

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

286^e séance tenue le 25 mai 2020 à 17 h 00

Vidéoconférence

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} Sarah Dandenault – Professionnelle

M^{me} Esther Bonin – Citoyenne

M^{me} Johanne Légaré – Citoyenne

M^{me} Marie-Anne Marin – Citoyenne

M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Stéphane Blais - 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

M^{me} Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

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 04.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

Le président souhaite la bienvenue à un nouveau membre, monsieur Stéphane Blais. Ce dernier se dit fier de faire partie du CCU de la Ville de Gatineau.

3. Approbation du procès-verbal de la 285^e séance tenue le 27 avril 2020

Un membre s'interroge sur le vote tenu au point 11, qui lors de la séance avait obtenu comme résultat 3 pour, 5 contre et une abstention. Pourtant, dans le procès-verbal, il est écrit 5 pour, 3 contre et une abstention. On lui répond que le projet soumis au CCU présentait initialement une recommandation favorable de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

(SUDD). Les membres ont voté contre cette recommandation favorable. Pour faciliter la compréhension du conseil municipal, la formulation a été changée pour une recommandation défavorable, ce qui a fait en sorte que le CCU recommande de refuser les demandes de PIIA et de dérogation mineure, dans une proportion de 5 pour, 3 contre et une abstention.

Le procès-verbal de la 285^e séance tenue le 27 avril 2020 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 285^e séance tenue le 27 avril 2020

Le procès-verbal de la 285^e séance tenue le 27 avril 2020 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 285^e séance tenue le 27 avril 2020

Suite à la recommandation défavorable du CCU pour le projet au 72, rue William-Davis, le SUDD a contacté le requérant pour lui en faire part. Ce dernier retravaillera son projet pour tenter de répondre aux considérations du CCU. À sa demande, son projet ne cheminera pas vers la séance du conseil municipal. Le requérant déposera prochainement une contre-proposition qui reviendra au CCU.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 8 juin 2020 à 17 h.

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne n'a fait parvenir de questions ou commentaires au secrétaire pour les demandes à l'ordre du jour.

9. Ajout d'une séance le 22 juin et déplacement de la séance du 17 août 2020

On mentionne aux membres qu'une séance supplémentaire sera ajoutée au calendrier le 22 juin 2020. Cette séance sera réservée exclusivement aux demandes de PIIA ou de demandes liées à un bâtiment patrimonial ou situé au sein d'un site du patrimoine pour leur permettre de cheminer vers la séance du conseil municipal du 7 juillet 2020.

On propose également de devancer la séance prévue le 17 août au 10 août, pour permettre aux demandes qui seront présentées à cette séance de cheminer vers la séance du conseil municipal du 25 août. Un courriel sera envoyé aux membres pour valider leur disponibilité le 10 août. Monsieur Cédric Tessier mentionne ne pas être disponible à cette date.

10. PPCMOI – Construire un bâtiment résidentiel de 12 logements – 108, rue Bédard – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Le nombre d'unités inclus au projet (douze) permettra d'offrir des logements supplémentaires pour répondre à la pénurie de logements;
- Le nombre d'unités inclus au projet (douze) s'insère dans une zone majoritairement unifamiliale;
- Le gabarit du projet par rapport aux constructions voisines est plus imposant;

- Cette densité proposée s'insère bien sur une artère collectrice secondaire et devant un parc;
- L'espace de stationnement est plutôt éloigné de l'entrée des logements à l'avant du bâtiment;
- Le processus d'adoption du projet par PPCMOI pourrait faire l'objet d'approbation référendaire;
- Le terrain est actuellement la propriété de la Ville;
- Un mur-écran de 2,5 m sera aménagé à l'arrière de la propriété pour amenuiser l'effet de hauteur du projet sur les propriétés voisines à l'arrière;
- Les deux servitudes présentes sur le terrain, ainsi que sa forme irrégulière, expliquent les dérogations mineures demandées;
- Le bâtiment proposé compte bien deux étages selon les normes du Règlement de zonage;
- Cinq arbres seront plantés en cour avant;
- Le terrain aurait pu être subdivisé pour accueillir des maisons unifamiliales;
- La conseillère municipale du secteur s'assurera de communiquer l'information sur ce projet aux personnes intéressées.

