

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

300^e séance tenue le 15 mars 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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

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

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

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer et Hull

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

Ressource externe

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Séance huis clos

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 32.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

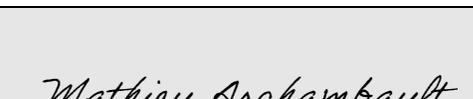
Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault
SECRÉTAIRE

4. Approbation des procès-verbaux de la 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021

Les procès-verbaux des 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021 sont approuvés.

5. Signature des procès-verbaux de la 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021

Les procès-verbaux des 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021 sont signés par le président.

6. Suivi des procès-verbaux de la 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021

Des suivis aux procès-verbaux des 298^e et 299^e séances tenues les 22 février et 8 mars 2021 sont effectués, notamment pour les projets suivants :

65, rue Saint-Hyacinthe

Le requérant souhaite proposer une modification mineure au projet, notamment concernant la fenêtre qui avait été obstruée à l'étage en façade. Ce projet reviendra au CCU en point d'information à une séance ultérieure.

Ouverture de l'aire d'expansion urbaine des Vallées

Le Centre des services scolaires des Draveurs (CSSD) a contacté le ministère de l'Éducation du Québec, et ce dernier confirme qu'un tiers peut faire don d'un terrain directement à un centre de services scolaires. Les dispositions du Code civil relatives aux dons s'appliquent.

Concordance des règlements d'urbanisme au SADR

La Commission municipale du Québec (CMQ) a déclaré le nouveau règlement de zonage de la Ville de Gatineau non conforme aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). Des travaux sont en cours pour rectifier l'élément fautif, soit l'article 347 concernant les bandes tampons entre les usages industriels et résidentiels. Le SADR stipule qu'une bande tampon doit être aménagée entre un usage résidentiel voisin d'un usage industriel. La juge de la CMQ précise qu'il ne s'agit pas de l'affectation des zones qui en fait foi, mais de l'usage réel des propriétés. Un projet de règlement pour régler cette anomalie sera présenté à la séance du conseil du 16 mars. Un conseil spécial pourrait être tenu la semaine prochaine pour adopter le projet de règlement. S'il n'y a pas de contestations citoyennes, le nouveau règlement de zonage entrera en vigueur 30 jours après son adoption par le conseil.

375, chemin d'Aylmer

Le projet de PPCMOI ne cheminera pas vers la séance du conseil du 16 mars, puisque le requérant a demandé à ce que sa demande soit reportée à une prochaine séance. Des discussions sont toujours en cours entre l'administration et le requérant.

95 et 105, boulevard des Allumettières

Les demandes de PIIA, d'usage conditionnel et de démolitions ne pourront pas cheminer tant que la demande de modification au règlement de zonage pour permettre la réalisation du projet ne sera pas approuvée par le conseil.

Délais de traitement des demandes

Le président mentionne avoir été interpellé par un journaliste du journal le Droit concernant plusieurs plaintes de promoteurs sur les délais de traitement des demandes au Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). Le président mentionne la difficulté du SUDD à recruter du personnel.

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 29 mars 2021.

9. PIIA – Approuver une enseigne commerciale – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Sujet reporté à une séance ultérieure.

10. PIIA – Approuver un projet résidentiel intégré (phase 3 du projet Klock) – 681, rue Front – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le Code du bâtiment en vigueur n'exige pas de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite pour ce type de construction;
- Les normes concernant les niveaux des seuils de portes par rapport au niveau moyen du sol permettent aux logements du projet de ne compter qu'une seule issue;
- Le chemin Klock est identifié comme future artère collectrice à urbaniser. Le promoteur s'engage à prévoir une surlargeur sur le chemin Klock en prévision de travaux d'élargissement futur. Cette surlargeur sera cédée à la Ville pour une somme de un dollar;
- Il a été demandé au requérant que les systèmes de climatisation ne soient pas installés sur les façades des bâtiments visibles à partir du chemin Klock.

