

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

280<sup>e</sup> séance tenue le 10 février 2020 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> Sarah Dandenault – Professionnelle  
M<sup>me</sup> Johanne Légaré – Citoyenne  
M<sup>me</sup> Esther Bonin – Citoyenne  
M<sup>me</sup> Marie-Anne Marin – Citoyenne  
M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
M. Michel A. Vézina – Citoyen

#### Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

M<sup>me</sup> Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique  
M. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

#### Autres membres du conseil

M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)  
M. Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)

#### Observateurs

M. Marco Pilon – Chef de section, planification des ressources  
M. Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets  
M<sup>me</sup> Jérémie Maillé-Côté – Coordonnateur de projets

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 37.

Madame Sarah Dandenault, nouvelle membre du CCU, se présente au comité. Elle possède un baccalauréat en design de l'environnement et une maîtrise en urbanisme. Elle n'a jamais œuvré en urbanisme au niveau municipal, mais elle suit l'actualité avec intérêt.

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

L'ordre du jour est adopté avec plusieurs modifications. L'ordre du jour tel qu'adopté est celui-ci :

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020

### DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SÉCRÉTAIRE
--	--

4. Signature du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020
5. Suivi du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (24 février 2020)
8. 1085, boulevard Maloney Est
9. 1031, rue Jacques-Cartier
10. Période publique
  - a) Questions de citoyennes et citoyens
  - b) Politique de participation publique selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
11. Travaux de la concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé
12. 225, rue de Bruxelles
13. 75, rue Vaudreuil
14. 41, rue des Conifères
15. 15, rue de Varennes
16. Varia
  - a) Règlement constituant le Comité consultatif d'urbanisme
  - b) Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville
17. Levée de la séance

**3. Approbation du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020**

Le procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020 est approuvé.

**4. Signature du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020**

Le procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020 est signé par le président.

**5. Suivi du procès-verbal de la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020**

Les dossiers présentés à la 279<sup>e</sup> séance tenue le 13 janvier 2020 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 21 janvier 2020. Toutes les recommandations du CCU ont été reconduites par le conseil.

Les membres sont également informés qu'une assemblée publique de consultation, où seront expliquées aux personnes intéressées les quatre PPCMOI présentés à la 279<sup>e</sup> séance du CCU tenue le 13 janvier 2020, aura lieu demain, soit le mardi 11 février 2020 à 18h.

**6. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'est effectué ou demandé.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 24 février 2020 à 17h.

**8. Usage conditionnel – Remplacer une industrie de fabrication d'enseignes par un commerce de service de débosselage et de peinture d'automobiles – 1085, boulevard Maloney Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

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

- Le projet prend place dans un milieu fortement résidentiel;
- L'usage commercial est protégé par droits acquis;



- Les membres sont préoccupés par les possibles nuisances créées par le service de débosselage et de peinture d'automobiles, soit les odeurs, la poussière, le bruit, l'éclairage nocturne, l'entreposage extérieur d'automobiles endommagées et la fuite d'huiles et autres liquides;
- Ce type d'usage est supervisé et encadré par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC);
- Des normes municipales s'appliquent pour le bruit et l'éclairage;
- L'usage ne pourrait qu'être à l'intérieur du bâtiment et à portes closes;
- L'isolation du bâtiment et son insonorisation ne sont pas connues;
- Le nouvel usage nécessite peu d'ajustement à l'intérieur du bâtiment;
- La fonction de ce secteur est définie comme résidentielle dans les outils de planification;
- On demande de suggérer au requérant l'installation de haies de cèdres entre la propriété du 1085, boulevard Maloney et les propriétés voisines aux 1079 et 1103, boulevard Maloney Est;
- On demande à ce que le MELCC soit informé dès le lendemain de la décision du conseil municipal, dans l'affirmative, pour que l'inspection sur la conformité des installations soit faite dans les plus brefs délais par ce ministère;
- Les conditions à l'approbation de ce projet par le conseil seront incluses à la résolution.

