

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

290^e séance tenue le 10 août 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} Johanne Légaré – Citoyenne

M^{me} Marie-Anne Marin – Citoyenne

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Stéphane Blais - Citoyen

M. Laurent Robillard-Cardinal – 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

M. Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

M. Wahb Anys – Chef de services et projets immobiliers, Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

Autre membre du conseil

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

ABSENCES :

Membres

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

M^{me} Sarah Dandenault – Professionnelle

M^{me} Esther Bonin – Citoyenne

Ressource interne

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

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

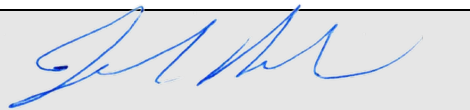
2. Adoption de l'ordre du jour

On demande d'ajouter aux varia un suivi sur la consultation citoyenne en lien avec le projet du 108, rue Bédard, recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme à sa séance du 25 mai dernier. On demande également d'ajouter un point sur le document de vote qui est transmis aux membres par courriel avant la séance.

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout de ces deux points aux varia.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

3. Période de questions des citoyennes et citoyens

Une lettre a été envoyée pour demander une consultation avec les résidents au sujet du projet au 71, rue Wellington et est lue aux membres :

*Madame,
Monsieur,*

CONSIDÉRANT que la Ville a publié un avis annonçant qu'une demande de démolition pour le bâtiment sis au 59-61, rue Eddy sera entendue au comité des demandes de démolitions (CDD) à sa séance du 10 août 2020 en lien avec le nouveau projet du 71 rue Wellington ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment qui fait l'objet de la demande est en bon état, présente un intérêt patrimonial et se retrouve au Répertoire du patrimoine culturel du Québec et dans l'inventaire du patrimoine bâti de l'Outaouais (2009-2011);

CONSIDÉRANT que le bâtiment patrimonial, avec ses voisins de l'autre côté de la rue, encadre agréablement la perspective de la rue Eddy, et forme une porte d'entrée assurant le cachet et l'identité de cette rue commerciale;

CONSIDÉRANT que l'évaluation patrimoniale incluse au document « Analyse de projet » rendu public le 31 juillet dernier est fondamentalement incomplète parce qu'elle omet la valeur historique et contextuelle du bâtiment qui a abrité de manière continue pendant près de 90 ans le commerce de peinture fondé par George Montpetit, échevin de l'ancienne Ville de Hull;

CONSIDÉRANT que ladite évaluation patrimoniale souligne que « l'annonce de la démolition [du 59-61, rue Eddy] ... doit faire l'objet d'un bon plan de communication » qui n'a simplement pas été mis en oeuvre, en tout ou en partie;

CONSIDÉRANT que le requérant demande d'obtenir un certificat de démolition sans obtenir un permis de construire en simultané, sur la base d'un besoin allégué de décontamination du site qui n'est pas documenté dans l'« Analyse de projet » et pour lequel il n'est donc pas démontré qu'il constitue une circonstance extraordinaire;

ET CONSIDÉRANT que le nouveau projet du 71 rue Wellington esquissé dans l'« Analyse de projet » est considérablement différent du programme préliminaire de réutilisation du sol décrit dans le PPCMOI en vigueur et qu'une nouvelle consultation des résidents est souhaitable pour bonifier le nouveau projet, entre autres en regard de la volumétrie, du traitement des surfaces, de l'ensoleillement;

IL EST ENTENDU par la présente que l'Association des résidents de l'île de Hull (ARIH) s'oppose à ladite demande de démolition et demande plutôt une consultation avec les résidents sur le nouveau projet du 71 rue Wellington à l'étude pour l'améliorer, consultation qui inclurait la considération sérieuse d'une préservation complète ou partielle du bâtiment patrimonial affecté par le projet.

*Daniel Cayley-Daoust,
président,
Association des résidents de l'Île-de-Hull.*

Trois lettres ont été envoyées pour soutenir la démarche visant la citation de la maison John-Hamilton en tant qu'immeuble patrimonial et sont lues aux membres :

Madame la greffière,

La Société d'histoire de l'Outaouais dont le mandat est de diffuser l'histoire et de préserver le patrimoine de l'Outaouais demande, par la présente, la citation de la Maison John-Hamilton située au 771, boulevard Alexandre-Taché.

Cette maison de style géorgien est inscrite au Registre du patrimoine culturel du Québec mais elle est actuellement laissée à l'abandon et elle se détériore rapidement, puisqu'elle jouit d'aucune protection. Voir :

<http://www.patrimoineculturel.gouv.qc.ca/detail.do?methode=consulter&id=173599&type=bi en#.XutP22hKiUl>

Dans une publication de l'Institut d'histoire et de recherche de l'Outaouais, la maison est considérée comme l'une des plus belles du chemin d'Aylmer, aujourd'hui le boulevard Alexandre-Taché. Les auteurs, dont l'archiviste régional des Archives nationales du Québec de l'époque, Pierre Louis Lapointe, notent que le bâtiment « est exceptionnel par son toit en groupe, ses lucarnes, ainsi que son ornementation néo-renaissance. »

Par ailleurs, la maison de pierre est construite à la fin des années 1930 pour héberger après leur mariage la fille et le gendre, John Hamilton, du propriétaire du Château Monsarrat, Robert Gordon Stewart. Ce lien avec le Château Monsarrat, qui est déjà cité immeuble patrimonial, est intéressant. C'est possiblement le même architecte, Edgar Lewis Horwood. Ce dernier a été architecte en chef du Dominion et a réalisé les plans architecturaux de plusieurs bâtiments, surtout à Ottawa. Quoi qu'il en soit, cela n'enlève rien à la beauté exceptionnelle de la résidence.

