

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

301^e séance tenue le 29 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

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

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance publique

17 h 39

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 39.

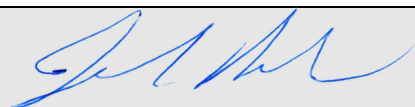
2. Adoption de l'ordre du jour

Un point est ajouté aux varia concernant la distribution des documents aux membres du Comité.

L'ordre du jour est adopté.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

3. Période de questions du public

Trois interventions du public ont été reçues par le secrétaire.

La première intervention provient de Christiane Thérien et Lise Filiatrault, concernant le projet au 46, rue de Brouage :

Afin de construire l'habitation proposée sur un terrain de 3755,50 m², le requérant demande deux dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur visant à :

- 1. réduire la marge avant minimale de 11,19 m à 7,5 m;*
- 2. autoriser un empiètement de 4,5 m d'un bâtiment et d'une galerie dans la rive de 15 m.*

Or, le règlement d'urbanisme sur les dérogations mineures du gouvernement du Québec indique ceci :

« La dérogation mineure n'est surtout pas :

- un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;*
- une incitation au non-respect des règlements;*
- un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme. »*

Ce règlement indique aussi ceci :

« Toutes les possibilités de modifier un projet afin de le rendre conforme au Règlement de zonage ou de lotissement en vigueur ont été examinées. »

Nous proposons au CCU deux façons de modifier le projet pour le rendre conforme et pour maintenir la marge de 15 m du cours d'eau, puisqu'une dérogation ne devrait être approuvée que si un projet ne peut justement être modifié pour le rendre conforme :

- a) déplacer la galerie sur un côté de la maison, le terrain étant très large (55,20 m), plutôt que la mettre à l'arrière afin d'éviter l'empiètement dans la marge de protection du cours d'eau à l'arrière;*
- b) demander des modifications au plan de localisation proposé (configuration de la construction, emplacement et fosse septique) afin que le projet respecte la marge réglementaire de 15 m du cours d'eau.*

Nous souhaitons que le CCU examine les possibilités ci-dessus afin d'éviter la réduction de la marge de 15 m réglementaire d'un cours d'eau, marge votée par le conseil municipal afin de protéger les berges dans le contexte de son orientation sur la protection de l'environnement. Le projet proposé par le propriétaire peut être modifié. Nous espérons que le procès-verbal du CCU nous permettra de comprendre les interventions et réponses à nos propositions.

La deuxième intervention provient de Bill Clennett, concernant le projet du WE2 :

Je voudrais revenir sur la réponse du directeur du SUDU aux questions que j'ai soumise à la séance du CCU du 26 octobre dernier. À la lumière de sa réponse, j'ai besoin d'une clarification de la position de l'administration municipale concernant l'application des règlements d'urbanisme.

À la question concernant l'absence de correction au problème de transition et d'intégration volumétrique soulevé dans la première analyse du projet WE2, il n'a pas fourni de réponse. Le directeur du SUDU a néanmoins réaffirmé que dans les plans initiaux, «certains objectifs et critères applicables n'étaient (pas) respectés, notamment ... la modulation des gabarits des différentes composantes afin de permettre une progression des hauteurs de la rue Wright vers les rues Wellington et Eddy.»

Question de clarification:

J'aimerais savoir comment le SUDD peut justifier sa recommandation d'approuver la dernière version des plans du projet WE2 qui ne respectent toujours pas ce critère de transition volumétrique inscrit dans le tableau 39.54A du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ?

À mon autre question sur la conformité des plans de projet WE2 avec l'article 267.1 du règlement de zonage, le directeur du SUDD a offert deux réponses qui ne clarifient pas l'enjeu soulevé. Rappelons que l'article 267.1 stipule : « Un traitement volumétrique et architectural distinct du basilaire est exigé pour tout bâtiment de 7 étages et plus. »

Dans un premier temps, le directeur du SUDD a répondu qu'il y a huit ans une évaluation avait conclu que la première mouture du projet «répond aux préoccupations touchant l'encadrement de l'espace public par le traitement du basilaire et la composition des volumes.» Ce rappel n'est pas pertinent puisque le projet WE2 est complètement différent du projet approuvé en 2014 avec le PPCMOI.