R-CCU-2021-03-15 / 18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la phase 3 du projet Klock située au 681, rue Front;

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

CONSIDÉRANT QU'une surlargeur de terrain en bordure du chemin Klock est requise pour l'élargissement éventuel du chemin Klock, et devra être cédée à la Ville lors de l'approbation du plan de lotissement de cette phase;

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 pour un projet résidentiel intégré au 681, rue Front, afin de permettre la construction de quatre bâtiments de six logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans d'implantation – Projet Klock, phase 3 - Les Services EXP Inc. – 27 octobre 2020;
- Plan d'aménagement paysager - Projet Klock, phase 3 – CIMA+ – 5 février 2020 - Reçu 8 février 2021;

- Élévations du bâtiment multifamilial de 6 logements ayant l'apparence de triplex en structure jumelée – Monsieur Pierre J. Tabet, architecte – 17 juillet 2017 - Reçues 6 mai 2020.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Modifier un projet résidentiel intégré – 104 et 108, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Une modification antérieure au projet résidentiel intégré, proposée par l'ancien promoteur, a été refusée par le conseil précédent. Le terrain a depuis été vendu;
- Le syndicat de copropriété du 100, chemin Fraser est en faveur du projet;
- Le stationnement souterrain permet plus de verdure au niveau du sol;
- Le projet nécessitera l'abattage de 17 arbres et se situe à proximité de la rivière et de zones humides;
- Le projet dénature son environnement par sa hauteur et son gabarit;
- L'architecture proposée n'est pas la même que celle du 100, chemin Fraser;
- Il aurait été possible de réduire l'espace utilisé par les allées d'accès et le stationnement pour permettre plus de végétation et diminuer les effets des îlots de chaleur. On répond qu'il a été choisi de positionner les stationnements à l'arrière des bâtiments;
- Avant 2005, les PIIA approuvés par le conseil n'avaient pas de date de péremption;
- Bien qu'à proximité, le projet ne se situe pas dans une zone inondable. La Ville n'a pas l'autorité d'exiger l'immunisation des fondations. Lors des travaux de préparation du sous-sol, il incombera à un professionnel en la matière de déterminer si les fondations doivent être immunisées;
- On demande d'en faire plus pour la sauvegarde des arbres dans les projets de construction en général, et de ne plus écrire dans les analyses de projet que les friches et boisés n'ont pas de valeur écologique;
- L'analyse de projet, à la grille 30.4A, précise que le critère suivant n'est pas rempli : « L'implantation des bâtiments s'adapte à la topographie du terrain et préserve ses caractéristiques écologiques significatives, dont les arbres matures et les cours d'eau ». Le rôle du Comité est d'en discuter;
- La Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE) est mandatée par le conseil pour réviser le Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

R-CCU-2021-03-15 / 19

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour la phase 18 du projet « Domaine des Vignobles II » afin d'y construire deux habitations multifamiliales en structure isolée ayant chacune quatre étages, comprenant 22 logements et un garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE les deux habitations multifamiliales proposées sont situées dans un boisé de protection et d'intégration assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est également assujetti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable aux projets résidentiels intégrés;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré approuvé par le conseil municipal en janvier 2004 autorisait la construction de trois habitations multifamiliales en structure isolée de quatre étages, comprenant 22 logements et un garage souterrain de 22 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment sis au 100, chemin Fraser, faisant partie du projet résidentiel intégré, a été construit en 2004 conformément au plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage et au Règlement de construction en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets résidentiels intégrés ainsi qu'aux boisés de protection et d'intégration;

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 d'un projet résidentiel intégré pour la phase 18 du projet « Domaine des Vignobles II », afin de construire aux 104 et 108, chemin Fraser deux habitations multifamiliales en structure isolée ayant chacune quatre étages, 22 logements et un garage souterrain, et ce, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – 104 et 108, chemin Fraser – A4 Architecture + Design inc. – 22 janvier 2021;
- Plan de plantation proposé – 104 et 108, chemin Fraser - EXP – 13 janvier 2021;
- Façades proposées – 104 et 108, chemin Fraser – Architecture + Design inc. – 3 avril 2020;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 104 et 108, chemin Fraser.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
7	1	1	0

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Installer une enseigne commerciale - 210, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La propriété ne se situe pas dans un site du patrimoine;
- L'enseigne en aluminium manque d'originalité.