R-CCU-2020-05-25 / 69

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 12 logements a été formulée pour la propriété du 108, rue Bédard;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est localisée dans la zone résidentielle numéro H-10-076 autorisant uniquement les usages résidentiels « H1- Habitation de type familial » avec un maximum de 1 logement par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment multifamilial de 12 logements permet au secteur d'accueillir plusieurs foyers et d'augmenter le parc locatif du secteur, puisque le terrain visé est actuellement vacant;

CONSIDÉRANT QUE les contraintes engendrées par la forme atypique du terrain et par la présence de servitudes grevant le terrain expliquent pourquoi il est demeuré vacant et qu'il n'a pas suscité d'intérêt pour le développer;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions soumises au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visent l'augmentation du nombre de logements par bâtiment et l'assouplissement de certaines exigences réglementaires principalement associées à l'espace de stationnement et aux aménagements extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD propose l'ajout d'une clôture opaque de 2,5 m de haut avec la plantation d'une haie de cèdres ou de conifères en cour arrière afin de diminuer l'impact de la hauteur du bâtiment sur les cours arrière des propriétés unifamiliales donnant sur la rue Corbeil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et qu'il déroge à la réglementation de zonage seulement pour certains aspects soumis au processus d'approbation;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation applicables de l'article 14 du règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire un bâtiment résidentiel de 12 logements au 108, rue Bédard, respectant les caractéristiques suivantes :

- Le bâtiment à structure isolée comprend 12 logements;
- La distance entre l'espace de stationnement et la ligne de rue est de 1,5 m;
- L'empiètement des terrasses en cour avant est de 3,4 m;
- La distance entre les escaliers extérieurs et la ligne de rue est de 0,8 m;
- La largeur d'une bande de verdure en cour avant de 1,35 m;

- La largeur d'une allée de circulation à sens unique de 4,25 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé + Éléments non-conformes – A4 Architecture + Design inc. – 6 novembre 2019 – 108, rue Bédard;
- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – A4 Architecture + Design inc. – 6 novembre 2019 – 108, rue Bédard;
- Élévations avant, latérales et arrière proposées – A4 Architecture + Design inc. – 6 novembre 2019 – 108, rue Bédard;
- Vue en perspective du projet et matériaux de revêtement extérieur – A4 Architecture + Design inc. – 6 novembre 2019 – 108, rue Bédard;

et ce, conditionnellement à l'installation d'une clôture opaque d'une hauteur maximale de 2,5 m et la plantation d'une haie de cèdres ou de conifères sur la ligne arrière du terrain.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	3	1	0

RECOMMANDÉ

11. PIIA et Patrimoine – Réaliser une opération cadastrale, agrandir et rénover un bâtiment mixte et aménager le terrain – 170 à 176, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Ce projet évolue depuis près de deux ans et répond à une demande;
- L'intégration du projet au bâtiment patrimonial est bien accueillie;
- Le gabarit du projet par rapport aux propriétés voisines sur la rue d'Anjou à l'arrière du projet soulève quelques craintes, même avec la présence d'une clôture et écran végétal; ce gabarit a été approuvé par PPCMOI par le conseil en 2019;
- Le processus de consultation citoyenne effectué par le promoteur est considéré d'exemplaire;
- L'intersection de la rue Principale et du boulevard Wilfrid-Lavigne est dangereuse et pas conviviale, particulièrement pour les piétons; un suivi est demandé pour évaluer s'il est possible de revoir l'aménagement de cette intersection;
- L'association du patrimoine d'Aylmer se montre favorable au projet;
- La fontaine en cour avant sera décorative;
- La gestion des déchets se fera à l'intérieur du bâtiment. Les bacs à ordures seront amenés sur une dalle à l'extérieur le jour de la collecte, pour ensuite être ramenés à l'intérieur après avoir été vidés;
- La possible interférence causée par le bâtiment sur les antennes voisines n'est pas de juridiction municipale;
- Aucun plan d'éclairage du bâtiment patrimonial n'est pour l'instant proposé; le cas échéant, une demande de PIIA devra être déposée pour approbation par le conseil;
- Des unités sont prévues dans le bâtiment patrimonial, ainsi que des espaces commerciaux pour desservir les résidents du projet et une salle communautaire;
- Le support à vélo ne comptera que quatre cases, ce qui demeure conforme au Règlement de zonage;
- L'étude d'ensoleillement a été présentée lors de la demande de PPCMOI;
- L'intention concernant le possible rapatriement de la cloche patrimoniale de la Commission scolaire Western Québec vers le projet n'est pas connue.