Deuxièmement, sa réponse a également mentionné que le projet était conforme à l'article 267.1 puisque que la case correspondant au critère 4°d) du tableau 39.45A du règlement relatif au PIIA a été cochée dans le formulaire d'analyse du projet. Ce critère stipule : « Le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins ».

Bien que cette disposition du règlement relatif au PIIA soit compatible avec l'article 267.1 du règlement de zonage, il ne suffit pas de cocher une case pour confirmer qu'elle soit respectée. Encore faut-il que ça soit vrai. Concernant cette exigence du règlement d'urbanisme, une note ajoutée aux tableaux d'analyse du projet confirme explicitement qu'elle n'était pas respectée.

À la page 41 de l'analyse du projet, il y a des explications complémentaires confirmant que les plans de WE2 ne respectent pas l'article 267.1 de règlement d'urbanisme: «Le basilaire n'est pas défini par un décroché au volume sur les façades donnant sur les rues Eddy et Wright, mais bien par une composition différente des façades, séparant les commerces des résidences.»

Question de clarification:

J'aimerais savoir comment le SUDD peut justifier sa recommandation d'approuver la dernière version des plans du projet WE2 qui n'incluent pas un traitement volumétrique distinct du basilaire sur les rues Eddy et Wright ?

La troisième intervention provient d'Alexandre da Costa, concernant le projet au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville :

J'ai été informé de vous envoyer mes commentaires concernant notre demande de dérogation mineure pour notre projet de stationnement au 63-65 rue de l'Hôtel-de-Ville étant donné que ma participation au CCU du 29 mars 2021 n'était pas permise.

Je tiens à vous dire que nous sommes un jeune cabinet comptable composé de quatre associés et huit employés qui ont décidé de s'implanter dans le vieux Hull car nous aimons le secteur et voulons contribuer au développement ainsi qu'à la vitalité de notre centre-ville. Moi-même, je suis investisseur immobilier depuis bientôt 10 ans et je détiens plusieurs immeubles situés au centre-ville de Hull. Au fil des ans, j'ai effectué d'importantes rénovations sur chacun de mes bâtiments et j'accorde beaucoup d'importance à la conservation de ceux-ci.

Notre firme comptable est établie au centre-ville depuis 2017. Nous avons ouvert les portes au 137 rue Wright pendant plus d'un an (bâtiment que je détiens personnellement et sur lequel j'ai effectué énormément de rénovations, maintenant devenu un salon de coiffure). Étant donné que notre firme a connu une croissance rapide, nous avons dû trouver un autre immeuble plus grand afin de répondre à nos besoins. Fiers partisans du

centre-ville, nous avons décidé d'y rester et avons fait l'acquisition du 63-65 rue de l'Hôtel-de-Ville en 2018 afin d'assurer la croissance future de notre cabinet. Depuis notre achat, nous avons investi plus de 650 000\$ en améliorations. Également, depuis octobre 2020, une jeune firme d'avocat s'est établie dans notre immeuble en louant les locaux situés au 2^{ième} étage. Ainsi, l'immeuble est présentement à pleine capacité et on y compte une vingtaine de personnes qui y travaillent quotidiennement.

Lorsque nous avons acheté le 63-65 rue de l'Hôtel-de-Ville en 2018, le terrain qui fait l'objet de la présente demande était utilisé pour 28 cases de stationnement. Nous avons appris qu'à l'époque, l'ancien propriétaire s'était entendu avec la Ville pour rendre conforme le terrain servant de stationnement. Le SUDD nous a appris qu'il n'y avait jamais eu de suites et que le dossier s'était retrouvé dans les limbes.

Nous souhaitons maintenant améliorer le terrain de stationnement en le pavant, en le verdissant au pourtour et en y installant une barrière d'accès. Bref, nous proposons de faire un stationnement propre qui améliorera grandement l'esthétique de l'endroit. Avec le projet que nous proposons, nous passerons de 28 à 23 cases de stationnement, ce qui est au-delà du nombre permis par la réglementation. Notre autre option est de tout laisser en l'état actuel et de continuer de jouir de plus d'espaces de stationnement, mais puisque nous avons refait l'intérieur du bâtiment dans son entièreté, nous préconisons la mise en place d'un stationnement esthétique et professionnel à l'allure attrayante et utilitaire qui concordera avec notre image de marque.