En somme, ce bâtiment de grande valeur architecturale doit être cité immeuble patrimonial dans les plus brefs délais, en vertu de Loi du patrimoine culturel du Québec, afin de le protéger pour les générations à venir. En plus de protéger l'extérieur du bâtiment, il faudrait aussi sauvegarder certains éléments patrimoniaux à l'intérieur comme les escaliers, foyers, moulures et autres attributs à évaluer par le personnel de la Ville. Depuis 2012, la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel permet avec la citation de protéger des éléments patrimoniaux à l'intérieur des immeubles.

Si vous avez besoin de plus de précisions, n'hésitez pas à me joindre.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Bonne journée!

*Le président,
Michel Prévost, D.U.*

Madame la Greffière,

L'Association citoyenne de Val-Tétreau (ACVT) a été fondée en 2017 et s'est donné pour mission de veiller aux intérêts de la collectivité et d'appuyer les résidents dans leurs efforts de mobilisation. Ses membres contribuent à la dynamisation de l'ensemble du quartier et s'impliquent dans les enjeux d'intérêt public. L'ACVT soutient la mise en oeuvre de projets porteurs et structurants qui améliorent la qualité de vie et favorisent le sentiment d'appartenance.

Logé entre parc et rivière, Val-Tétreau est un quartier unique de la grande Ville de Gatineau, où subsistent encore aujourd'hui les traces les plus significatives de l'histoire de l'Outaouais, notamment, le Cimetière Saint-James, le Conservatoire de musique, la Ferme Virginia-Moore et quelques maisons anciennes, dont la maison John-Hamilton, l'une des dernières résidences de prestige du boulevard Alexandre-Taché. Cette dernière fait depuis un an déjà l'objet d'une demande de citation auprès de l'administration de la Ville de Gatineau.

Préoccupée par l'état d'abandon de cette propriété, l'Association citoyenne de Val-Tétreau se joint à la Société d'histoire de l'Outaouais et à l'Association récréative des Jardins du Château et demande à la Ville de Gatineau d'agir dans les meilleurs délais afin de préserver ce patrimoine unique.

Nous espérons que la demande de citation par la Ville de Gatineau permettra que des mesures soient prises rapidement pour sécuriser les lieux, enrayer la détérioration du bâtiment et mettre en oeuvre sa restauration.

Nous avons fait part de cette demande de citation aux associations voisines, ainsi qu'à M. Jocelyn Blondin, conseiller de notre district, qui s'est prononcé en faveur et s'est engagé à faire un suivi avec le service d'urbanisme et de développement durable de la Ville de Gatineau lors de la séance du conseil du 7 juillet dernier. Ainsi, nous souhaitons être informés de la suite que la Ville de Gatineau entend donner à cette demande de citation.

Respectueusement,

*Marie-Josée Coulombe
Présidente du conseil d'administration
Association citoyenne de Val Tétreau (ACVT)*

Monsieur le Maire,

L'Association récréative Les Jardins du Château (ARJC) est un regroupement de plus de 300 propriétaires résidant dans les copropriétés du Neufchâtel et des Jardins du Château, dans le secteur Val-Tétreau. Ils utilisent pour leurs activités communautaires le Château Monsarrat, un édifice datant de 1930 et érigé pour Robert G. Stewart, un riche développeur. Construit sur une portion de l'ancienne ferme de Philemon Wright, le fondateur de Gatineau, l'édifice a été cité patrimonial par la Ville en 1998.

Le secteur est intéressant sur le plan patrimonial : le Château Monsarrat est voisin de la Ferme Moore, un site patrimonial fédéral, et de la Maison John-Hamilton, 771, boul. Taché. Cette dernière est une superbe maison de pierre construite vers la fin des années 1930 sur les terrains du domaine du Château (connu à l'époque sous le nom de Stoneleigh), pour la fille du propriétaire, Robert G. Stewart. Le Château Monsarrat et la Maison John-Hamilton auraient eu le même architecte, Edward Lewis Horwood, qui fut architecte en chef du Dominion et auquel on doit plusieurs édifices publics, entre autres, des pavillons de la Ferme expérimentale, la bibliothèque publique d'Ottawa et, plus près de nous, le Royal Ottawa Golf Club.

Vous comprendrez donc l'inquiétude des membres de l'ARJC devant la détérioration de la Maison John-Hamilton, que son nouveau propriétaire, une compagnie à numéro, laisse à l'abandon. Une rumeur veut qu'on projette de détruire la maison pour la remplacer par un immeuble à haute densité résidentielle. Loin de nous l'idée d'empêcher le développement du quartier, alors que Gatineau lutte contre l'étalement urbain. Le terrain est suffisamment grand pour permettre une construction tout en protégeant la Maison John-Hamilton qui, à notre avis, mérite d'être conservée.

Avec la Maison Scott-Wright, le Conservatoire de musique et le Château Monsarrat, cette propriété est l'une des dernières résidences de prestige du boul. Taché, témoins du siècle dernier. C'est pour cette raison que l'ARJC appuie la démarche de l'Association citoyenne de Val-Tétreau et de la Société d'histoire de l'Outaouais pour demande à la Ville de Gatineau de citer la Maison John-Hamilton au niveau patrimonial, afin de préserver le cachet de ce secteur.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre demande,

*Guy Benoît, président du Conseil d'administration
Association récréative Les Jardins du Château (ARJC)*

Monsieur le président mentionne que la citation du bâtiment au 771, boulevard Alexandre-Taché répondra aux demandes de plusieurs associations. Le processus de citation sera mis en place et cheminera dans les prochaines semaines et prochains mois. Il remercie le Service de l'urbanisme et du développement durable pour avoir procédé rapidement et souhaite que l'intégralité du bâtiment soit préservée.