R-CCU-2020-05-25 / 70

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification d'occupation d'un immeuble est en vigueur depuis 2019 afin d'autoriser un bâtiment de six étages et des logements dans un bâtiment mixte;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement au bâtiment existant a été formulée pour créer 160 logements;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise aussi à effectuer des travaux de restauration et de rénovation extérieure sur le bâtiment existant sis au 170, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de plan d'implantation et d'intégration architecturale d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dans le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est assujéti au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-505;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une opération cadastrale consistant à remembrer le terrain constituant l'assiette du bâtiment situé au 170, rue Principale, avec le terrain adjacent à l'est ayant l'adresse 176, rue Principale, et appartenant au même propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture proposée de l'agrandissement s'inspire des caractéristiques traditionnelles du bâtiment existant et des bâtiments situés dans le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal sis au 170, rue Principale, construit en 1861, figure à l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008, que sa valeur patrimoniale est qualifiée de forte et que les travaux visent à maintenir cette valeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la création de 160 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion patrimoniale et satisfait les dispositions du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité demande à ce qu'une évaluation des enjeux de la circulation et la sécurité routière soit faite afin d'évaluer les risques de conflits entre la circulation des véhicules et le passage des piétons à l'intersection de la rue Principale et du Boulevard Lavigne;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, un projet pour la propriété du 170 à 176, rue Principale, afin de réaliser une opération cadastrale, agrandir et rénover un bâtiment mixte et aménager le terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée - Cusson Létourneau, arpenteurs-géomètres - 14 avril 2020 - Numéro 21926 de ses minutes – 170 à 176, rue Principale - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan d'implantation - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan d'implantation du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - Par Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan d'insertion du projet proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan du 2^e étage et du 6^e étage proposés - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;

- Façades principale (nord) et latérale ouest proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Façades arrière (sud) et latérale est proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Réfection du bâtiment existant - Démolition – Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Réfection du bâtiment existant – Notes de construction - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Réfection du bâtiment existant - Façades - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation par le conseil des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Agrandir et rénover un bâtiment mixte – 170 à 176, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-05-25 / 71

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un agrandissement en cours arrière et latérale gauche du bâtiment existant a été déposée pour la propriété du 170 à 176, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comportera un maximum de 160 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 dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment s’intègre à son milieu d’insertion en offrant des volumes et des revêtements extérieurs et des détails architecturaux intégrés rappelant le bâtiment existant et les bâtiments situés dans le secteur d’insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit des mesures d’atténuation des effets d’accélération des vents aux entrées des locaux commerciaux situés en façade principale et sur la terrasse située au deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond à la majorité des critères d’évaluation applicables pour un bâtiment de plus de 100 logements tels que décrits au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité demande à ce qu’une évaluation des enjeux de la circulation et la sécurité routière soit faite afin d’évaluer les risques de conflits entre la circulation des véhicules et le passage des piétons à l’intersection de la rue Principale et du Boulevard Lavigne;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet pour la propriété du 170 à 176, rue

Principale, afin d'agrandir et rénover un bâtiment commercial et y construire un maximum de 160 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan d'implantation du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan d'insertion du projet proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Plan du 2e étage et du 6e étage proposés - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Façades principale (nord) et latérale ouest proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;
- Façades arrière (sud) et latérale est proposées - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation, par le conseil, des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment mixte – 170 à 176, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-05-25 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement en cours arrière et latérale gauche du bâtiment existant a été formulée pour la propriété du 170 à 176, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose 160 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées concernent des normes d'aménagement sur le site et qu'aucun préjudice ne sera causé au voisinage;

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;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité demande à ce qu'une évaluation des enjeux de la circulation et la sécurité routière soit faite afin d'évaluer les risques de conflits entre la circulation des véhicules et le passage des piétons à l'intersection de la rue Principale et du Boulevard Lavigne;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété du 170 à 176, rue Principale, visant à :