Cependant, pour les besoins de notre entreprise, nous devons avoir un minimum de 23 cases de stationnement et c'est ce que notre plan de stationnement propose. Pour le présent projet, nous ne pouvons pas respecter la bande de verdure de 3 mètres en pourtour. Nous proposons une bande de verdure d'un mètre et du pavage alvéolé sur 3 mètres avant l'asphalte. Nous proposons de remplacer la clôture mitoyenne. Nous sommes disposés, comme nous l'avons déjà mentionné au SUDD lors de nos rencontres, à tout faire pour atténuer l'impact, mais tel que mentionné précédemment, nous aurons besoin de l'entièreté de ses espaces étant donné le nombre d'employés travaillant sur les lieux.

Finalement, nous avons également cédé à la Ville de Gatineau une partie de notre terrain sur le côté de la rue Hélène-Duval afin que la Ville puisse faire leur projet de réfection de la rue Hélène-Duval. Par le même coup, nous nous sommes assurés avec nos ingénieurs qu'on pouvait se raccorder aux nouveaux services de la Ville sur la rue Hélène-Duval pour notre projet de stationnement. Ainsi, l'eau s'écoulerait directement sur le réseau d'aqueduc de la rue Hélène-Duval qui vont être complètement rénové cet été.

Vous trouverez en pièce jointe les documents suivants :

- Plan de stationnement fait par nos architectes (à noter que nous allons mettre du pavé alvéolé jusqu'à la barrière de stationnement face à la rue Hôtel-de-Ville)
- Plan de drainage fait par nos ingénieurs qui démontre l'écoulement des eaux vers les services municipaux sur la rue Hélène-Duval

Merci de votre collaboration et en espérant une réponse favorable de votre part pour l'approbation du projet.

Le président répond à la première intervention en mentionnant qu'il prend bonne note des modifications proposées.

Il répond ensuite à la deuxième intervention en précisant que les employés municipaux ne doivent pas être interpellés lors des séances du Comité. Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable répondra par écrit aux questions soulevées, et les membres du Comité recevront une copie de ces réponses.

Il répond finalement à la troisième intervention, assurant que les demandes et propositions sont prises en note et que la lettre a été transmise aux membres du CCU.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 54, et réouvrira à huis clos.

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
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

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine
Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

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

Séance huis clos

18 h 22

Réouverture de la séance du Comité consultatif d’urbanisme, en huis clos, à 18 h 22.

4. Approbation du procès-verbal de la 300^e séance tenue le 15 mars 2021

Le procès-verbal de la 300^e séance tenue le 15 mars 2021 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 300^e séance tenue le 15 mars 2021

Le procès-verbal de la 300^e séance tenue le 15 mars 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 300^e séance tenue le 15 mars 2021

Aucun suivi n’est effectué.

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 26 avril 2021.

9. Point d'information – Modifications légères à la fenestration et aux revêtements extérieurs du projet approuvé – 46, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

Le requérant souhaite apporter quelques modifications au projet initial approuvé par le conseil en 2020.

Les modifications visent principalement le support de la ferme de toit et le remplacement de certains matériaux de revêtement extérieur.

Le président mentionne qu'il risque d'y avoir de plus en plus de projets approuvés par le conseil resoumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en points d'information pour y apporter de légères modifications, en raison de la hausse importante du coût des matériaux de construction.

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

- Le revêtement en panneaux de fibrociment proposé ne s'harmonise pas bien avec les autres matériaux de revêtement extérieur utilisés. On demande de suggérer au requérant de remplacer le revêtement en panneaux de fibrociment par du déclin, que ce soit en fibrociment ou en vinyle, pour conserver une uniformité;
- Les propriétés du voisinage utilisent pour la plupart un revêtement extérieur en vinyle ou déclin de vinyle;
- Les modifications proposées visent principalement à couper dans le coût des matériaux;
- Des matériaux de revêtement extérieur en vinyle de bonne qualité sont disponibles.

