

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

322<sup>e</sup> séance / lundi 26 septembre 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

### PRÉSENCES :

#### Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)  
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)  
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen  
Michel Paquette – Citoyen

#### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par intérim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)  
Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes, SUDD  
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

#### Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

#### Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d'Aylmer (1)  
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)  
Denis Girouard – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (16)  
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse  
Catherine Leclerc – Attachée politique  
Catherine Bellemare – Directrice territoriale  
Bernard Hurteau – Citoyen

### ABSENCES :

#### Membres

Marcelin Chaumont – Citoyen  
Johanne Légaré – Citoyenne

---

Séance publique

17 h 30

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

Le président informe les membres de nouveaux éléments concernant les bâtiments patrimoniaux. Une mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti est en cours. Un préinventaire recense environ 2700 bâtiments avec un certain intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville de Gatineau. Une refonte de la Loi sur le patrimoine culturel rend obligatoire cette mise à jour. L'inventaire comprendra deux volets : traditionnel pour les bâtiments construits avant 1940, et moderne pour ceux construits entre 1940 et 1970.

#### DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECRÉTAIRE
---	---

L'entretien de certains bâtiments patrimoniaux a été négligé, et cette négligence mène parfois à des demandes de démolition. L'administration procède maintenant à l'élaboration d'un programme d'inspection pour favoriser un entretien convenable des bâtiments patrimoniaux par leur propriétaire. À la fin du mois d'octobre, une opération sera lancée sur l'ensemble du territoire.

## **2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout aux varia d'un point concernant le document de vote des membres.

## **3. Période de questions du public**

Les interventions du public se font désormais en personne.

Un document de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH) concernant certaines recommandations de cette association sur le phénomène des démolitions de maisons anciennes pour faire place à des immeubles multiétages sur l'Île-de-Hull a été reçu par le secrétaire. Ce document a été transmis aux membres en amont de la séance.

Bernard Hurteau représente l'ARIH. Il se présente au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour s'assurer que les recommandations de son association ont été entendues, et que des réponses suivront.

On propose à M. Hurteau de lui répondre par écrit dans les prochains jours.

Un membre trouve intéressante la proposition de l'ARIH d'extraire certains éléments architecturaux intéressants d'un bâtiment qui sera démoli pour les utiliser dans la restauration d'autres bâtiments.

**La séance publique du Comité consultatif est ajournée à 17h40, et reprendra en huis clos après la séance du Conseil local du patrimoine.**

## PRÉSENCES :

### Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)  
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)  
Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (3)  
Jorge Magalhaes – Professionnel  
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen  
Stéphane Blais – Citoyen  
Michel Paquette – Citoyen

### Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

### Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par interim, Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD)  
Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes, SUDD  
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

### Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

### Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d’Aylmer (1)  
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)  
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse  
Catherine Leclerc – Attachée politique  
Catherine Bellemare – Directrice territoriale

## ABSENCES :

### Membres

Marcelin Chaumont – Citoyen  
Johanne Légaré – Citoyenne

---

Le président constate les présences et réouvre la séance à 17h41.

#### 4. Approbation du procès-verbal de la 321<sup>e</sup> séance tenue le 29 août 2022

Le procès-verbal de la 321<sup>e</sup> séance tenue le 29 août 2022 est approuvé par les membres.

#### 5. Signature du procès-verbal de la 321<sup>e</sup> séance tenue le 29 août 2022

Le procès-verbal de la 321<sup>e</sup> séance tenue le 29 août 2022 sera signé par le président.

#### 6. Suivi du procès-verbal de la 321<sup>e</sup> séance tenue le 29 août 2022

945-947, rue Notre-Dame

Comme suggéré par les membres, le requérant est d’accord pour installer des bardeaux d’asphalte de couleur grise plutôt que noire, et pour replanter deux arbres.

1151, chemin Antoine-Boucher

Il avait été demandé par les membres d'obtenir plus d'informations sur les éléments mis en place pour sécuriser les lieux contre le vandalisme (caméras, éclairage, etc.) et sur l'accessibilité de l'abri en hiver.

On répond que certains éléments sont évalués pour sécuriser les lieux contre le vandalisme, comme des caméras de surveillance avec autonomie solaire et des détecteurs de mouvement avec déclenchement photographique, et un éclairage également à détection de mouvement qui éclairerait sur un rayon de plus ou moins quatre mètres.

