

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

283<sup>e</sup> séance tenue le 16 mars 2020 à 17 h 30  
Par téléconférence

#### 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<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. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Wahb Anys – Chef, services et projets immobiliers Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

#### ABSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Sarah Dandenault – Professionnelle  
M<sup>me</sup> Esther Bonin – Citoyenne

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique  
M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 08.

Madame Sarah Dandenault, dans l'impossibilité d'assister à cette séance, a fait parvenir ses commentaires sur les points à l'ordre du jour au secrétaire avant la séance.

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Approbation des procès-verbaux des 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020

On demande de retirer le dernier commentaire au point 18 du procès-verbal de la 281<sup>e</sup> séance tenue le 24 février 2020. Suite à ce retrait, les procès-verbaux des 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020 sont approuvés.

#### DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

**4. Signature des procès-verbaux des 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020**

Les procès-verbaux des 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020 sont signés par le président.

**5. Suivi des procès-verbaux des 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020**

Les dossiers présentés aux 281<sup>e</sup> et 282<sup>e</sup> séances tenues les 24 février et 5 mars 2020 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 17 mars 2020.

0, chemin Morley-Walters

On informe les membres que la fermeture de la piste cyclable durant les travaux de remplacement du ponceau devrait être d'une durée de deux à trois jours, et pourrait s'échelonner sur une semaine. Une signalisation sera mise en place quelques jours avant le début des travaux pour informer les utilisateurs. Le plan de signalisation devra être approuvé par l'administration. Un communiqué de presse pour informer les citoyennes et citoyens de la tenue de ces travaux n'est pas prévu. La présence d'un trottoir de l'autre côté de la chaussée atténuera l'impact causé par la fermeture temporaire de la piste cyclable.

16-18, rue de la Baie

À la demande du Comité et après vérification, il n'y a jamais eu de verdure en cour avant du bâtiment. Par contre, les commentaires du Comité ont été soumis au requérant et ce dernier a accepté de retirer l'asphalte en cour avant et de le remplacer par de la verdure.

**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 30 mars 2020 à 17 h. Le mode de fonctionnement sera identique que celui de la présente séance, soit par téléconférence. On demande aux membres d'informer à l'avance le secrétaire du Comité des dossiers pour lesquels des questions sont posées, afin de mieux gérer les interventions des membres par téléconférence.

**8. Règlement de zonage – Ajuster une norme d'aménagement des terrains et permettre un usage de divertissement pour le Cœur du Plateau – 0, rue de Bruxelles / 0, allée de Hambourg – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Les membres peinent à voir la vue d'ensemble du projet qui évolue depuis plusieurs années;
- Certains membres s'interrogent sur la nécessité de soustraire ce projet des normes de paysagement minimales;
- Le conseil municipal a accordé des dérogations mineures pour deux phases antérieures afin de les soustraire des normes de paysagement minimales; l'administration recommande maintenant une modification au Règlement de zonage, plutôt qu'une troisième dérogation mineure de la même nature que les deux premières accordées par le conseil;
- Le projet propose une ambiance plus urbaine par l'aménagement d'une place publique minéralisée; la plantation d'arbres au centre de la place publique est prévue;
- La place publique permettra l'accès direct aux commerces et l'aménagement de terrasses extérieures;
- La compensation ailleurs sur le territoire de la municipalité des bandes de verdure à soustraire n'est pas possible, puisqu'il s'agit d'un projet unique;

- L'implantation du projet par rapport aux projets adjacents, notamment la bibliothèque, est précisée;
- L'association des résidents du Plateau a été consultée en amont de la réalisation de ce projet et a demandé un lien entre la place publique du projet privé et la bibliothèque municipale.

**R-CCU-2020-03-16 / 31**

**CONSIDÉRANT QU'**après des consultations publiques, un concept d'aménagement a été élaboré en 2010 pour le secteur du Cœur du village urbain du Plateau, donnant lieu à la modification en 2011 du Plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept vise la création d'un cœur de quartier à vocation mixte et s'appuie sur la réalisation d'une vaste place publique et d'une allée piétonne, en complémentarité avec le parc central du Plateau et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QU'**un changement de zonage a été adopté par le conseil du 17 avril 2018 afin de réviser les limites des zones visées par le projet, leurs usages permis, ainsi que certaines règles d'implantation et de hauteur;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification de zonage a été formulée pour le secteur du cœur du Plateau, rue de Bruxelles/allée de Hambourg afin de modifier pour les zones P -13-177, C -13-095 et H-13-170 les exigences minimales de paysagement (bande de verdure);

**CONSIDÉRANT QUE** la présence des bandes de verdure n'est pas souhaitable dans le contexte où les bâtiments ont leur façade principale directement sur la place publique;

**CONSIDÉRANT QUE** des demandes de dérogations mineures ont été demandées et acceptées par le conseil municipal ponctuellement lors de l'approbation des premiers bâtiments du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de modification de zonage vise également à autoriser à la zone C-13-095, un établissement de commerce de divertissement – Autres lieux d'amusement - lieux intérieurs (jeu d'évasion et de lancer de la hache);

**CONSIDÉRANT QU'**un changement de zonage a été adopté par le conseil du 14 mai 2019 afin de réviser les limites des zones visées par le projet et d'y autoriser l'établissement de commerces de divertissement, comme un centre de santé (spa) et une salle d'entraînement (gymnase) ainsi que des commerces de vente au détail de biens semi-réfléchis, comme une animalerie;

**CONSIDÉRANT QUE** le site visé offre un positionnement et une desserte respectant les objectifs généraux de la structure commerciale, soit accessible et diversifiée;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications au Règlement de zonage respectent les orientations du Plan d'urbanisme 500-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux zones P -13-177, C -13-095 et H-13-170, afin de modifier les exigences de paysagement minimales (bande de verdure) ainsi que d'autoriser l'usage 7399 « Autres lieux d'amusement (lieux intérieurs) ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	3	0	2