10. Point d'information – Modifications mineures au projet de construction approuvé – 20-24, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Le requérant souhaite apporter quelques modifications au projet initial approuvé par le conseil en 2019.

Les modifications visent principalement à ajuster les emplacements et dimensions de certaines ouvertures pour assurer leur conformité aux exigences du Code de construction.

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

- Les travaux débiteront à court terme;
- Les dimensions des fenêtres au sous-sol sont conformes aux normes du Code national du bâtiment.

11. Règlement de zonage – Permettre une enseigne commerciale (collective) supplémentaire en bordure d'autoroute – Zone industrielle In-03-067 – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Une seule enseigne desservirait les quatre bâtiments présents et serait visible de l'autoroute 50;
- La modification au règlement de zonage demandée ne pourra pas être présentée au conseil municipal avant que le règlement de zonage 532-2020 ne soit en vigueur;
- Aucune information n'est disponible sur l'éclairage, les dimensions et les couleurs de l'enseigne projetée.
- Cette étape ne vise qu'à ajouter une disposition particulière à la zone au Règlement de zonage, et ne vise pas à approuver l'enseigne en tant que tel.

R-CCU-2021-03-29 / 23

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser une enseigne commerciale collective dans la zone In-03-067 a été formulée pour les propriétés situées du 270 au 290, chemin Industriel;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées font partie d'un ensemble industriel comportant quatre bâtiments, dont deux donnant sur le chemin Industriel;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments donnant sur le chemin Industriel sont peu visibles de l'autoroute 50;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne commerciale collective supplémentaire augmentera la visibilité des diverses entreprises de cet ensemble industriel;

CONSIDÉRANT QUE l'installation de cette enseigne commerciale (collective) ne créera pas de pollution visuelle, puisqu'une seule enseigne de ce type est autorisée par zone, en supplément des enseignes individuelles présentes sur les façades;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une demande de modification au règlement de zonage numéro 532-2020 visant à autoriser une enseigne commerciale collective supplémentaire en bordure d'autoroute dans la zone In-03-067.

RECOMMANDÉ

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

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

- Un compromis pour augmenter le nombre de cases de stationnement à plus de six semble raisonnable pour la plupart des membres, mais le nombre de cases demandé, soit 23, et leur impact sur l'aménagement du terrain n'est pas considéré comme mineur;
- On propose l'installation de pavés alvéolés au lieu de l'asphalte. On répond que ce type de matériau de recouvrement n'est pas idéal pour les déplacements à talons hauts. On propose alors que seulement une partie du stationnement soit recouverte de pavés alvéolés;
- Le bâtiment commercial accueille une vingtaine d'employés;
- Le cadre normatif, notamment au niveau des cases de stationnement, concorde avec les objectifs du Programme particulier d'urbanisme, qui vise à rapprocher les travailleurs de leur lieu d'emploi au centre-ville et à utiliser les transports en commun et actifs pour se rendre au travail;
- Les commerces doivent être encouragés à rester au centre-ville;
- Le nombre d'arbres requis, soit six, n'est pas négociable. Le centre-ville manque cruellement de verdure. Les arbres qui étaient présents sur cette propriété autrefois auraient d'ailleurs été coupés illégalement;
- Une bande d'un mètre n'est pas suffisante pour qu'un arbre puisse y développer son système racinaire;
- L'ajout de barrière pour empêcher le stationnement de nuit par des gens qui sortent dans les bars est bien accueilli;
- Il aurait été intéressant de pouvoir comparer la proposition du requérant à un projet conforme, pour mieux cibler les enjeux;
- Les demandes pour réduire les bandes de verdure autour de l'espace de stationnement feront en sorte perdre de l'espace d'entreposage pour la neige en hiver;
- Il faudrait s'assurer de la vocation des espaces de stationnement, pour éviter qu'ils soient loués à des fonctionnaires fédéraux qui travaillent à proximité;
- Les stationnements à ciel ouvert au centre-ville brisent le rythme du cadre bâti;
- Le requérant pourrait travailler en collaboration avec le CREDDO pour réaliser l'aménagement d'un stationnement écoresponsable;
- Le requérant n'a pas bénéficié de subventions de la Ville pour rénover son bâtiment;
- Aucun éclairage n'est prévu dans l'espace de stationnement proposé;
- La cession de terrain par le requérant à la Ville sur la rue Hélène-Duval pour la réalisation des travaux de réfection doit être vérifiée, et on ne voit pas comment cette entente viendrait interférer sur l'aménagement du terrain;
- Des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage ou d'une structure ne seraient pas assujetties à la norme sur le nombre de cases de stationnement maximal;
- Les bacs de matières résiduelles sont entreposés dans une remise rattachée au bâtiment;
- Il y a moyen de retravailler la configuration des aménagements extérieurs;
- Dans l'ensemble, les dérogations mineures demandées sont majeures;