- Réduire la distance entre un espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 à 0 m;
- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès et du stationnement sur la largeur de la façade principale;
- Réduire la distance entre une allée de circulation et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m;
- Supprimer la bande de verdure d'une largeur minimale de 1 m le long de la partie du mur extérieur bordant au sud la rampe d'accès au stationnement intérieur;
- Supprimer la bande gazonnée ou autrement paysagée d'une largeur minimale de 0,5 m bordant l'espace de stationnement le long du bord sud de la rampe d'accès au stationnement intérieur;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Neuf architect(e)s – 14 avril 2020 – 170 à 176, rue Principale;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil, en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Rénover et agrandir un bâtiment résidentiel et le transformer en bâtiment commercial destiné à un service de garderie – 147, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- La maison existante, inoccupée depuis plusieurs années, sera transformée en garderie;
- Le projet a reçu une subvention du gouvernement du Québec pour sa réalisation.

R-CCU-2020-05-25 / 73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer, rénover et agrandir un bâtiment résidentiel en bâtiment commercial destiné à un service de garderie pour accueillir 80 enfants a été formulée au 147, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent à agrandir le bâtiment principal de 84 m² en cour avant (ouest) et en cour latérale droite (sud), et à modifier l'apparence extérieure du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement extérieur dont des aires de jeux extérieures clôturées, une aire de stationnement, un enclos à matières résiduelles, des unités de stationnements pour vélos et la plantation d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux objectifs et critères du Règlement relatifs 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 147, chemin Vanier, afin de transformer, rénover et agrandir un bâtiment résidentiel en un bâtiment commercial destiné à un service de garderie, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, extrait du plan – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte - Révisé le 20 avril 2020 et reçu le 21 avril 2020 – 147, chemin Vanier;
- Plans des élévations, extraits des plans - Monsieur Pierre J. Tabet, architecte - Révisés le 20 avril 2020 et reçus le 21 avril 2020 – 147, chemin Vanier;
- Plans des étages proposés, extraits des plans - Monsieur Pierre J. Tabet, architecte - Révisés le 20 avril 2020 et reçus le 21 avril 2020 – 147, chemin Vanier;

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel visant à autoriser un service de garderie pour 80 enfants.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 147, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-05-25 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant des travaux de transformation, de rénovation et d'agrandissement du bâtiment existant afin d'aménager un service de garderie pour 80 enfants a été formulée au 147, chemin Vanier et qu'un usage conditionnel doit être accordé à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les critères d'évaluation applicables relatifs à un service de garderie du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé à l'intérieur du secteur de redéveloppement de Deschênes et qu'il est assujéti au 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 usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 147, chemin Vanier, afin d'autoriser un service de garderie permettant d'accueillir un maximum de 80 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et extrait du plan - Monsieur Pierre J. Tabet, architecte - Révisé le 20 avril 2020 et reçu le 21 avril 2020 – 147, chemin Vanier;

et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements prévus sur le plan d'implantation - Monsieur Pierre J. Tabet, architecte - Révisé le 20 avril 2020 et reçu le 21 avril 2020 – 147, chemin Vanier;
- Le dépôt du permis d'opération délivré par le ministère de la Famille;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet visant des travaux de rénovation et d'agrandissement du bâtiment principal du 147, chemin Vanier, afin de le transformer en un bâtiment commercial destiné à un service de garderie.

RECOMMANDÉ

13. **PIIA – Construire un bâtiment pavillonnaire de 1 étage (avec mezzanine) à usage commercial au sein du projet Agora/Cœur du Plateau – Bâtiment C6 – 0, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Un membre mentionne avoir reçu la documentation trop tardivement pour bien analyser la demande; il s'abstient de prendre position. Le président précise que c'est à sa demande que ce projet a été inscrit à l'ordre du jour pour permettre à cette demande de cheminer vers la séance du conseil municipal du 9 juin;
- On précise le phasage du projet dans son ensemble. Le concept global du projet a déjà fait l'objet d'une approbation par le conseil municipal.