Monsieur le président précise qu'un ajout a été fait à la résolution du projet de démolition du bâtiment au 59-61, rue Eddy, pour permettre la construction du projet au 71, rue Wellington. Cet ajout constitue une condition supplémentaire et se lit comme suit : « Le permis de construire relatif au programme de réutilisation du sol dégagé doit être délivré simultanément avec le certificat d'autorisation pour la démolition ». Le certificat d'autorisation pour la démolition ne pourra donc pas être délivré si le permis de construction ne l'est pas.

Un membre demande si madame Micheline Lemieux de l'association du patrimoine d'Aylmer aura l'occasion d'intervenir lors de la présente séance. Monsieur le président lui répond que le fonctionnement est le même qu'au conseil municipal, soit que les personnes intéressées soumettent leurs questions ou commentaires par courriel, et que le Comité répond à ces questions ou commentaires durant la séance publique webdiffusée. Dans le cas où une personne ne serait pas d'accord avec une décision du Comité sur les demandes de démolition, une procédure d'appel d'une décision est en place.

Fin de la période publique.

Huis clos

17 h 50

4. Approbation du procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020

Le procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020

Le procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020

Aucun suivi du procès-verbal de la 289^e séance tenue le 22 juin 2020 n'est demandé.

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 31 août 2020 à 17 h 30.

9. Règlement de citation – Recommander au Conseil municipal d'entreprendre la démarche visant la citation de la maison John-Hamilton en tant qu'immeuble patrimonial – 771, boulevard Alexandre-Taché – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le service de l'urbanisme et du développement durable n'a pas été formellement mandaté par le conseil pour démarrer la démarche visant la citation, mais cette recommandation du CCU au conseil permettra d'entreprendre le processus;
- Une séance d'information sur les impacts de la citation d'un immeuble patrimonial et des outils dont la Ville dispose sera offerte aux membres du Comité consultatif d'urbanisme et du nouvellement créé Conseil local du patrimoine;
- À la suite de la dernière séance du Comité consultatif d'urbanisme, et à la demande de ce dernier, certaines interventions ont été réalisées par le SUDD sur la propriété du bâtiment à citer pour sécuriser les lieux;

- Un accès à l'intérieur du bâtiment a été demandé au propriétaire et une réponse de ce dernier est attendue;
- Un membre mentionne que le bâtiment était déjà désuet lorsque le propriétaire actuel a acquis la propriété en 2016. Sa condition s'est depuis beaucoup dégradée. Il est malheureux que la valeur patrimoniale du bâtiment n'ait pas été reconnue plus tôt. Ce projet lui rappelle celui de la résidence de l'île. Le projet de remplacement pourrait intégrer des formes rappelant l'ancien bâtiment;
- Le propriétaire devait être au fait lors de l'achat que le bâtiment possède de fortes caractéristiques patrimoniales;
- Le terrain de la propriété semble suffisamment grand pour être subdivisé, protéger la maison John-Hamilton et accueillir un projet sur le lot nouvellement créé;
- Le bâtiment semblait être habité il y a quelques années;
- Des articles de journaux s'interrogent sur la protection accordée à certains bâtiments cités.

R-CCU-2020-08-10 / 105

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 127 de la *Loi sur le patrimoine culturel (LRQ., chapitre P-9.002)*, une municipalité peut, par règlement de son conseil et après avoir pris l'avis du Conseil local au patrimoine (ou du Comité consultatif d'urbanisme), citer en tout ou en partie un bien patrimonial situé sur son territoire dont la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission présente un intérêt public;

CONSIDÉRANT QUE la Loi définit un « immeuble patrimonial » comme étant tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'inventaire du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais (2011) souligne que cet immeuble a une valeur patrimoniale supérieure;

CONSIDÉRANT QUE la maison John-Hamilton possède un fort intérêt patrimonial en raison de sa valeur historique, architecturale, artistique et paysagère, en plus de ses valeurs d'âge, d'usage, d'authenticité et de rareté;

CONSIDÉRANT QUE cet immeuble est actuellement à l'abandon, qu'il est sujet à des actes de vandalisme et d'intrusion, et que l'absence d'un cadre réglementaire adéquat ne permet pas de favoriser sa préservation;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil :

- D'entreprendre la démarche visant la citation de l'immeuble sis au 771, boulevard Alexandre-Taché, en tant qu'immeuble patrimonial;
- De déterminer les composantes de l'immeuble devant faire l'objet de la citation patrimoniale.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Prolonger la rue Dupuis et construire un projet résidentiel intégré – 54 à 70, rue Dupuis et 37, boulevard Lorrain (lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec) – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- La distance requise entre la carrière et les habitations est de 600 m. Deux bâtiments projetés se situent à l'intérieur de ce rayon de 600 m;
- Une membre estime que le projet ne promeut pas la protection des arbres et s'insère dans un milieu humide. Elle rappelle que le conseil s'est engagé à protéger ce genre de milieu. On lui répond que le projet respecte les composantes hydrologiques. Aucune construction n'est prévue à l'intérieur du milieu humide;
- Aucun outil réglementaire ne permet actuellement d'obliger le promoteur à intégrer du logement abordable à son projet;

- Au-delà de la publication d'un avis public de demande de dérogations mineures, aucune consultation supplémentaire sur le projet n'est prévue auprès des résidents du quartier.