- Il n'y a pas d'enjeux au niveau de l'affichage proposé.

R-CCU-2021-03-29 / 24

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne commerciale rattachée a été formulée pour la propriété située au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

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

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne projetée s'harmonise à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne est conforme aux dispositions réglementaires applicables aux règlements de zonage numéro 502-2005 et 532-2020 et respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant le secteur de préservation 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, l'installation d'une enseigne commerciale rattachée au bâtiment au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Description de l'enseigne projetée – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

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

R-CCU-2021-03-29 / 25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaménager un espace de stationnement a été formulée pour la propriété d'affectation commerciale située au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QU'en l'absence de droit acquis, le projet doit se conformer aux normes actuelles des règlements de zonage numéro 502-2005 et 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé nécessite plusieurs dérogations mineures et que le requérant ne souhaite pas modifier le projet comme il le propose;

CONSIDÉRANT QU'il est possible d'aménager un espace de stationnement conforme, ou du moins, contenant un nombre de cases extérieures même au-delà du maximum, mais qui ne génère pas d'autres non-conformités;

CONSIDÉRANT QU'aucun préjudice sérieux n'a été démontré par le requérant quant à l'obligation de se conformer à plusieurs éléments dérogatoires au Règlement de zonage maintenus dans son projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage au 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de :

- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 1 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Ne pas aménager un dépôt à matières résiduelles;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité d'une allée d'accès de 3 m à 1 m;

- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située au pourtour d'un espace de stationnement de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure située entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 1 m;
- Ne pas fournir un système d'éclairage pour un espace de stationnement de 10 cases et plus;
- Réduire la proportion minimale des cases de stationnement devant être recouvertes d'un pavé perméable, d'un pavé alvéolé ou d'un recouvrement végétal de 20 % à 0 %;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement extérieures de 6 à 23;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée située entre une aire de manœuvre et une ligne de rue de 3 m à 1 m;
- Ne pas aménager une bande tampon le long de toute ligne de terrain qui coïncide avec un terrain occupé exclusivement par un usage faisant partie du groupe « Habitation (H) »;
- Réduire le nombre minimal d'arbres à planter de six à trois;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté – Identification des dérogations mineures – Madame Karine Boivin, architecte - A4 Architecture + design inc. – 29 janvier 2021 – 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Remplacer les deux galeries existantes par une galerie couverte – 39, rue Douglas – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2021-03-29 / 26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer les deux galeries existantes par une galerie couverte a été formulée au 39, rue Douglas, à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecture numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1958 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008;

CONSIDÉRANT QUE la galerie proposée reprend le style et les matériaux des galeries existantes dans le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage 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 39, rue Douglas, visant le remplacement des deux galeries existantes par une galerie couverte, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans des deux galeries existantes et de la galerie proposée - Habitations J. Berlinguette – 2 décembre 2020 – 39, rue Douglas;
- Élévations proposées - Habitations J. Berlinguette – 2 décembre 2020 - 39, rue Douglas - Annoté par le Service de l'Urbanisme et du développement durable.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Remplacer le revêtement extérieur dans un projet résidentiel intégré – 115-145 et 155-185, avenue des Jonquilles – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- La qualité du revêtement extérieur proposée est moindre que ce qui était initialement prévu;
- On réitère que des matériaux de revêtement extérieur en vinyle de qualité sont disponibles;
- Un membre s'interroge à savoir si une approbation pourrait créer un précédent dans ce secteur homogène;
- On demande de vérifier si le Code national du bâtiment exige des matériaux de revêtement extérieur incombustibles pour les élévations à proximité des limites de propriété;
- Ces propriétés profitent de certains droits acquis concernant les classes de matériaux à utiliser sur les quatre façades des bâtiments.