**R-CCU-2020-02-10 / 12**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été déposée à la Ville de Gatineau pour remplacer une industrie de fabrication d'enseignes par un commerce de service de débosselage et de peinture d'automobiles au 1085, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage numéro 502-2005 permet le remplacement d'un usage principal dérogatoire protégé par droits acquis de la catégorie d'usages « Fabrication industrielle (i2) » par un usage dérogatoire de remplacement de la catégorie d'usages « Commerces de gros et services para-industriels (C4) », conditionnellement à l'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 1085, boulevard Maloney Est, afin de permettre le remplacement de l'usage de fabrication d'enseignes par un usage commercial de service de débosselage et de peinture d'automobiles, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Photos et aménagement extérieur de la propriété du 1085, boulevard Maloney Est;

et ce, conditionnellement à :

- Ce que l'exercice du nouvel usage ne s'effectue qu'à l'intérieur du bâtiment, à portes fermées en tout temps;
- L'ajout d'une haie de conifères, en cour avant, de 1,2 m de haut, conifères plantés à tous les 1 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	0	4	0

**RECOMMANDÉ**

**9. Patrimoine – Rehausser, immuniser, régulariser et ajouter de nouvelles composantes à une habitation – 1031, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- La Zone d'intervention spéciale (ZIS) est entrée en vigueur en juin 2019, et le requérant a déposé sa demande de permis en décembre 2018;
- Le requérant doit immuniser son bâtiment;

- Cette demande doit faire l'objet d'une recommandation du CCU, car cette propriété est située dans le site du patrimoine Jacques-Cartier. Plusieurs permis hors site du patrimoine de la même nature sont autorisés et délivrés sans avoir à obtenir une approbation du conseil.

**R-CCU-2020-02-10 / 13**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à effectuer les travaux nécessaires afin de réparer les dommages causés par les inondations de 2017 et de 2019, tout en immunisant le bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite effectuer par la même occasion certains ajouts au bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation est située à la fois dans la zone inondable de grand-courant (0-20 ans) et de faible de courant (20-100 ans), que la construction des nouvelles fondations rehaussera le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation au-dessus de la cote de récurrence 100 ans et qu'aucune ouverture ne sera située sous cette cote centenaire;

**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, un projet au 1031, rue Jacques-Cartier, afin de rehausser, immuniser, régulariser et ajouter de nouvelles composantes à une habitation, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de terrassement – Sagenex - 20 novembre 2019;
- Plan de site - Monsieur Carl Pineau, architecte - Cylce Studio - 5 décembre 2019;
- Perspectives - Travaux projetés - Monsieur Carl Pineau, architecte - Cylce Studio - 5 décembre 2019;
- Perspective et matériaux - Monsieur Carl Pineau, architecte - Cylce Studio - 5 décembre 2019.

**RECOMMANDÉ**

**10. Période publique**

**a) Questions des citoyennes et citoyens**

Monsieur Alain Pilon, au sujet du projet au 225, rue de Bruxelles.

Il a participé à la consultation publique sur le Cœur du village du Plateau le 6 mars 2018. À cette époque, il était président de l'association des résidents du Plateau. Il a appris la semaine dernière qu'il n'y aurait plus de résidence pour personnes âgées à l'endroit où prendra place le projet présenté aujourd'hui au CCU au 225, rue de Bruxelles. Il dit que ce n'est pas ce qui avait été élaboré lors de la consultation publique. Il dit aussi que lors de l'ouverture du boulevard du Plateau en 2008, il était prévu qu'une bande de verdure devait être conservée au sud de ce boulevard. Il demande à ce qu'une vraie bande de verdure soit conservée entre le boulevard et le projet.

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

- Il y a actuellement une résidence pour personnes âgées en construction à proximité;
- On lui suggère d'entrer en communication avec la conseillère du district;
- Il a déjà fait part de ses préoccupations au promoteur;
- Il demande à ce que les citoyennes et citoyens soient consultés.

Monsieur Daniel Rosset, au sujet du projet au 225, rue de Bruxelles.



Il appuie la demande de monsieur Alain Pilon, soit de maintenir une bande de verdure entre le boulevard du Plateau et le projet au 225, rue de Bruxelles. Il précise que sur les 5,1 km du boulevard du Plateau entre le chemin Vanier et le boulevard St-Raymond, il ne reste qu'environ 1200 m de verdure en bordure du boulevard. Il craint la disparition du couvert forestier et des effets néfastes de la déforestation (îlots de chaleur, moins grande adaptation aux changements climatiques). Il demande à ce que la Ville protège le maximum du couvert forestier restant.

**b) Politique de participation publique selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**

La présentation au CCU des nouveaux pouvoirs donnés aux municipalités sur la participation publique, par l'ajout d'un chapitre à ce sujet dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, émane d'une demande du conseil. Plusieurs services ont collaboré à l'élaboration de cette présentation, soit les Services des affaires juridiques, du greffe, de la planification stratégique et de l'urbanisme et du développement durable.