R-CCU-2020-08-10 / 106

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour le terrain constitué du lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite l'approbation d'un PIIA pour l'ouverture d'une rue visant le prolongement de la rue Dupuis, d'un PIIA du secteur de redéveloppement de Sainte-Rose-de-Lima Sud, d'un PIIA de boisé de protection et d'intégration et d'un PIIA pour un projet résidentiel intégré, ainsi que l'octroi de dérogations mineures au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet offre un complément à la gamme variée de logements du secteur d'insertion et contribue à l'atteinte des objectifs de densité visés pour la zone axée sur le transport en commun Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la conservation et l'intégration au projet des milieux humides, du cours d'eau et d'une superficie considérable de boisé;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé 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, le prolongement de la rue Dupuis et la construction d'un projet résidentiel intégré dans le secteur de redéveloppement de Sainte-Rose-de-Lima Sud et dans un boisé de protection et d'intégration aux 54 à 70, rue Dupuis, et 37, boulevard Lorrain (lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - extrait – par Les Services EXP Inc. – 12 mars 2020 - annoté par le SUDD-EC;
- Plan de plantation proposé - extrait – par Les Services EXP Inc. – 28 janvier 2020 - annoté par le SUDD-EC;
- Façades proposées - à titre indicatif – par A4 Architecture + Design – 8 juin 2017.

Il est entendu que l'approbation du PIIA est assujettie à l'octroi des dérogations mineures demandées relatives à l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain et d'une partie de l'allée d'accès, ainsi que la réduction de la largeur de l'aire de contrainte autour de la carrière Lafarge.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	2	0	3

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 54 à 70, rue Dupuis et 37, boulevard Lorrain (lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec) – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2020-08-10 / 107

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour le terrain constitué du lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge au Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'égard de la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une partie d'une allée d'accès, ainsi que l'empiètement d'une partie du projet dans l'aire de contrainte de la carrière Lafarge;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain et d'une partie de l'allée d'accès à partir du boulevard Lorrain est nécessaire pour permettre un accès sécuritaire au projet par des véhicules d'urgence et de collecte des matières résiduelles;

CONSIDÉRANT QUE la présence de plusieurs bâtiments existants et d'une partie de boisé qui sera conservée atténuera le bruit susceptible d'être perçu dans le nouveau projet à partir de la carrière Lafarge située à plus de 575 m;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est soumis au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage à l'exception de celles faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet résidentiel intégré aux 54 à 70, rue Dupuis, et 37, boulevard Lorrain (lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec) visant à :

- Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une partie de l'allée d'accès de 7,5 m à 8,5 m;
- Réduire la largeur de l'aire de contrainte autour de la carrière Lafarge à l'intérieur des limites du lot numéro 1 253 349 du cadastre du Québec de 600 m à 575 m;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un projet résidentiel intégré de 96 logements.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	2	0	3

RECOMMANDÉ

11. Patrimoine – Réaliser une murale artistique sur un bâtiment – 31-37, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'entretien de la murale est de la responsabilité du propriétaire;
- Un membre demande si la murale à l'intersection des rues Saint-Rédempteur et Pilon est de propriété municipale, et estime qu'un entretien est nécessaire, puisque dégradée. On lui répond qu'on vérifiera si la murale est de propriété municipale et si une mise à niveau est nécessaire. Un suivi à ce sujet sera fait à la prochaine séance du Comité.

R-CCU-2020-08-10 / 108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser une murale artistique sur le mur latéral du bâtiment, visible depuis les rues Laval et Wellington, a été formulée aux 31-37, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE la murale s'étendra aussi sur le mur latéral du 165, rue Wellington, bâtiment situé dans l'aire de préservation du Quartier-Vaudreuil, mais à l'extérieur du site patrimonial Kent-Aubry-Wright;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans le cadre du Sentier culturel visant la mise en valeur du centre-ville par l'exposition, l'expression et l'animation artistique et culturelle le long d'un parcours balisé;

CONSIDÉRANT QUE les travaux s'inscrivent en complémentarité aux critères du Règlement sur le site patrimonial Kent-Aubry-Wright;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement sur le site patrimonial Kent-Aubry-Wright numéro 2195, la modification de l'apparence extérieure du bâtiment sis aux 31-37, rue Laval, afin de réaliser une murale artistique sur le mur latéral, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Murale artistique – proposition retenue, par l'artiste Phil Landry – 21 juillet 2020 – 31-37, rue Laval et 165, rue Wellington – annexe 2.

RECOMMANDÉ

PIIA – Réaliser une murale artistique sur un bâtiment – 165, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-08-10 / 109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser une murale artistique sur le mur latéral du bâtiment, visible depuis les rues Laval et Wellington, a été formulée au 165, rue Wellington;

CONSIDÉRANT QUE la murale s'étendra aussi sur le mur latéral des 31-37, rue Laval, bâtiment situé dans le site patrimonial Kent-Aubry-Wright, mais à l'extérieur de l'unité de paysage du Quartier-Vaudreuil;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans le cadre du Sentier culturel visant la mise en valeur du centre-ville par l'exposition, l'expression et l'animation artistique et culturelle le long d'un parcours balisé;

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 relatifs 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, la modification de l'apparence extérieure du bâtiment sis au 165, rue Wellington, afin de réaliser une murale artistique sur le mur latéral, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Murale artistique – proposition retenue, par l'artiste Phil Landry – 21 juillet 2020 – 31-37, rue Laval et 165, rue Wellington – annexe 2.

