériau perméable pour le recouvrement de la case de stationnement.

R-CCU-2019-11-18 / 245

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à permettre l'aménagement d'une seconde case de stationnement a été formulée pour la propriété située au 70, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'emplacement du bâtiment principal sur le terrain, il n'est pas possible d'aménager une case de stationnement d'une profondeur conforme à la réglementation dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire la profondeur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,56 m;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique une bonification paysagère dans la cour avant afin de supprimer un espace de stationnement non conforme à la réglementation;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 70, rue Gamelin, afin de réduire la profondeur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,56 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Certificat de localisation annoté par le SUDD – Identification de la dérogation mineure – Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 25 janvier 2015 – 70, rue Gamelin;

et ce, conditionnellement à :

- Au dépôt d'un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre préalablement à la réalisation des travaux, et que ce plan présente l'arbre mature à conserver, les espaces à paysager ainsi que la case de stationnement recouvert par un matériau autorisé par la réglementation.
- La construction d'une bordure de béton entièrement sur le terrain du 70, rue Gamelin, le long de la ligne mitoyenne droite séparant la propriété visée et la propriété adjacente située au 68, rue Gamelin.

RECOMMANDÉ

24. **Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale – 7, rue de la Berline – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2019-11-18 / 246

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 7, rue de la Berline;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique un agrandissement au sol d'une superficie de 7,43 m² dans la section arrière du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure visant une augmentation du ratio maximal « Espace bâti/terrain » est requise pour réaliser le projet d'agrandissement déposé par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition faisant l'objet de la présente demande de dérogation mineure;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 7, rue de la Berline, afin d'augmenter le ratio maximal « Espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,32, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Identification de la dérogation mineure – GPL Construction – 12 août 2019 – 7, rue de la Berline.

RECOMMANDÉ

25. **Dérogation mineure – Construire cinq habitations en structure isolée et jumelée – 131, chemin de Montréal Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2019-11-18 / 247

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin d'autoriser la construction d'habitations de deux logements en structure isolée et jumelée pour la propriété située au 131, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE le rétrécissement du terrain vers l'arrière lot ne permet pas de respecter en totalité la marge latérale sur rue de 8 m requise pour un terrain à créer à l'intersection du chemin de Montréal Est et de l'impasse Osias-Daoust;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil la cession du lot 5 299 723 du cadastre du Québec et d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 131, chemin de Montréal Est, afin de réduire de 8 m à 6,64 m la marge latérale sur rue et ce, conditionnellement à l'acquisition du lot 5 299 723 du cadastre du Québec appartenant à la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ

26. Varia

a) Processus de sélection de nouveaux membres du Comité consultatif d'urbanisme

Les membres sont informés que le processus de sélection pour la nomination de cinq nouveaux membres est entamé. Trois sièges sont actuellement laissés vacants, et deux autres le deviendront au 1^{er} janvier 2020. Lorsque ces nouveaux membres seront nommés par le conseil, une formation sur les bases de l'urbanisme sera offerte à tous les membres. La date de cette formation reste à être déterminée, mais aura assurément lieu un samedi en avant-midi en décembre ou au début du mois de janvier.

27. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 48.