Le document *PowerPoint* « Politique de participation publique selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme » est présenté aux membres, pour recommandation, et est décliné en cinq points :

1. Le cadre actuel de consultation publique et d'approbation référendaire en matière d'urbanisme;
2. Le nouveau cadre selon la Politique de participation publique : la portée, les règlements et résolutions assujetties et les obligations;
3. Les modes actuels de consultation publique en matière d'urbanisme;
4. Les impacts de l'adoption d'une politique de participation publique en matière d'urbanisme;
5. La recommandation de l'administration.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La nouvelle politique permet, à certaines conditions, d'abolir la procédure référendaire, mais rallonge les délais d'approbation;
- Le nouveau cadre ne remplace pas le cadre actuel; il s'ajoute à ce dernier;
- Les bassins pour l'ouverture de la procédure d'approbation référendaire n'ont pas été revus;
- Seulement un projet à la Ville de Gatineau a nécessité l'ouverture de la procédure d'approbation référendaire dans les trois dernières années;
- Le cadre actuel force le promoteur à entretenir un dialogue avec les citoyennes et citoyens;
- Les municipalités qui désirent adopter un règlement sur la participation publique doivent adopter un règlement identique à ce qui se trouve dans le règlement adopté par le gouvernement;
- La majorité des modifications réglementaires concernent principalement les petits propriétaires plutôt que de gros projets;
- La recommandation de l'administration est de ne pas adopter une Politique de participation publique en matière d'urbanisme, et en conséquence, de maintenir le processus d'approbation référendaire, lorsqu'applicable;
- Aucune recommandation ne sera faite à ce sujet par le CCU, car certains membres ne saisissent pas bien les enjeux et ne se sentent pas aptes à émettre une opinion;
- La résolution qui sera amenée au conseil mentionnera seulement que cette présentation a été faite à la séance du CCU du 10 février;
- Le document PowerPoint présenté aux membres leur sera envoyé par courriel.

**Pause de cinq minutes. Retour à 19h50.**

**11. Travaux de la concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)**

Le Service de l'urbanisme et du développement durable travaille actuellement à la concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé. Une version préliminaire du Plan d'urbanisme sera transmise aux membres.

Le document *PowerPoint* « Concordance au SADR » est présenté aux membres, à titre informatif, et vise principalement à exposer le cadre général et les objectifs de la concordance. Les approches privilégiées pour la révision du Plan d'urbanisme et pour la refonte du Règlement de zonage sont également précisées, en plus de faire état du calendrier de consultation et des étapes d'adoption visées.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Le PPU fait partie intégrante du Plan d'urbanisme, mais ne fait pas l'objet d'une révision. L'heure est plutôt au bilan dans le cas du PPU. Il est nécessaire d'expliquer pourquoi le PPU est traité différemment du reste du territoire de la ville;
- Il faudra informer les conseillers et le CCU des dates de consultations citoyennes à venir dès qu'elles seront connues;
- Pour la grande majorité du territoire, les travaux de concordance n'auront aucun impact sur l'évaluation des propriétés. L'objectif est de consolider le territoire actuel et procéder à des interventions ponctuelles.

**12. PIIA – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée – 225, rue du Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- L'interaction du projet avec le boulevard du Plateau et les bâtiments de l'autre côté de ce boulevard;
- Quelques membres auraient préféré un basilaire avec étages supérieurs en recul pour diminuer l'effet de hauteur du bâtiment. On leur répond que le concept de basilaire n'est pas inclus dans le concept global du cœur du village du Plateau, et que le concept architectural présenté atténue l'effet de hauteur;
- Il est encourageant de voir la mobilisation citoyenne dans le district du Plateau;
- La typologie commerciale et l'offre des commerces à proximité du projet;
- Des réserves sont émises sur l'accès au débarcadère par la rue de Bruxelles, jugées très proches du carrefour giratoire. L'étude de circulation du Service des Infrastructures est citée.
- Un membre réitère sa demande de la dernière séance, soit d'avoir accès aux études de circulation pour mieux comprendre l'évaluation qui a été faite. Il est conclu qu'un sommaire exécutif des études de circulation sera dorénavant inclus dans les analyses de projet de projets de cette envergure;
- Le stationnement souterrain occupera presque l'entièreté de la superficie du projet;
- Les nombreux petits arbustes en bordure du boulevard sont appelés à disparaître pour éventuellement permettre l'aménagement d'un sentier multifonctionnel et d'une voie réservée pour le transport en commun;
- Le type de tenure du projet ne peut être géré par le Règlement de zonage;
- Les arbres présents sur le terrain devront être coupés pour permettre la construction de la dalle de béton qui fait l'entièreté de la superficie au sol du projet;
- La définition d'un arbre telle que définie par le Règlement de zonage est exposée aux membres
- Les documents remis par le requérant pour permettre la délivrance du permis, tels que les plans d'implantation et de plantation, ainsi que les garanties financières exigées permettent un contrôle de la conformité des travaux.