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire un bâtiment commercial de six étages – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Puisque la superficie de la fenestration est importante, on demande si le promoteur a considéré l'installation d'un verre qui protégera les oiseaux, et si un critère à ce sujet peut être inclus aux analyses faites par l'administration. On répond qu'un suivi sera fait à ce sujet;
- Une verticalité a été intégrée à l'architecture du bâtiment, et la référence à l'industrie des allumettes est saluée;
- On demande quelles mesures seront prises pour atténuer les désagréments liés à la construction de ce bâtiment pour les résidents qui habitent déjà les phases précédemment construites et qui, pour la plupart fort probablement, travaillent désormais à partir de leur propriété. On répond que le projet global approuvé par le conseil en 2014 comporte plusieurs nouveaux bâtiments et que les travaux s'échelonnent sur plusieurs années. Les personnes qui font le choix d'habiter au sein de ce projet en sont conscientes. Malgré tout, l'administration documentera les mesures instaurées par le promoteur pour réduire les désagréments;

- Le règlement sur le bruit de la Ville de Gatineau définit les normes des heures d'intervention et de la production maximale de décibels. Si le promoteur souhaite déroger à ces normes, une consultation publique devra être tenue.

R-CCU-2020-08-10 / 110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial de six étages a été formulée pour le Bloc 7 du projet Zibi, situé au 85, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment sera occupé entièrement par des usages commerciaux dont « Services personnels et professionnels (C1) », « Commerces au détail de biens courants (C11) », « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (C12) » ou « Commerces de restauration (C13) »;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble du projet Zibi a été autorisé par le conseil municipal en 2016 (CM-2016-65);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du Bloc 7, au concept architectural contemporain, est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 visant à construire le Bloc 7, un bâtiment commercial de six étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 3;
- Plan du rez-de-chaussée – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 4;
- Plan du 2^e étage – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 5;
- Plan de toiture – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 6;
- Programme fonctionnel – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 7;
- Concept architectural – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 8;
- Matériaux – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 9;
- Élévations – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 10;
- Concept d'aménagement paysager – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexes 11, 12, 13 et 14;
- Vues en perspective – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 15.

Cette approbation inclut la localisation des accès aux services et aux stationnements souterrains sur la rue Ezra, une modification de l'autorisation initiale du plan d'ensemble en 2016.

Et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, de l'usage conditionnel visant à autoriser les usages commerciaux dans le bâtiment situé dans les zones commerciales C-08-260 et C-08-274.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Autoriser les usages commerciaux dans un bâtiment situé dans les zones commerciales C-08-260 et C-08-274 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-08-10 / 111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial de six étages a été formulée pour le Bloc 7 du projet Zibi, situé au 85, rue Jos-Montferrand;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment sera occupé entièrement par des usages commerciaux dont « Services personnels et professionnels (C1) », « Commerces au détail de biens courants (C11) », « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (C12) » ou « Commerces de restauration (C13) »;

CONSIDÉRANT QU'une approbation d'usages conditionnels est nécessaire pour autoriser les usages commerciaux dans le bâtiment situé dans les zones commerciales C-08-260 et C-08-274, conformément au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux usages commerciaux 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 visant à autoriser les usages commerciaux dans le bâtiment Bloc 7 situé au 85, rue Jos-Montferrand, dans les zones commerciales C-08-260 et C-08-274, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 3;
- Plan du rez-de-chaussée – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 4;
- Plan du 2^e étage – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 5;
- Programme fonctionnel – par Lemay – juillet 2020 – 85, rue Jos-Montferrand (Bloc 7) – annexe 7;

et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux visant à construire le Bloc 7, un bâtiment commercial de six étages.

RECOMMANDÉ

13. Point d'information – Modifier le projet de construction approuvé – 320, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

À la suite de l'approbation de la demande de PIIA par le conseil, le gestionnaire du projet de rénovation souhaite apporter certaines modifications mineures n'affectant pas significativement le projet approuvé. Le parapet en bordure de la toiture et certaines ouvertures sont modifiés. Une démarche officielle vers le Conseil municipal n'est pas requise, puisque la nature du PIIA approuvé reste la même.

14. Patrimoine – Rehausser une habitation existante, ajouter et rénover des balcons – 3, rue du Prince-Albert – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2020-08-10 / 112

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer les travaux nécessaires pour réparer les dommages causés par les inondations 2017 et 2019, et à immuniser le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est située à la fois dans la zone inondable de grand-courant (0-20 ans), de faible de courant (20-100 ans) et dans la zone d'intervention spéciale, 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, et aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, et que les travaux projetés doivent être autorisés 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 3, rue du Prince-Albert, afin de rehausser une habitation existante, ajouter et rénover des balcons, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan topographique, préparé Nadeau, Fournier, Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 17 août 2017;
- Élévations, préparées par Sylvie Tassé, Technologue en architecture, le 8 juillet 2020.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Une étude des vents a été remise lors de la demande de PPCMOI en 2014, et une mise à jour de cette étude sera exigée, puisque le projet est de moindre envergure que ce qui a été initialement autorisé en 2014;
- Le projet est conforme au PPCMOI approuvé par le conseil en 2014;
- Les types d'usage projetés par le requérant dans les espaces commerciaux ne doivent pas être considérés, puisqu'il n'y a aucune garantie que ces usages prendront place dans ces espaces;
- Un bâtiment d'intérêt patrimonial sera démoli pour permettre la construction d'un bâtiment générique et sans identité;
- Le Comité sur les demandes de démolition a approuvé la démolition du bâtiment au 59-61, rue Eddy et a ajouté une condition à sa réalisation, soit que le permis de construire relatif au programme de réutilisation du sol dégagé doit être délivré simultanément avec le certificat d'autorisation pour la démolition;
- Le projet au 50-54, rue Montcalm est cité plusieurs fois à titre d'exemple à suivre au niveau de la consultation et du travail effectué par le promoteur avec les citoyens, pour en arriver à un projet plus identitaire et plus acceptable socialement;
- Le projet devrait intégrer des éléments, des rappels, en tout ou en partie, du bâtiment qui sera démoli au 59-61, rue Eddy. On compare ce projet à ce qui s'est fait pour les hôtels Bank et Scott;
- La façade proposée sur la rue Eddy manque d'éléments architecturaux distinctifs propres au secteur;
- Le projet se situe dans un secteur de PIIA de restructuration;
- L'association des résidents de l'île de Hull (ARIH) demande à ce que les citoyens soient consultés.

