

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

289^e séance spéciale tenue le 22 juin 2020 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

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

M^{me} Sarah Dandenault – Professionnelle

M^{me} Johanne Légaré – Citoyenne

M^{me} Marie-Anne Marin – Citoyenne

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. Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)

ABSENCES :

Membres

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

M^{me} Esther Bonin – Citoyenne

M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

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 34.

2. Adoption de l'ordre du jour

On demande d'ajouter aux varia un point sur le bâtiment au 771, boulevard Alexandre-Taché et un autre sur les corridors sanitaires. De plus, à la demande du requérant, le point 9 est reporté à une séance ultérieure.

L'ordre du jour est adopté avec le retrait du point 9, et l'ajout de deux points au varia.

3. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne n'a fait parvenir de questions à l'attention du Comité.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault
SECRÉTAIRE

4. Approbation du procès-verbal de la 288^e séance tenue le 15 juin 2020

Le procès-verbal de la 288^e séance tenue le 15 juin 2020 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 288^e séance tenue le 15 juin 2020

Le procès-verbal de la 288^e séance tenue le 15 juin 2020 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 288^e séance tenue le 15 juin 2020

Le promoteur du 95-105, boulevard des Allumetières a demandé à ce que les demandes de PIIA, usage conditionnel et dérogations pour le projet de construction de deux habitations multifamiliales soient reportées à la séance du conseil du mois d'août. Entretemps, le promoteur, comme souhaité par le CCU, rencontrera le conseiller du district et l'Association des résidents de l'île de Hull, ce qui n'avait pas été fait au préalable.

7. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 10 août 2020 à 17 h.

9. PIIA – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements – 15, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

À la séance du CCU du 15 juin, les membres ont mentionné qu'il était souhaitable de reporter cette demande le temps que le promoteur contacte l'Association du patrimoine d'Aylmer et l'association de résidents du secteur, pour obtenir leur opinion sur le projet. De plus, par erreur, le Comité sur les demandes de démolition (CDD) n'a pas pris connaissance d'une opposition au projet de démolition, qui aurait dû lui être transmise avant qu'il n'émette sa résolution, comme exigé par la Loi. Les demandes de démolition et de PIIA sont donc reportées, à la demande du requérant, aux séances des CDD et CCU du 10 août, sur la base des nouvelles informations reçues, et pour laisser le temps au requérant de négocier avec les parties prenantes.

10. PIIA – Autoriser une deuxième enseigne rattachée pour un commerce existant (Galerie d'Aylmer) – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Les raisons qui ont fait en sorte que la demande de PIIA n'a pas été présentée à la même séance du CCU que la demande de dérogations mineures.

R-CCU-2020-06-22 / 97

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le concept d'affichage relativement aux enseignes rattachées a été formulée au 181, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la modification du concept d'affichage implique l'obtention d'une dérogation mineure pour autoriser une seconde enseigne rattachée pour un commerce existant;

CONSIDÉRANT QU'une procédure d'acceptation d'une dérogation mineure par le conseil est initiée et que les travaux d'installation d'une enseigne sont assujettis au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne respecte les objectifs et les 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, l'installation d'une enseigne dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, visant à autoriser une deuxième enseigne rattachée pour le commerce Chocolats Favoris, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'enseigne de Chocolats Favoris, extrait du concept d'affichage - Galeries d'Aylmer - 181, rue Principale - 23 mars 2020;

et ce, conditionnellement à l'octroi de la dérogation mineure requise pour autoriser une seconde enseigne rattachée pour cet établissement.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 5, rue du Corail – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Le requérant ne déboisera pas la partie arrière du terrain;
- Le Règlement de zonage exige la conservation d'un minimum de 25 % du couvert forestier lorsqu'un projet se situe dans un corridor vert identifié au Plan d'urbanisme;
- Le marécage sera conservé dans son état intégral;
- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas d'ajouter des conditions à l'acceptation d'une demande de PIIA, à part pour quelques exceptions;
- À l'initiative du requérant, une garantie financière sera versée et il sera inscrit au permis de construction qu'un professionnel devra produire à la fin des travaux une attestation de conformité des travaux effectués au niveau des mesures de mitigation pour la protection des arbres.

R-CCU-2020-06-22 / 98

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires a été formulée au 5, rue du Corail;

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

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose de conserver une surface de 2719 m² équivalente à 65 % de la superficie du terrain à l'état naturel et de planter neuf arbres pour compenser les arbres qui seront coupés;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé 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, un projet au 5, rue du Corail, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée et ses constructions accessoires, comme indiqué dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan, projet d'implantation - Monsieur Michel Fortin, arpenteur-géomètre - Portant le numéro 29841 de ses transcriptions - 26 mai 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations - Dessins Antille - 24 avril 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

- Mesures de protection des arbres à respecter durant les travaux - Service de l'urbanisme et du développement durable et les Services et projets immobiliers, secteur Aylmer – 17 juin 2020 - 5, rue du Corail.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	1	3

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Installer une enseigne rattachée et rénover des façades du bâtiment – 375, chemin d’Aylmer – District électoral Deschênes – Mike Duggan

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

- Les travaux ont débuté avant l’obtention d’un permis de construction;
- Un avis d’infraction a été remis au requérant, demandant de cesser les travaux jusqu’à l’approbation du PIIA par le conseil;
- Le projet semble bien accueilli par les résidents du secteur.