**R-CCU-2020-02-10 / 14**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles, située dans deux secteurs



de PIIA, le secteur de boisés de protection et d'intégration et le secteur du cœur du Village urbain le Plateau;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comporte 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du règlement numéro 506-2005;

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude de caractérisation du boisé et du milieu naturel a conclu que le boisé de protection et d'intégration identifié sur ce terrain est jugé être de très faible valeur écologique;

**CONSIDÉRANT QU'il** est envisagé d'abattre tous les arbres situés sur le terrain et de planter 59 nouveaux arbres, dont 12 d'espèces nobles;

**CONSIDÉRANT QU'**une promesse de cession doit être signée entre la Ville de Gatineau et le promoteur pour la bande de terrain adjacente au boulevard du Plateau afin d'aménager une piste multifonctionnelle;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, et qu'ils 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 aux secteurs de boisés de protection et d'intégration et du cœur du Village urbain le Plateau;

**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 225, rue de Bruxelles, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée comprenant 366 logements dans les secteurs de boisés de protection et d'intégration et du cœur du Village urbain du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par SUDD - 225, rue de Bruxelles;
- Aménagement paysager proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par SUDD - 225, rue de Bruxelles;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades nord et sud proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades est (principale) et ouest proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 – Futur 225, rue de Bruxelles;
- L'architecture du bâtiment proposé - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée – 225, rue du Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

**R-CCU-2020-02-10 / 15**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comporte 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du règlement numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi de cinq dérogations mineures, aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la marge avant du bâtiment et aux aménagements extérieurs liés aux accès au terrain et au stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau prévoit aménager une piste multifonctionnelle au sud du boulevard du Plateau et qu'aucun accès au terrain n'est permis ni prévu sur ce boulevard;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement du débarcadère en cour avant est recommandé par le Service des infrastructures, division circulation de la Ville de Gatineau en raison d'une forte densité des constructions prévues dans le secteur d'insertion qui engendrera une circulation automobile importante sur la rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** les trois cases de stationnement extérieur qui seront aménagées en cour avant à même le débarcadère sont prévues pour du stationnement de courte durée;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 225, rue de Bruxelles, visant à :

- Augmenter la marge avant du bâtiment de 4 m à 12 m;
- Autoriser l'empiètement des accès au terrain et des allées d'accès sur la façade principale du bâtiment;
- Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment;
- Réduire la distance entre deux accès au terrain de 6 m à 2 m;
- Réduire la distance entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 2,7 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures - neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - 225, rue de Bruxelles;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels.

### **RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée d'un maximum de 366 logements – 225, rue du Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

**R-CCU-2020-02-10 / 16**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles;



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

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comportera un maximum de 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement numéro 506-2005;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment s'intègre à son milieu d'insertion en offrant des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude de vent soumise par le requérant;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et 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 225, rue de Bruxelles, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée pour un maximum de 366 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par SUDD - 225, rue de Bruxelles;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades nord et sud proposées - Neuf architect(e)s - 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades est (principale) et ouest proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - Futur 225, rue de Bruxelles;
- L'architecture du bâtiment proposé - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

### **RECOMMANDÉ**

13. **PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 75, rue Vaudreuil – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2020-02-10 / 17**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 75, rue Vaudreuil;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer les ouvertures et le revêtement de la toiture, à réparer le revêtement des murs extérieurs et à augmenter la hauteur du garde-corps de la galerie et de l'escalier situés sur la façade arrière du bâtiment;

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

**CONSIDÉRANT QUE** les ouvertures du bâtiment seront remplacées par de nouvelles portes et fenêtres de la même dimension que celles existantes et que le projet ne prévoit aucun agrandissement;

**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, relatif 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 au 75, rue Vaudreuil, afin de remplacer les portes, les fenêtres et le revêtement de la toiture, de réparer le revêtement des murs extérieurs et d'augmenter la hauteur des garde-corps de la galerie et de l'escalier situés sur la façade arrière du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Matériaux proposés – 10 janvier 2020 – 75, rue Vaudreuil.