R-CCU-2020-08-10 / 113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 14 étages à usages mixtes, comprenant 235 logements et des espaces commerciaux pour la propriété située au 71, rue Wellington, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un projet respectant la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre d'un PPCMOI adopté par une résolution du Conseil municipal en 2014 (CM-2014-166);

CONSIDÉRANT QUE la majorité du site est actuellement utilisée à titre d'espace de stationnement, à l'exception de deux bâtiments visés par une demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage du centre administratif et d'affaires du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que les objectifs et les critères d'évaluation applicables pour un nouveau bâtiment en hauteur ne sont pas rencontrés, plus spécifiquement le concept

architectural et les matériaux de revêtement extérieur, puisque l'architecture proposée répond difficilement aux aspects identitaires recherchés par des rappels aux composantes architecturales retrouvées sur le bâtiment au 59-61, rue Eddy et au cadre bâti commercial existant sur la rue Eddy;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 71, rue Wellington, afin de construire un bâtiment à usage mixte résidentiel et commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 7 février 2020;
- Élévations proposées – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 29 novembre 2019;
- Vues en perspective du projet – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 7 février 2020;
- Matériaux proposés – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 22 mai 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	0	0	3

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 235 logements – 71, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-08-10 / 114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment de 14 étages à usages mixtes, comprenant 235 logements et des espaces commerciaux pour la propriété située au 71, rue Wellington, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un projet respectant la volumétrie, la hauteur maximale et le coefficient d'occupation au sol maximum autorisés dans le cadre d'un PPCMOI adopté par une résolution du Conseil municipal en 2014 (CM-2014-166);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur la circulation et la sécurité réalisée en 2013 démontre un impact appréciable sur la circulation et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme fonctionnel du projet proposé et de la localisation des accès piéton, cycliste et véhiculaire;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact sur l'ensoleillement, déposée en appui au projet en mai 2020, démontre un impact faible à moyen sur les bâtiments voisins affectés par les nouvelles zones d'ombre;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les piétons, réalisée en 2013 en appui à la demande de PPCMOI, identifie des impacts à l'intersection des rues Wellington et Eddy et que les recommandations de cette étude doivent être révisées en fonction du programme architectural du projet proposé;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au Projet WE2, situé au 71, rue

Wellington, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'un maximum de 235 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 7 février 2020;
- Élévations proposées – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 29 novembre 2019;
- Vues en perspective du projet – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » - 7 février 2020;
- Extrait de l'étude sur la circulation – CIMA+ - 9 septembre 2013;
- Extrait de l'étude d'accélération des vents – Gradient Microclimate Engineering Inc – 19 août 2013;
- Extrait de l'étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault Architectes - Projet « WE2 » – 22 mai 2020;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « 71, rue Wellington »;
- La mise à jour des recommandations de l'étude de circulation sur la base du programme fonctionnel révisé et des emplacements des accès piétons, cyclistes et véhiculaires, ainsi que la réalisation des travaux requis;
- La mise à jour des recommandations de l'étude d'accélération des vents sur la base du programme architectural du projet proposé.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	0	0	3

RECOMMANDÉ

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

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

- Une membre estime que les escaliers qui mènent à la porte d'entrée principale sont discriminatoires pour les personnes à mobilité réduite. On répond que l'élévation des rez-de-chaussées permet de maximiser l'éclairage naturel des sous-sols et demi sous-sols, et que le Code national du bâtiment n'exige pas de rampe d'accès ou d'ascenseur lorsqu'un bâtiment compte moins d'un certain nombre de logements;
- En raison d'une erreur technique, l'avis de contestation de la démolition du bâtiment au 34, rue Tibérius, reçue de la part de l'Association du patrimoine d'Aylmer, n'a pas été remis aux membres du Comité sur les demandes de démolition lors de sa séance du 15 juin dernier. La décision de ce Comité a donc été abrogée à sa séance spéciale du 22 juin, puisqu'il doit tenir compte de toutes les contestations reçues avant de rendre sa décision. Entretemps, il a été demandé au promoteur de rencontrer l'Association du patrimoine d'Aylmer et de tenter de trouver un terrain d'entente;
- Le promoteur a consulté l'Association du patrimoine d'Aylmer et les amis de la Marina d'Aylmer le 15 juillet dernier, et a procédé à quelques ajustements au projet, mais n'a tout de même pas reçu l'appui de ces associations;
- Beaucoup de modifications ont été apportées au bâtiment existant et son possible intérêt patrimonial s'en trouve grandement diminué.