R-CCU-2020-06-22 / 99

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’installation d’une nouvelle enseigne rattachée et la rénovation des façades du bâtiment a été formulée au 375, chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont assujettis au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-505;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés s’inspirent des caractéristiques des bâtiments existants dans l’ensemble commercial intégré faisant partie du secteur de PIIA d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal sis au 375, chemin d’Aylmer, construit en 1995, ne figure pas dans l’inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008 et est situé à l’extérieur du site du patrimoine d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de construction et de zonage;

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;

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 pour la propriété du 375, chemin d’Aylmer, afin d’installer une nouvelle enseigne rattachée et rénover les façades du bâtiment, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Proposition de l’enseigne et photo montage - Enseigne Multi Graphique – 375, chemin d’Aylmer;
- Façades actuelles et proposées – Stendel+ Reich, architecture – 7 novembre 2019 – 375, chemin d’Aylmer.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Approuver un projet résidentiel intégré (phase 41 du projet Plateau) – 315 à 331, boulevard d’Europe et 418 à 426, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- Les technicités du Règlement de zonage qui permettent la construction dans cette zone d'un projet résidentiel intégré de deux habitations multifamiliales de 26 logements au total;
- Les arbres seront coupés pour permettre les travaux de remblais et déblais du terrain et l'installation d'infrastructures souterraines et de surface;
- Le ratio de plantation de conifères par rapport aux feuillus est trop élevé. Les feuillus participent à la réduction des îlots de chaleur;
- Les photos présentées dans l'analyse de projet ne sont pas révélatrices des efforts de verdissement dans ce quartier;
- Certaines restrictions existent sur les types d'arbres à planter près des fondations ou trottoirs, car leurs racines causent des dommages à ces constructions;
- Le plan de plantation remis par le requérant va au-delà du minimum requis et devra être respecté.

R-CCU-2020-06-22 / 100

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la phase 41 du projet Plateau;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif aux projets résidentiels intégrés est requise en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré 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 plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré aux 315 à 331, boulevard d'Europe, et aux 418 à 426 boulevard du Plateau, afin de permettre la construction de 70 logements, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, - Projet Plateau, phase 41 - Les Services EXP inc. - 16 juin 2020;
- Plan de plantations - Projet Plateau, phase 41 - Les Services EXP inc. – 9 janvier 2020 - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 26 logements en structure isolée (ayant l'apparence de bâtiments de 8 et 9 logements contigus) - Lapalme, Rheault architectes + associés - 16 juin 2020;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 18 logements en structure isolée (ayant l'apparence de bâtiments de 9 logements jumelés) - Lapalme, Rheault architectes + associés – 16 juin 2020;
- Perspective couleur, du bâtiment multifamilial de 26 logements en structure isolée (ayant l'apparence de bâtiments de 8 et 9 logements contigus) - Lapalme, Rheault architectes + associés – 16 juin 2020;
- Perspective couleur, du bâtiment multifamilial de 18 logements en structure isolée (ayant l'apparence de bâtiments de 9 logements jumelés) - Lapalme, Rheault architectes + associés – 16 juin 2020.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	1	3

RECOMMANDÉ

14. **PIIA – Présentation d'un concept d'affichage commercial pour le projet Agora – Bâtiments C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 et C9 – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Le PIIA porte sur les formes et types d'enseignes du concept d'affichage, et non sur le contenu;
- On demande un suivi sur le nombre total d'espaces commerciaux au projet.

R-CCU-2020-06-22 / 101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un concept d'affichage a été formulée pour le secteur du cœur du Plateau, rue de Bruxelles;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble 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, un concept d'affichage commercial pour les bâtiments C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 et C9 du projet Agora, 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;
- Références et normes d'affichage commercial, Locataire du rez-de-chaussée – Duo d'enseignes/projet AGORA - Junic, Divalco et Construction JPL – Avril 2020;
- Références et normes d'affichage commercial - Enseigne permanente sur la couronne du 2^e étage - Projet AGORA - Junic, Divalco et Construction JPL – Avril 2020.

RECOMMANDÉ

15. **PIIA – Remplacer des ouvertures sur la façade arrière d'une habitation unifamiliale – 150, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2020-06-22 / 102

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée au 150, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à modifier l'ouverture d'une porte et de deux fenêtres pour les remplacer par une porte-fenêtre (porte patio) et une fenêtre.

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

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 1.2 rue Eddy;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux au 150, rue Eddy, afin de modifier l'ouverture d'une porte et de deux fenêtres pour les remplacer par une porte patio et une fenêtre, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Photos du bâtiment et travaux proposés – 150, rue Eddy;
- Modèles de la fenêtre et la porte patio proposées – 150, rue Eddy.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Aggrandir le presbytère de l’église Sainte-Rose-de-Lima – 861, boulevard Saint-René Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Un membre souhaiterait qu’un effort plus important soit fait au niveau de la plantation d’arbres dans l’espace de stationnement, mais puisque l’espace de stationnement n’est pas touché par le projet d’agrandissement du presbytère, il n’est pas possible de l’exiger.