Concernant l'entretien de la toilette, un programme d'inspection et d'entretien journalier est prévu, qui comprend une vérification visuelle de l'état des composantes et le nettoyage de la cabine. L'abri sera utilisé pendant les quatre saisons.

779, boulevard Maloney

Après vérifications auprès du Service des infrastructures, un nouveau trottoir sera aménagé du côté nord lors du réaménagement du boulevard prévu en 2023.

**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 24 octobre 2022.

**9. Point d'information – Usage additionnel « Service de repas à la ferme » à un usage principal du groupe « Agricole (A) » – 119 zones où sont autorisés des usages du groupe « Agricole (A) »**

On propose d'abroger l'article 130 du Règlement de zonage, qui ajoute des conditions additionnelles au règlement provincial concernant les tables champêtres, dans l'objectif d'alléger la réglementation et favoriser les repas à la ferme. Cette proposition d'abrogation cheminera vers la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), qui rendra une décision finale. Cette modification est susceptible d'approbation référendaire, puisqu'elle concerne les usages. La zone agricole comprend 119 zones distinctes, donc chacune d'elles peut exiger la tenue d'une approbation référendaire. Le règlement de modification au Règlement de zonage est en rédaction et reste à être peaufiné.

**10. Règlement de zonage – Autoriser trois usages de la catégorie CMI – 0, avenue des Entreprises – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet**

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

- Selon la superficie de plancher du bâtiment, 1300 cases de stationnement sont exigées. Le requérant souhaite seulement en offrir entre 120 et 130, vu la nature du projet;
- Le bâtiment servira de site d'hébergement de données pour plusieurs entreprises de la région. Peu d'employés travailleront sur place.

**R-CCU-2022-09-26/139**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation des usages « 4782 - Service d'hébergement des données », « 4781 — Service de traitement des données » et « 4789 — Autres services spécialisés de traitement de données » a été formulée au 0, avenue des Entreprises;

**CONSIDÉRANT QUE** la personne requérante a déposé la demande dans le cadre de la réalisation d'un projet de construction de deux bâtiments qui seront occupés par un centre d'hébergement de

données numériques dont les activités répondent aux usages demandés et qui font partie de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) »;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété, constituée de deux lots du cadastre du Québec numéros 4 075 298 et 4 076 128, chevauche les zones In-17-001 et Pu-17-015, mais que le projet de construction de deux bâtiments commerciaux est entièrement situé dans la zone In-17-001;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est situé dans l'aire de consolidation et dans l'affectation Économique spécialisée où la classe d'usages Commercial est compatible;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages font partie d'une catégorie d'usages commerciale (Cmi) qui concorde avec les orientations du Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin d'autoriser à la zone In-17-001 les usages « 4782 - Service d'hébergement des données », « 4781 - Service de traitement des données » et « 4789 - Autres services spécialisés de traitement de données » faisant partie de la catégorie d'usages de « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) ».

### RECOMMANDÉ

#### 11. Règlement de zonage – Autoriser à la zone commerciale Co-08-019 de nouveaux usages relatifs aux ateliers d'artistes – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond

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

- On cite quelques exemples d'usages commerciaux de la catégorie d'usages « commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM) » non recommandés à la zone. Les enjeux pour ces usages sont principalement au niveau sonore et par la création de poussière. Leurs impacts sont considérés comme étant importants;
- Le zonage applicable au Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville a été révisé en 2020, à la demande d'associations d'artistes. Cette révision, qui touche les rues Montcalm, Morin, Eddy et le boulevard Saint-Joseph, a été calquée sur la réglementation du Service des arts, de la culture et des lettres, pour faciliter l'installation d'ateliers d'artistes au centre-ville.

### R-CCU-2022-09-26/140

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 532-2020 a été formulée pour autoriser, à la zone Co-08-019, les usages suivants relatifs aux ateliers d'artistes :

- 2698 : Atelier d'artisan de textile, cuir, couture et d'habillement, de joaillerie et bijoux (CFI);
- 2898 : Atelier d'artisan de meubles et accessoires d'ameublement, atelier d'ébénisterie, atelier d'artisan de bois (taille manuelle) (CFI);
- 2998 : Atelier d'artisan du papier, atelier d'artiste en arts numériques, atelier de peinture et atelier de collage (CFI);
- 3048 : Atelier d'artisan d'imprimerie et d'édition (CMI);
- 3698 : Atelier d'artisan de produits minéraux non métalliques (céramique, verre thermoformé et sculpture sur pierre petit format) (CMI);
- 2798 : Atelier d'artisan du bois et sculpture grand format (CMI);
- 5948 Atelier d'artiste (lieu où l'artiste réalise et vend ses œuvres) (CMI);
- 9832 : Atelier d'artiste produisant des œuvres de format monumental (CGSM);
- 3198 : Atelier d'artisan de première transformation de métaux, du verre fusionné et de la pierre (CGSM);
- 3298 : Atelier d'artisan en usinage de produits métalliques (CGSM);
- 3398 : Atelier d'artisan de la machinerie et de sculpture cinétique de grand format (CGSM).