R-CCU-2020-05-25 / 75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial (bâtiment C6) a été formulée pour le secteur du cœur du Plateau, rue de Bruxelles;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'aménagement 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 QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères 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, la construction d'un bâtiment d'un étage avec mezzanine au 0, rue de Bruxelles (bâtiment C6), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, projet Agora/Cœur du Plateau - Lapalme Rheault, architectes et associés – 16 août 2019 (annexe 2);
- Plan du site, projet Agora/Bâtiment C6 - Neuf architect(e)s – décembre 2019 (annexe 3);
- Concept d'aménagement paysager, projet Agora/Bâtiment C6 - Projet Paysage – Décembre 2019 (annexe4);
- Perspectives, Agora/Bâtiment C6 - Neuf architect(e)s, – 11 décembre 2019 (annexe 5-6);
- Élévations, Agora/Bâtiment C6 - Neuf architect(e)s, – 11 décembre 2019 (annexe 7-8);
- Plan des étages, Agora/Bâtiment C6 - Lapalme Rheault, architectes et associés – 11 décembre 2019 (annexe 9);

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du changement de zonage (amendement 502-323-2020) prévoyant l'exemption de l'obligation des exigences de paysagement minimales (bandes de verdure) pour la zone visée.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

14. **PIIA – Rénover une école primaire – 19, rue Symmes – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

R-CCU-2020-05-25 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la réalisation de travaux de rénovation a été formulée à l'école primaire située au 19, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés concernent seulement la rénovation d'une issue et le réaménagement du terrain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 19, rue Symmes, afin de rénover une cage d'escalier d'issue et réaménager le terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'aménagement extérieur - Lapalme Rheault architectes – 24 avril 2020 – 19, rue Symmes;
- Plan du rez-de-chaussée - Lapalme Rheault architectes – 24 avril 2020 – 19, rue Symmes;
- Plan du deuxième étage - Lapalme Rheault architectes – 24 avril 2020 – 19, rue Symmes;
- Façades du bâtiment - Lapalme Rheault architectes – 24 avril 2020 – 19, rue Symmes.

RECOMMANDÉ

15. **PIIA – Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 315 à 335, boulevard d'Europe et 418 à 426 boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. **Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 1800, boulevard Maloney Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- Cette antenne ne servira pas à implanter le réseau 5G. L'antenne sera installée desservir le réseau de Gazifère;
- Toutes les antennes de télécommunication doivent faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel selon la réglementation en vigueur.

R-CCU-2020-05-25 / 77

CONSIDÉRANT QU'UNE demande visant l'installation d'une antenne de télécommunication a été formulée au 1800, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la nouvelle antenne a été choisi en considérant des critères techniques et la réutilisation d'un site comportant déjà une antenne;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par l'autorité fédérale responsable (Innovation, Sciences et Développement économique Canada) et qu'aucun processus de consultation publique n'est exigé, puisque la nouvelle antenne ne dépasse pas la hauteur de celle existante de plus de 25 %;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et la majorité des critères d'évaluation, relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication, précisés au 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 1800, boulevard Maloney Est, afin d'installer une antenne de télécommunication, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de site - Monsieur Steve Tremblay, arpenteur-géomètre, Géo-Précision inc - 11 septembre 2019 - Annoté par les Services et projets immobiliers de Gatineau - 1800, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉ

17. Dérogations mineures – Construction d’un bâtiment multifamilial – 58, rue Daniel-Johnson – District électoral de L’Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Le gabarit du projet laisse peu de place aux aménagements paysagers;
- Le bâtiment qui prenait place à cet endroit a été endommagé par la tornade, et démolí par la suite. Beaucoup de logements ont été perdus. La reconstruction de logements est nécessaire;
- La rénovation des immeubles endommagés ou reconstruits suite à la tornade ne doit pas être un prétexte pour augmenter le coût des loyers;
- Le mur végétalisé n’obstruera pas de fenêtres;
- La demande de dérogation mineure s’explique par la configuration irrégulière du lot; il s’agit de la cinquième demande de dérogation mineure semblable dans le secteur;
- Le projet inclura des logements de superficie suffisante pour accueillir des familles;
- Le zonage actuel permet la construction de bâtiment multifamilial jusqu’à 12 logements;
- Le respect de la norme minimale de cases de stationnement empêcherait la construction de cet immeuble sur ce terrain;
- Le quartier est bien desservi par le transport en commun.