**RECOMMANDÉ**

**14. Dérogation mineure – Construire une véranda – 41, rue des Conifères – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

**R-CCU-2020-02-10 / 18**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de construire une véranda dans la cour latérale adjacente à une rue de la propriété située au 41, rue des Conifères;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de construction conforme à la réglementation n'est pas réalisable en raison de l'emplacement du bâtiment principal, de son aménagement intérieur et de la présence d'une piscine creusée localisée dans la cour arrière de la propriété;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de la présence d'une haie de cèdres matures qui sera conservée, la véranda sera peu visible à partir des voies de circulation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions 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 41, rue des Conifères, afin de permettre la construction d'une véranda dans une cour latérale adjacente à une rue à une distance de 3 m de la ligne de rue, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Identification de la dérogation mineure – 41, rue des Conifères.

**RECOMMANDÉ**

**15. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un bâtiment commercial – 15, rue de Varennes – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2020-02-10 / 19**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment commercial isolé a été formulée au 15, rue de Varennes;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité de la marge latérale ouest de l'immeuble au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été repérée lors de la production d'un certificat de localisation produit par un arpenteur-géomètre en 2017;



**CONSIDÉRANT QU'**aucun droit acquis ne peut être reconnu pour la marge latérale ouest de l'immeuble compte tenu du non-respect du Règlement de zonage numéro 1005-99 en vigueur au moment la délivrance du permis de construire pour l'agrandissement du bâtiment en 2000;

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'application du règlement de zonage en vigueur cause un préjudice sérieux au requérant, que les travaux en cause ont été réalisés après l'obtention d'un permis de construire et qu'ils ont été exécutés de bonne foi;

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

**CONSIDÉRANT QU'**aucune plainte n'a été enregistrée dans le voisinage concernant la non-conformité de la marge latérale ouest du bâtiment visé;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue de Varennes, afin de :

- Réduire la marge latérale minimale de 4 m à 1,32 m.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **16. Varia**

##### **a) Règlement constituant le CCU**

Un membre mentionne que dans l'appel de candidatures pour joindre le CCU parut à l'automne dernier, il n'y avait pas de distinction entre les membres citoyens et le membre professionnel. Pourtant, l'avis de convocation identifie un membre en tant que professionnel.

On lui répond qu'entre l'appel de candidatures et les entrevues, le conseil a proposé que deux sièges citoyens soient remplacés par professionnels. Des débats s'en sont suivis. Finalement, seulement un siège citoyen est remplacé par un professionnel. Des craintes avaient été exprimées par monsieur le président quant à l'arrivée d'un professionnel qui est à l'emploi d'une entreprise qui œuvre dans le milieu de l'urbanisme. La personne sélectionnée répond à la au mandat donné à l'administration et au profil recherché, soit un membre choisi pour sa formation ou son expertise dans le domaine de l'urbanisme.

On lui répond également que le Règlement qui constitue le Comité consultatif de la Ville de Gatineau est en cours de révision pour refléter cette nouvelle réalité. La création d'un Conseil local du patrimoine implique également la mise à jour du Règlement qui constitue le Comité consultatif.

##### **b) PPU centre-ville**

Un membre a pris connaissance du compte rendu de l'assemblée de consultation publique qui a eu lieu le 14 janvier dernier. Il y a lu que le nombre d'étages maximal a été augmenté de 10 à 20 étages. Il s'explique mal qu'aucun citoyen ne se soit présenté à cette assemblée.

On lui répond que lors de cette assemblée publique de consultation, il y avait plusieurs points à l'ordre du jour, notamment les nouveaux règlements sur le bâtiment vert qui a attiré pratiquement toute l'attention. Lorsque la demande de changement de hauteur a été traitée, personne n'a posé de question. Le site visé pour l'augmentation du nombre maximal d'étages n'est qu'une partie du site de ZIBI à côté de la traverse des Chaudières, au non à tout le PPU centre-ville. On mentionne aussi que le promoteur avait fait des préconsultation auprès des

citoyennes et citoyens avant de faire la demande de changement de hauteur maximale et que le changement ne vise qu'une zone.

**17. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 56.