**CONSIDÉRANT QUE** les usages commerciaux de la catégorie d'usages « commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM) » ne sont pas autorisés dans l'affectation mixte du PPU en bordure du boulevard Saint-Joseph et que seuls les usages relevant des catégories d'usages commerciaux (CFI) et (CMI) sont autorisés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet déposé permettra la continuité commerciale sur rue en bordure du boulevard Saint-Joseph et l'occupation de locaux vacants localisés à un emplacement stratégique du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande d'ajout d'usages, relatifs aux ateliers d'artistes à la grille des spécifications de la zone commerciale Co-08-019 du Règlement de zonage numéro 532-2020, respecte les orientations et les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement (2050-2016) et du Plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau (530-2020), sauf pour les quatre usages faisant partie de la catégorie d'usages de « commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (CGSM) »;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour la zone commerciale Co-08-019, visant à autoriser :

- Les usages compris sous les codes d'usages suivants et relevant de la catégorie d'usages « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » :
  - 2698 : Atelier d'artisan de textile, cuir, couture et d'habillement, de joaillerie et bijoux;
  - 2898 : Atelier d'artisan de meubles et accessoires d'ameublement, atelier d'ébénisterie, atelier d'artisan de bois (taille manuelle);
  - 2998 : Atelier d'artisan du papier, atelier d'artiste en arts numériques, atelier de peinture et atelier de collage.
  
- Les usages compris sous les codes d'usages suivants et relevant de la catégorie d'usages « commerces de vente au détail et services de moyen impact (CMI) » :
  - 3048 : Atelier d'artisan d'imprimerie et d'édition;
  - 3698 : Atelier d'artisan de produits minéraux non métalliques (céramique, verre thermoformé et sculpture sur pierre petit format);
  - 2798 : Atelier d'artisan du bois et sculpture grand format;
  - 5948 Atelier d'artiste (lieu où l'artiste réalise et vend ses œuvres).

#### **RECOMMANDÉ**

#### **12. PIIA – Construire deux habitations unifamiliales à structure jumelée – 4 et 8, rue Robitaille – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

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

- Des centaines de résidences ont été perdues à la suite des inondations de 2017 et 2019. Le projet propose de nouveaux logements et une revitalisation du secteur.

#### **R-CCU-2022-09-26/141**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations unifamiliales à structure jumelée a été formulée aux 4 et 8, rue Robitaille;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permet d'améliorer le front bâti sur la rue Robitaille et qu'il participe à la mise en valeur du secteur;

**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 d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

**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 de deux habitations unifamiliales à structure jumelée, aux 4 et 8, rue Robitaille, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation projetée et dérogations mineures soulevées - par Christian Nadeau A.G. en 2010 - 4 et 8, rue Robitaille;
- Plans de Eskis Architecture - 17 mai 2010 – 4 et 8, rue Robitaille.

Il est entendu que l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire deux habitations unifamiliales à structure jumelée – 4 et 8, rue Robitaille – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

#### **R-CCU-2022-09-26/142**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction de deux habitations unifamiliales à structure jumelée a été formulée aux 4 et 8, rue Robitaille;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert également l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la structure jumelée et aux marges avant et arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a obtenu les mêmes autorisations du conseil en 2011 (CM-2011-13) afin de déroger aux mêmes dispositions applicables de l'ancien Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur en 2011, et que la résolution était échue avant le dépôt de la demande de permis de construire, ce qui nécessite l'octroi à nouveau de ces dérogations;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet permet d'améliorer le front bâti sur la rue Robitaille et qu'il participe à la mise en valeur du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception des dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction de deux habitations unifamiliales à structure jumelée sur les propriétés des 4 et 8, rue Robitaille et visant à :

- Permettre des bâtiments à structure jumelée, plutôt que la structure isolée;
- Réduire la marge avant de 4,5 m à 2,3 m;
- Réduire la marge arrière de 7 m à 6 m.