R-CCU-2021-03-29 / 27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer le revêtement extérieur a été formulée pour les huit immeubles de deux projets résidentiels intégrés situés aux 115-145 et 155-185, avenue des Jonquilles;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer le déclin métallique des immeubles par du déclin de vinyle;

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 aux projets résidentiels intégrés et projets mixtes intégrés;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau revêtement proposé est conforme aux dispositions du règlement de zonage (numéros 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 rénovation aux 115-145 et 155-185, avenue des Jonquilles, visant à remplacer le revêtement extérieur, comme illustré dans l'analyse de projet au document suivant :

- Couleurs des revêtements proposées – 115-145 et 155-185, avenue des Jonquilles – Annexe 4.

RECOMMANDÉ

15. Modification de PIIA – Modifier l'architecture d'un bâtiment commercial et les aménagements du terrain – 160, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2021-03-29 / 28

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la modification de l'architecture d'un bâtiment commercial et les aménagements extérieurs du terrain 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 des futurs occupants;

CONSIDÉRANT QUE les changements apportés respectent les dispositions du Règlement de zonage en vigueur numéro 502-2005, les dispositions du projet de Règlement numéro 532-2020 et les critères d'évaluation 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, les modifications au

plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé au 160, avenue Lépine, afin de modifier le plan d'implantation et l'architecture du bâtiment, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Modifications au plan d'implantation – A4 architecture + design inc. – 3 mars 2021 - 160, avenue Lépine (annexe 3);
- Architecture du bâtiment – A4 architecture + design inc. – 3 mars 2021 - 160, avenue Lépine (annexes 5 et 6).

RECOMMANDÉ

16. Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale – 46, rue de Brouage – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Plusieurs scénarios ont été étudiés;
- Le terrain ne serait pas constructible sans dérogations mineures;
- La rue de Brouage n'est pas desservie par les services d'aqueduc et d'égouts, mais se situe à l'intérieur du périmètre urbain dans le secteur d'exception du Parc Champlain;
- Le projet s'insère entre deux terrains construits et sans contraintes;
- La règle d'insertion minimale s'applique;
- Une lettre a été reçue de la part de deux membres des Amis de Wychwood, et a été lue durant la période publique. Le conseiller du district aurait également reçu une lettre de l'Association du Parc Champlain;
- La propriété ne bénéficie pas de droits acquis permettant l'empiètement dans la bande riveraine de 15 m;
- Le règlement provincial exige une bande riveraine de 10 m, et le projet respecte cette norme;
- Les distances entre les systèmes d'épuration des eaux usées et de captage des eaux du sol doivent être respectées, et leurs emplacements projetés sont très limités;
- La galerie proposée sera construite sur pilotis pour réduire l'empreinte au sol;
- Les constructions à l'intérieur de telles zones sensibles doivent être réalisées sur pilotis;
- Certaines parties de l'habitation seront dégagées au niveau des murs de fondation;
- Il serait peut-être possible de déplacer le bâtiment du côté sud du terrain et réduire son empiètement dans la bande riveraine;
- Le garage doit être intégré à la maison;
- Ce terrain est le seul dans le secteur affecté par le ravin et le cours d'eau;
- L'habitation est prise entre deux contraintes, soit la marge avant et la bande riveraine;
- La bande riveraine occupe une superficie de 1300 m², et l'empiètement de la construction dans cette bande riveraine est de 49 m², soit 3,8 % de la superficie. De plus, la superficie de l'empiètement inclut la galerie, qui sera construite sur pilotis;
- Ce projet est très complexe et il ne semble pas y avoir de solution idéale.