R-CCU-2020-08-10 / 115

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements a été formulée au 15, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété, située à l'angle des rues Tiberius et du Centre, porte actuellement l'adresse du 34, rue Tiberus;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d’insertion villageoise des Explorateurs où le Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 assujettit la construction d’un nouveau bâtiment à l’autorisation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant au 34, rue Tiberius, devra être démoli et qu’une demande à cette fin est soumise au Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, au règlement de construction numéro 504-2005, et respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 15, rue du Centre, visant la construction d’une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation proposé - 15, rue du Centre - Lapalme Rheault architectes – 3 juin 2020 – Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Perspectives proposées - 15, rue du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 29 mai 2020;
- Façades principales et arrière proposé - 15, rue du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 29 mai 2020;
- Façades latérales proposées - 15, rue du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 29 mai 2020;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 15, rue du Centre;

et ce, conditionnellement à :

- L’autorisation de la démolition du bâtiment principal existant par le Comité sur les demandes de démolition.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	3

RECOMMANDÉ

17. PIIA et Patrimoine – Réaliser une opération cadastrale – 45, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

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

- Le bâtiment principal qui s’érigera sur le lot nouvellement créé devra respecter les critères et objectifs du PIIA patrimonial du Vieux-Aylmer;
- Le nouveau Plan d’urbanisme modifiera les limites des zones de ce secteur pour permettre des zones plus englobantes;
- On compare ce projet à celui réalisé sur la propriété du 31, rue Principale. On demande un suivi à ce sujet.

R-CCU-2020-08-10 / 116

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à réaliser une opération cadastrale a été formulée au 45, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la demande aura pour effet de créer un nouveau terrain à construire en bordure de la rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE la demande de lotissement est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande de lotissement respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi qu'au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97;

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 au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, un projet de subdivision du terrain au 45, rue Principale, afin de diviser le terrain et créer un terrain à construire ayant front sur la rue Symmes, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Opération cadastrale proposée - préparée par Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre, préparé le 15 mai 2020 – 45, rue Principale.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 46, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-08-10 / 117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 46, chemin Fraser;

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 les deux arbres qui seront abattus pour construire ce bâtiment sont considérés comme dangereux selon l'*Évaluation des arbres* menée par un professionnel en foresterie;

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 46, chemin Fraser, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée, comme indiqué dans l'analyse de projet aux plans et document :

- Plan d'implantation – Préparé par Marie-Ève R. Tremblay, arpenteur-géomètre, 17 juillet 2019 – 46, chemin Fraser;
- Élévations – Préparées par Cubiq Architecture Inc. le 22 janvier 2020 – 46, chemin Fraser.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Construire deux projets résidentiels intégrés (Plateau de la Capitale – phase 55B – zones 5 et 6) – 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française et du 25 à 105, rue de Marguerite-Maillé – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée en 2017 pour donner le pouvoir aux municipalités d'exiger du logement abordable dans les projets de construction résidentielle. Pour ce faire, les municipalités doivent d'abord annoncer leur intention dans leur Plan d'urbanisme. La Ville de Gatineau intégrera cet élément à son Plan d'urbanisme actuellement en révision et qui doit entrer en vigueur d'ici le 31 octobre 2020. Par la suite, les paramètres seront à définir et une réflexion sera menée par la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement;
- La zone permet la construction d'habitations de catégorie H1 jusqu'à cinq étages;

- Une mezzanine n'est pas calculée comme un étage;
- Le taux d'inoccupation des logements à Gatineau est actuellement sous 2 %;
- La bande riveraine de 15 m est respectée;
- L'exigence d'un minimum de 60 % de conifères a été recommandée par les spécialistes en foresterie à la Ville de Gatineau. S'il est prouvé que ce ratio conifères/feuillus n'est pas optimal, il sera possible de le modifier;
- Le plan de plantation sera attaché à la résolution du conseil;
- Une partie du stationnement sera recouvert de pavé alvéolé, et un bassin de rétention sera aménagé;
- Un membre aurait souhaité qu'un extrait de l'étude de circulation soit inclus à l'analyse de projet. On lui répond que le projet du Plateau de la Capitale dans son ensemble ne pourra compter plus de 1600 logements, comme recommandé par les spécialistes en transport de la Ville de Gatineau.

R-CCU-2020-08-10 / 118

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation de projet de développement résidentiel visant l'ouverture de nouvelles rues, et le réseau de déplacements véhiculaire et actif pour l'ensemble de la phase 55 a déjà été acceptée pour le projet « Plateau de la Capitale »;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé 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 PIIA de deux projets résidentiels intégrés constituant la phase 55B – Zones 5 et 6 du projet « Plateau de la Capitale », aux adresses civiques du 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, et du 25 à 105, rue de Marguerite-Maillé, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de localisation, projet phase 55B – Zone 5, rue Marguerite-Maillé, réalisé par NEUF architect(e)s, daté du 12 juin 2020, modifié le 23 juillet 2020 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de localisation, projet phase 55B – Zone 6, boulevard de l'Amérique-Française, réalisé par NEUF architect(e)s, daté du 12 juin 2020, modifié le 23 juillet 2020 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan d'implantation, projet phase 55B – Zone 5, rue Marguerite-Maillé, réalisé par NEUF architect(e)s, daté du 12 juin 2020, modifié le 23 juillet 2020 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan d'implantation, projet phase 55B – Zone 6, boulevard de l'Amérique-Française, réalisé par NEUF architect(e)s, daté du 12 juin 2020, modifié le 23 juillet 2020 et annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan d'ensemble et extraits du stationnement et de l'aménagement paysager, projet phase 55B – Zone 5, rue Marguerite-Maillé, réalisés par Projet Paysage, datés d'avril 2020, modifiés en juillet 2020 et annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan d'ensemble et extraits du stationnement et de l'aménagement paysager, projet phase 55B – Zone 6, boulevard de l'Amérique-Française, réalisés par Projet Paysage, datés d'avril 2020, modifiés en juillet 2020 et annotés par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de 79, 98 et 79 logements en structure isolée, à titre indicatif - projet phase 55B – Zone 5, réalisées par NEUF architect(e)s, datées du 12 juin 2020, modifiées le 23 juillet 2020 et annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de 63, 71, 63 et 79 logements en structure isolée, à titre indicatif - projet Phase 55B – Zone 6, réalisées par NEUF architect(e)s, datées du 12 juin 2020, modifiées le 23 juillet 2020 et annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	1	3