**RECOMMANDÉ**

9. Patrimoine – Agrandir et ajouter une toiture à un balcon et refaire une galerie d'une habitation – 691, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

**R-CCU-2020-03-16 / 32**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 691, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation projetés incluent l'agrandissement du balcon au 2<sup>e</sup> étage, l'ajout d'un nouveau revêtement de plancher de bois et de garde-corps sur le balcon, ainsi que l'ajout d'une toiture au balcon;

**CONSIDÉRANT QUE** la galerie au rez-de-chaussée sera refaite de façon très similaire à celle existante afin de respecter les normes structurales pour supporter le balcon à l'étage;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux objectifs et aux critères applicables du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, et que les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation du conseil municipal de la Ville de Gatineau;

**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 691, rue Jacques-Cartier, afin d'agrandir et ajouter une toiture au balcon avant au deuxième étage et de refaire une galerie au rez-de-chaussée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans et coupe, par Alain Therrien, technologue professionnel, Service Design enr., 691, rue Jacques-Cartier, Gatineau.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **10. PIIA – Prolongement du segment nord de la rue de Valcourt – Lot 3 559 101 – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

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

- Le projet prend place en zone industrielle;
- Un membre suggère qu'une fois la rue bouclée le projet intègre un trottoir, une piste cyclable et une plantation d'arbre en bordure de la rue;
- Une ouverture de rue comme celle-ci doit être évaluée selon des objectifs et critères du PIIA applicable pour les ouvertures de rues;
- Dans le cas d'un prolongement futur de la rue qui aurait un impact sur le ruisseau, l'obtention par le requérant d'un certificat d'autorisation de la part du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques sera obligatoire;
- La présence du dépôt à neige au nord du projet n'a pas d'impact sur le lot créé.

#### **R-CCU-2020-03-16 / 33**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à prolonger une rue existante sur la propriété identifiée comme le lot 3 559 101 du cadastre du Québec a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** le prolongement du segment nord proposé facilitera éventuellement le raccordement des deux segments existants de la rue de Valcourt;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration des lots proposés est conforme au règlement de lotissement;

**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 projet d'ouverture de rue;

**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 d'ouverture de rue pour le prolongement de la rue de Valcourt et la création d'un lot à construire, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan cadastral parcellaire et coupe de rue type proposée – préparé par Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 9 octobre 2019 – lot 3 559 101 du cadastre du Québec, rue de Valcourt.

**RECOMMANDÉ**

**11. Dérogation mineure – Régulariser l’implantation d’un pavillon de jardin – 73, rue du Glenbow – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- L’implantation du pavillon de jardin résulte d’une erreur lors de l’émission du permis;
- La dérogation mineure est le seul outil réglementaire pour régulariser la situation; l’alternative est de défaire le pavillon de jardin;
- On ne peut pas refuser au requérant le dépôt d’une demande de dérogation mineure. Lorsque cette demande est soumise à l’administration, elle doit être analysée selon les critères d’évaluation en vigueur;
- La dérogation mineure est accordée à la propriété, et non pas au requérant. Elle demeure donc valide même dans le cas d’un changement de propriétaire;
- Un membre se montre réticent à ce que ce Comité régularise des erreurs.

**R-CCU-2020-03-16 / 34**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à régulariser l’implantation d’un pavillon de jardin situé en cour arrière a été formulée au 73, rue du Glenbow;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité de la distance minimale exigée entre le pavillon de jardin et la ligne latérale de terrain a été constatée en mai 2019 par le Service de l’urbanisme et du développement durable lors d’une rencontre d’information avec le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** la non-conformité du pavillon de jardin au Règlement de zonage numéro 502-2005 résulte d’une erreur, en 2014, dans l’analyse de conformité lors du traitement de la demande de permis et de la délivrance du permis de construire d’une pergola;

**CONSIDÉRANT QUE** la toiture à claire-voie de la pergola construite de façon non conforme en 2014 a été remplacée pendant l’été 2019, par un toit transformant l’ancienne pergola en un pavillon de jardin;

**CONSIDÉRANT QUE** la transformation d’une pergola en un pavillon de jardin ne nécessite pas de permis de construire;

**CONSIDÉRANT QU’**aucun droit acquis ne peut être reconnu relativement à la distance entre le pavillon de jardin et la ligne latérale de terrain, localisé en cour arrière;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 73, rue du Glenbow, afin de réduire la distance minimale entre le pavillon de jardin et la ligne latérale de terrain de 0,5 m à 0 m, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 73, rue du Glenbow, et identification de la dérogation mineure, préparé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre, portant le numéro 23108D de ses minutes, daté du 15 novembre 2011 et annoté par le SUDD.

**RECOMMANDÉ**

**12. Dérogations mineures – Construire un bâtiment accessoire détaché (garage) – 1288, chemin des Terres – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2020-03-16 / 35**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogations mineures visant à construire un garage privé détaché de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 1288, chemin des Terres;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'octroi de dérogations mineures pour augmenter la hauteur maximale d'un garage à construire à 7,6 m, et augmenter la hauteur maximale d'une porte à 3,65 m;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée, d'une superficie de 16 524 m<sup>2</sup>, est localisée dans une zone résidentielle de faible densité à la limite du périmètre urbain;

**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;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour la propriété du 1288, chemin des Terres, afin d'augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire détaché (un garage) de 4,5 m à 7,6 m et d'augmenter la hauteur maximale d'une porte de garage de 2,5 m à 3,65 m.

**RECOMMANDÉ**

**13. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**14. Levée de la séance**

La séance est levée à 17 h 55.