R-CCU-2020-05-25 / 78

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’un bâtiment multifamilial de sept logements a été formulée au 58, rue Daniel-Johnson;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment original du 58, rue Daniel-Johnson, occupé par une habitation trifamiliale, a été endommagé par la tornade et démolí par la suite;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire souhaite augmenter l’offre et la variété des logements dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l’octroi de quatre dérogations mineures relatives à l’implantation du bâtiment principal et l’aménagement d’un espace de stationnement;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 58, rue Daniel-Johnson, afin de:

- Réduire la marge arrière de 7 m à 5,7 m;
- Réduire la distance entre un espace de stationnement et le mur d’une habitation multifamiliale de plus de six logements de 6 m à 2,2 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement de 11 à 7;
- Réduire la largeur de la bande gazonnée bordant l’espace de stationnement le long de la ligne de rue de 3 m à 2,1 m;

comme illustré dans l’analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d’implantation proposé – Monsieur Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre, Nadeau-Fournier A.-G. inc. – 9 mars 2020 - 58, rue Daniel-Johnson (17, rue Jumonville);
- Plan du projet annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable – Dérogations mineures demandées – 58, rue Daniel-Johnson (17, rue Jumonville);

et ce, conditionnellement à l'installation d'un écran végétal d'une hauteur maximale de 1 m entre le stationnement en marge arrière et le bâtiment.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	0	1	0

RECOMMANDÉ

18. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché – 83, rue de Levens – District électoral de Limbour – Renée Amyot

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

- Un membre n'est pas d'accord à ce que des dérogations mineures soient accordées pour régulariser des erreurs;
- Aucune plainte n'a été reçue quant à l'implantation du bâtiment accessoire;
- Un nouveau voisin qui achète une propriété voisine le fera en connaissance de cause;
- La référence prise par le requérant pour situer la ligne du lot n'était pas exacte;
- Un certificat de localisation n'est pas exigé suite à la construction de ce type de bâtiment accessoire;
- Des frais sont exigés lors du dépôt d'une demande de dérogation mineure.

R-CCU-2020-05-25 / 79

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant la régularisation de la distance d'une remise et d'un abri intégré, de 0,5 m à 0,38 m, a été formulée au 83, rue Levens;

CONSIDÉRANT QUE la localisation de la remise avec l'abri résulte d'une erreur d'implantation lors de la réalisation des travaux en 2018;

CONSIDÉRANT QU'aucune plainte n'a été enregistrée concernant la localisation de la remise et l'abri;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 83, rue de Levens, afin de réduire la distance minimale entre une remise avec un abri intégré à une ligne de terrain de 0,5 m à 0,38 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	1	0	0

RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché – 5, rue Dansereau – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- Un membre n'est pas d'accord à ce que des dérogations mineures soient accordées pour régulariser des erreurs. Le rôle du CCU, les critères d'analyse d'une demande de dérogation mineure et le cheminement d'une demande de dérogation mineure sont précisés;
- Le Service de l'urbanisme et du développement durable travaille en amont avec les requérants pour tendre le plus possible vers la conformité;

- Le Service de l'urbanisme et du développement durable n'a pas le pouvoir légal d'exiger de la part du requérant l'avis des propriétés voisines;
- Aucune plainte n'a été reçue quant à l'implantation du bâtiment accessoire;
- L'information concernant cette demande de dérogation mineure est rendue disponible lors de la publication de l'avis public de demandes de dérogations mineures, dans les journaux et sur le site de la Ville.

R-CCU-2020-05-25 / 80

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché (garage) a été formulée au 5, rue Dansereau;

CONSIDÉRANT QUE la demande requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la distance minimale entre une ligne de terrain et un bâtiment accessoire détaché;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la distance minimale a été confirmée par un arpenteur-géomètre dans le cadre de la réalisation d'un certificat de localisation le 24 novembre 2019;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 5, rue Dansereau, afin de diminuer la distance minimale entre une ligne latérale de terrain et un garage détaché de 0,5 m à 0,37 m.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	0	2	0

RECOMMANDÉ

20. Varia

a) Envoi des documents en format papier

Un membre mentionne avoir de la difficulté à certains moments à voir des images sur les fichiers PDF envoyés par courriel, et se demande si c'est possible de recevoir les documents en format papier. On lui répond que c'est possible, les personnes intéressées n'ayant qu'à faire une demande spécifique en ce sens. On lui rappelle par contre qu'il n'y a actuellement personne dans les bureaux et centres de service.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 02.