R-CCU-2020-06-22 / 103

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un agrandissement au presbytère Sainte-Rose-de-Lima a été formulée au 861, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 relatif aux secteurs d’insertion villageoise de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural, l’implantation de l’agrandissement dans la cour arrière et les aménagements extérieurs proposés respectent l’authenticité et la valeur patrimoniale de l’église et du presbytère;

CONSIDÉRANT QUE ce projet d’agrandissement est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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 agrandissement du presbytère existant au 861, boulevard Saint-René Est, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation – Monsieur Jean-Daniel Grob, architecte inc. – Juin 2019 – 861, boulevard Saint-René Est - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Élévations et matériaux – Jean-Daniel Grob, architecte inc. – Juin 2019 – 861, boulevard Saint-René Est.

RECOMMANDÉ

17. Modification de PIIA – Construire un bâtiment commercial – 160, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Un premier bâtiment pour ce projet commercial intégré a été approuvé en 2014;
- Le bâtiment proposé est similaire à celui autorisé en 2014;
- La partie du terrain susceptible de glissement de terrain est d’autorité provinciale et se situe à l’extérieur du périmètre déterminé;
- Le talus a fait l’objet de travaux correctifs par la Ville lors de travaux pour l’installation d’infrastructures municipales;
- L’abri d’auto présenté lors de la première version du projet ressemble maintenant davantage à une marquise, ce qui explique que la demande doit refaire l’objet d’une approbation par le conseil municipal.

R-CCU-2020-06-22 / 104

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’un bâtiment commercial dans un grand ensemble commercial a été formulée au 160, avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE des modifications au plan d’implantation et à l’architecture de l’un des bâtiments sont requises pour les besoins opérationnels du futur occupant;

CONSIDÉRANT QUE les changements apportés respectent les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux PIIA numéro 505.1-2011;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, les modifications au PIIA déjà approuvé au 160, avenue Lépine, afin de modifier le plan d'implantation et l'architecture du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation Plans d'aménagement d'ensemble - Planéo Conseil - 2014 et 2020 - 160, avenue Lépine (annexe 2);
- Architecture du bâtiment - Planéo Conseil - 2014 et 2020 - 160, avenue Lépine (annexe 3).

RECOMMANDÉ

18. Varia

a) Maison au 771, boulevard Alexandre-Taché

Suite au visionnement d'un reportage au sujet de la maison patrimoniale laissée à l'abandon au 771, boulevard Alexandre-Taché, une membre souhaitera connaître les intentions de la Ville à ce sujet.

Monsieur le président mentionne que l'association citoyenne de Val-Tétreau lui a demandé son opinion à ce sujet et il est en faveur d'une citation patrimoniale pour préserver ce bâtiment.

On explique aux membres que la citation d'un bâtiment peut être initiée par un citoyen ou le conseil. C'est le conseil qui mandate le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour faire l'analyse de la valeur patrimoniale du bâtiment. Les procédures pour arriver à la citation patrimoniale d'un bâtiment sont exposées dans la Loi sur le patrimoine culturel. Le législateur a prévu les étapes de citation, ainsi que les recours pour faire appel d'une citation.

On précise que le propriétaire du bâtiment a reçu un avis d'infraction à la fin de 2019 pour lui signaler l'obligation d'entretenir son bâtiment. Lorsque le propriétaire réagit positivement à l'avis pour sécuriser les lieux, il ne reçoit pas de constat d'infraction. La Ville ne peut forcer le propriétaire d'un bâtiment qui n'est pas cité à exécuter certains travaux.

Une membre mentionne qu'une fenêtre à l'arrière du bâtiment n'est pas protégée et que des personnes peuvent pénétrer par cette fenêtre et vandaliser l'intérieur du bâtiment. Elle s'interroge également sur les intentions du propriétaire, qui sont peut-être de laisser le bâtiment décrépir, pour finalement demander de le démolir. On lui répond que l'équipe d'inspection du SUDD ira faire une inspection pour valider l'information reçue.

Une membre mentionne que le bâtiment est répertorié au patrimoine culturel du Québec. On lui répond que même s'il est répertorié, le bâtiment du 771, boulevard Alexandre-Taché n'est pas cité par la Ville ou classé par le gouvernement du Québec, et que tout bâtiment qui se retrouve au répertoire n'est pas nécessairement cité.

Une membre mentionne que ce bâtiment fait un lien historique important avec la présence du Château Montsarrat de l'autre côté de la rue.

b) Corridors sanitaires

Un membre demande quel est le rôle du SUDD dans le projet d'aménagement d'un corridor sanitaire sur la rue Jacques-Cartier.

On lui répond que c'est un membre du SUDD, expert en déplacements actifs, qui a travaillé conjointement avec la direction territoriale d'Aylmer sur ce projet. Le dossier en tant que tel n'est pas porté par le SUDD.

19. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 50.