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et résidentiel – 80-82, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-08-10 / 119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le bâtiment a été formulée aux 80-82, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à remplacer les revêtements extérieurs des façades donnant sur rue (les élévations nord et ouest);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que les travaux sont conformes aux dispositions applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 6.2 – Boulevard Saint-Joseph Sud;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation de la propriété des 80-82, boulevard Saint-Joseph, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de localisation annoté par le SUDD – Claude Durocher, arpenteur-géomètre – 12 juin 2008 – 80-82, boulevard Saint-Joseph;
- Travaux projetés et revêtements proposés – 18 novembre 2019 – 80-82, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 48, rue Saint-Hyacinthe – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-08-10 / 120

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment a été formulée au 48, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à modifier le bâtiment résidentiel en remplaçant les revêtements extérieurs de toutes les façades par de nouveaux revêtements différents;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage 4.4 - Faubourgs de l'île;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de rénovation de la propriété du 48, rue Saint-Hyacinthe, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de localisation annoté par le SUDD – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 27 février 2018 – 48, rue Saint-Hyacinthe;
- Travaux projetés et revêtements proposés – 14 juillet 2020 – 48, rue Saint-Hyacinthe.

RECOMMANDÉ

- 22. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer de nouvelles enseignes – 25, chemin de la Savane – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

R-CCU-2020-08-10 / 121

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover et installer de nouvelles enseignes a été formulée au 25, chemin de la Savane;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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, un projet au 25, chemin de la Savane, afin de rénover un bâtiment commercial et installer de nouvelles enseignes, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Façade principale et façade latérale droite, enseignes et matériaux, Préparées par Méga, le 19 novembre 2020;
- Façade arrière et façade latérale gauche, enseignes et matériaux, Préparées par Méga, le 19 novembre 2020.

RECOMMANDÉ

- 23. PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 145, rue Baribeau – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

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

- On demande en quoi le parti architectural du projet est novateur, comme inscrit dans l'analyse de projet au tableau 39C. On répond que, lorsque comparé aux autres habitations du secteur, il se démarque par son gabarit, ses matériaux de revêtement extérieur et son architecture;
- Le projet s'insère dans un secteur de redéveloppement qui ne vise pas une homogénéité des différentes constructions.

R-CCU-2020-08-10 / 122

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire une habitation bifamiliale isolée sur un terrain vacant situé au 145, rue Baribeau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet étudié est conforme aux dispositions 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, le projet de construction situé au 145, rue Baribeau, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de projet d'implantation, préparé par Nadeau, Fournier ArpentEURs-Géomètres, le 19 mars 2020;
- Élévations et matériaux, préparé par Larry Vanasse, Technologue en architecture, CLV, le 19 février 2020.

RECOMMANDÉ

24. Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial – 24, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Un minimum d'interventions est prévu sur l'espace de stationnement. L'augmentation du nombre de cases de stationnement est difficile à confirmer par rapport à l'existant, et ce, même si la surface asphaltée reste la même, puisque les lignes sur l'asphalte sont difficiles à cerner. De plus, aucun droit acquis n'a pu être reconnu.

R-CCU-2020-08-10 / 123

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée au 24, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à construire un bâtiment commercial de trois étages en structure isolée pouvant accueillir des commerces de services personnels et professionnels;

CONSIDÉRANT QUE le terrain comprend plusieurs servitudes et un passage pour véhicule d'incendie, limitant l'implantation d'un nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du terrain et des cases de stationnement est existant et qu'il sera conservé, à l'exception de quelques ajustements au pourtour du nouveau bâtiment avec, entre autres, l'aménagement de cases pour les personnes à mobilité réduite;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dispositions réglementaires visées par les dérogations mineures, 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 24, boulevard Saint-Raymond, visant à :

- Augmenter la marge avant maximale de 5 m à 16,8 m;
- Augmenter le nombre maximum de cases de stationnement sans modifier la superficie des surfaces pavées existantes de 28 à 39;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé - Lapalme Rheault architectes – Mai 2020 – 24, boulevard Saint-Raymond.

RECOMMANDÉ

25. Dérogation mineure – Régulariser la marge avant d'une habitation unifamiliale isolée – 846, rue Madore – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

R-CCU-2020-08-10 / 124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 846, rue Madore;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la marge avant 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 2019;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un vestibule a été réalisée sans autorisation municipale par un ancien propriétaire, ce qui a eu pour effet de créer la présente situation dérogatoire;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins, puisqu'elle se situe en cour avant et qu'aucune plainte n'a été enregistrée relativement à l'implantation du bâtiment qui existe depuis plusieurs années;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 846, rue Madore, afin de réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,61 m.

RECOMMANDÉ

26. Varia

a) Consultation citoyenne du projet au 108, rue Bédard

Une rencontre aurait eu lieu entre le promoteur, la conseillère du district et les personnes intéressées du quartier au sujet de projet de construction au 108, rue Bédard, mais aucun écho n'est encore parvenu à l'administration. Monsieur le président tentera de communiquer avec madame Boudrias pour obtenir plus d'information à ce sujet. Les membres seront informés lors de la prochaine séance.

b) Document de vote des membres

Un membre demande s'il est possible d'ajouter une case « Abstention » dans le document de vote des membres, envoyé aux membres avant la séance. On lui répond qu'il est toujours possible d'indiquer qu'il souhaite parler d'un sujet, même si ce n'est que pour s'abstenir. Aucune archive de ces documents de votes n'est tenue.

27. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 49.