R-CCU-2021-03-29 / 29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale a été formulée au 46, rue de Brouage;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur visant à réduire la marge d'Insertion en cour avant et à autoriser l'empiètement de l'habitation dans la rive de 15 m du cours d'eau;

CONSIDÉRANT QUE la pente naturelle du terrain, le tracé du cours d'eau sur le terrain, la présence d'un fossé de drainage, la marge d'insertion exigée en cour avant et l'obligation d'avoir un garage attaché ou intégré au bâtiment exigé par le Règlement de zonage en vigueur ainsi que l'emplacement restreint du système septique ne permettent pas de construire une habitation conforme aux dispositions du Règlement de zonage en vigueur sans l'octroi par le conseil municipal des deux dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage en vigueur au 46, rue de Brouage, visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 11,19 m à 7,5 m;
- Autoriser un empiètement de 4,5 m d'un bâtiment et d'une galerie dans la rive de 15 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – 46, rue de Brouage – Monsieur Simon Dufour Handfield, arpenteur-géomètre – 3 novembre 2020 – Numéro 2902 de ces minutes - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
4	1	3	1

RECOMMANDÉ

17. Point d'information – Modification à la couleur de la maçonnerie de brique du Bloc 10 en cours de construction – 3, rue Eddy (Zibi) – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Le requérant souhaite apporter une modification mineure au projet approuvé par le conseil municipal en 2019.

La modification vise la couleur de la brique, dont 60 % devaient être dans une teinte foncée (rouge) et 40 % dans la teinte pâle (beige).

Après un problème lors de la commande des matériaux de la maçonnerie, les teintes des couleurs de la brique foncée et pâle ont été inversées. L'architecte propose de continuer avec cette répartition des nouvelles teintes de couleur.

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

- Les modifications proposées ne sont pas mineures visuellement, et l'agencement des couleurs initial était plus agréable à l'oeil;
- La couleur de la brique rouge du projet initial s'harmonisait bien aux bâtiments patrimoniaux voisins;
- On demande de valider la couleur de la brique foncée du projet modifié, qui semble être plus brune que rouge;
- Le mur végétalisé sur la rue Eddy est maintenu;
- Il aurait été intéressant d'inclure au document d'analyse un plan localisant l'implantation du projet pour mieux comprendre son emplacement;
- On s'interroge sur l'impact du changement des couleurs de la maçonnerie sur l'ensemble du projet Zibi. On répond que chaque bâtiment doit faire l'objet d'un PIIA distinct, et que l'architecture au sein même du projet Zibi varie d'un bâtiment à l'autre;
- Un des critères d'évaluation du PIIA mentionne que les matériaux de revêtement doivent s'inspirer des matériaux existants de l'unité de paysage;
- On note l'ajout d'un mur sur le toit devant l'équipement mécanique, et cet ajout n'a pas été traité dans le document d'analyse. On demande si cela nécessite une approbation du conseil (PIIA), et si ce mur a pour utilité de couper le son ou de cacher l'équipement mécanique. Un suivi sera effectué à ce sujet.

18. Point d'information – Modifications légères à la fenestration, aux revêtements extérieurs et aux cages d'escalier du projet approuvé – 22, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

Les membres ont apporté des commentaires sur ce projet lors de la séance du Conseil local du patrimoine qui a précédé la séance du Comité consultatif d'urbanisme.

19. Varia

a) Distribution des documents aux membres

L'administration évaluera une façon de remettre plus tôt les documents au membre du secteur de Buckingham, avec l'aide du centre de services de ce district. La fréquence des séances aux deux semaines rend difficile l'envoi des documents dans des délais moins serrés.

b) Éclairage des sites patrimoniaux

Un membre souhaite revenir sur l'intervention de Mario Desbiens lors de la période publique du Conseil local du patrimoine, concernant l'éclairage des secteurs patrimoniaux. Il se dit d'accord avec cette philosophie, soit de faire des plans d'éclairage distincts par secteur patrimonial. Il précise que le mélange des couleurs des lumières est possible. Il souhaite des plans d'éclairage réalisés par un éclairagiste, et non pas un éclairage fonctionnel et uniforme.

On répond que le réaménagement des rues Morin et Taylor approche. Les considérations des citoyens au sujet de l'éclairage seront prises en compte et la lettre de Mario Desbiens sera relayée aux équipes de l'administration qui oeuvrent sur ces travaux de réaménagement. L'éclairage doit effectivement être réfléchi en amont et ne doit pas être standardisé.

20. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 33.