R-CCU-2021-03-15 / 20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une nouvelle enseigne a été formulée pour la propriété située au 210, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux consistent à installer une enseigne en aluminium peint blanc avec des lettres peintes en noir et un logotype en rouge selon les normes corporatives de l'organisme fédéral;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une nouvelle enseigne nécessite une autorisation du conseil municipal, 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 au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif au secteur de restructuration du centre-ville et à l'unité de paysage 4.5 – Boulevards des Allumettières et Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au règlement de zonage en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet d'affichage au 210, rue Champlain, afin d'installer une enseigne située sur la façade avant du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseigne proposée – Enseignes Pattison – 20 octobre 2020 – 210, rue Champlain.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire une habitation multifamiliale comportant 5 logements dans un secteur de redéveloppement – 34, rue de Rochefort – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- Une étude d'impact relatif au bruit a été fournie par le requérant. Des mesures d'atténuation du bruit sont prévues;
- La façade du bâtiment donne sur une rue locale;
- Le bâtiment semble s'inspirer de l'architecture des bâtiments commerciaux voisins;
- Le plan d'implantation du projet prévoit la plantation de deux arbres, mais les perspectives du projet remises par le requérant en montrent beaucoup plus. On demande de faire attention à ces fausses représentations;
- Le consultant qui a réalisé les plans du projet provient d'un bureau de technologie. Étant donné le type de bâtiment (trois étages, cinq logements), les plans devraient être faits par un architecte.

R-CCU-2021-03-15 / 21

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation multifamiliale comportant cinq logements sur trois étages a été formulée pour la propriété située au 34, rue de Rochefort;

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 aux secteurs de redéveloppement de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions applicables des règlements de zonage numéro 502-2005 et 532-2020;

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 construction au 34, rue de Rochefort, afin de construire une habitation unifamiliale comportant cinq logements sur trois étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation - Projet résidentiel de 5 logis, phase 2 – Les Services EXP inc. – 10 décembre 2020 – rue de Rochefort - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable - 34, rue de Rochefort;
- Élévations et matériaux – Plan et gestion – 26 octobre 2020 – 34, rue de Rochefort.

RECOMMANDÉ

14. Usage conditionnel – Augmenter la capacité d'accueil de la garderie – 749, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2021-03-15 / 22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter la capacité d'accueil d'une garderie a été formulée au 749, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel a été approuvé par le conseil municipal en 2018 en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour permettre un service de garderie de 72 enfants à cette installation (CM-2018-194);

CONSIDÉRANT QUE le requérant a obtenu un permis du ministère de la Famille l'autorisant à gérer une garderie d'une capacité de 80 enfants;

CONSIDÉRANT QU'aucune modification au bâtiment principal n'est requise pour réaliser ce projet et que les aménagements proposés sont conformes aux exigences du Règlement de zonage en matière d'aires de jeux extérieures;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation prévus à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 749, boulevard Saint-Joseph, afin d'augmenter la capacité maximale d'accueil de la garderie à 80 enfants, et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation - Groupe Leclerc, Architecture+design – 28 janvier 2021.

RECOMMANDÉ

15. Varia

a) Un poste de membre vacant au Comité consultatif d'urbanisme

On annonce aux membres le départ d'Esther Bonin de son poste de membre du CCU. Le processus de sélection pour pourvoir ce poste vacant s'entamera dans les prochains jours. Un nouveau membre pourrait possiblement être nommé par le conseil à sa séance du mois de mai.

b) Quelques précisions sur le processus de demande de démolition

On précise que deux lois régissent les demandes de démolition : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et la Loi sur le patrimoine culturel (LPC). Lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'une demande de démolition et qu'il se situe dans un site du patrimoine, ou qu'il détient un statut patrimonial reconnu par la municipalité ou par le gouvernement provincial ou fédéral, le Conseil local du patrimoine émet une recommandation au conseil municipal, et ce dernier rend une décision. Dans tous les autres cas, le conseil a statué par la création du Comité sur les demandes de démolition (CDD) que ce comité détient l'autorité d'approuver ou non une démolition. Il est spécifié dans la LAU que le CDD doit s'assurer d'autoriser une démolition lorsque le programme de réutilisation du sol dégagé est autorisé par le conseil municipal. Les seules demandes de démolition qui ne requièrent pas l'approbation du CDD ou du conseil sont les cas d'urgence pour la sécurité publique, comme un bâtiment qui est sur le point de s'effondrer; la démolition est alors forcée sans préavis.

On informe les membres que le Règlement qui constitue le Comité sur les demandes de démolition est en cours de révision pour être conforme à la LAU.

Les expropriations ne requièrent pas l'approbation du CDD, puisqu'il s'agit d'un transfert de titre de propriété d'une personne à une autre. Par contre, dans le cas où un bâtiment sur une propriété expropriée doit se faire démolir, le CDD devra se prononcer sur la démolition.

Enfin, les bâtiments de propriété municipale qui font l'objet d'une demande de démolition doivent également faire l'objet d'une approbation de la part du CDD.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 36.