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation projetée et dérogations mineures soulevées - par Christian Nadeau A.G. en 2010 - 4 et 8, rue Robitaille;
- Plans de Eskis Architecture - 17 mai 2010 – 4 et 8, rue Robitaille.

Il est entendu que l'approbation des dérogations mineures demandées est conditionnelle à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visé par ce projet.

#### **RECOMMANDÉ**

13. PIIA – Modifier les limites d’un terrain – 43, rue Principale – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-09-26/143

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à modifier les limites du terrain situé au 43, rue Principale, afin de permettre la création d’un nouveau terrain à construire, a été déposée;

**CONSIDÉRANT QUE** l’opération cadastrale demandée est assujettie à l’autorisation du conseil en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l’éventuel projet de construction, sur le nouveau terrain à créer, sera assujetti à l’approbation par le conseil d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

**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 et en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer, une opération cadastrale au 43, rue Principale, afin de modifier les limites du terrain, comme illustrée dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation et lotissement projeté - préparé par Alary St-Pierre & Durocher, Arpenteurs Géomètres - 2 février 2022 - 43, rue Principale.

**RECOMMANDÉ**

14. PIIA – Installer une clôture – 67, rue Broad – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-09-26/144

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à installer une clôture a été formulée au 67, rue Broad;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal construit en 1837, aussi connu sous la désignation « Cottage-Cherry », est inscrit à la liste des bâtiments d’intérêt patrimonial et situé à l’extérieur du secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et cités par le Règlement 2110-97;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés par la personne requérante sont assujettis aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables visant un bâtiment patrimonial et relatif à l’aménagement des terrains;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment figure dans l’annexe 6 — Liste des édifices d’intérêt patrimonial potentiellement présents sur le territoire de la Ville de Gatineau faisant partie de l’Inventaire et classement du patrimoine bâti de Gatineau produit en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, au Règlement de construction numéro 504-2005 et respecte les objectifs et critères d’évaluation applicables du PIIA;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement 2110-97 citant les immeubles patrimoniaux à l’extérieur du site du patrimoine d’Aylmer, un projet au 67, rue Broad, visant à installer une clôture, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation proposé - Par Michel Fortin – le 9 septembre 2021 – 67, rue Broad – Annoté par SUDD;
- Photo de la clôture proposée - Par requérant – reçue le 9 septembre 2021 - 67, rue Broad - Annotée par SUDD.

**RECOMMANDÉ**

**15. PIIA – Remplacer le revêtement de toiture – 97, rue Thomas – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin**

**R-CCU-2022-09-26/145**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant le remplacement d’un revêtement de toiture d’une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 97, rue Thomas;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à remplacer le revêtement de toiture existant de bardeau d’asphalte par un revêtement de toiture en tôle d’acier gris;

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

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, et en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97, un projet au 97, rue Thomas, afin de remplacer un revêtement de toiture, comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Matériau de revêtement de toiture proposé, 97, rue Thomas.

**RECOMMANDÉ**

**16. PIIA – Rénover une habitation unifamiliale – 150, avenue Frank-Robinson – District électoral d’Aylmer – Steven Boivin**

**R-CCU-2022-09-26/146**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant la rénovation d’une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 150, avenue Frank-Robinson;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la réfection de l’allée d’accès et des escaliers extérieurs, l’installation d’une main courante pour les escaliers, la réfection du mur de soutènement et du plancher de la terrasse et du perron, l’installation de nouveaux soffites, la réparation du crépi de fondation et le remplacement des fenêtres, des portes d’entrée et de la porte du garage;

**CONSIDÉRANT QUE** les portes et les fenêtres existantes seront remplacées par de nouvelles portes et fenêtres qui auront la même dimension, la même forme et la même couleur que celles existantes;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés impliquent une modification mineure de l’apparence générale du bâtiment, mais ne modifient pas son implantation au sol;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est assujéti au Règlement constituant le site du patrimoine d’Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet au 150, avenue Frank-Robinson, afin de rénover une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Description des travaux de rénovation proposés – Sami K. Kerba, architecte – 7 mai 2022.

#### **RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Abattre des arbres dans un boisé de protection et d'intégration pour permettre la réfection d'un égout pluvial – Lot 1 086 068 et 4 824 224 – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau et District électoral de Hull-Wright – Jocelyn Blondin et Steve Moran**

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

- Pour chaque arbre abattu, un arbre sera planté;
- On est surpris que l'abattage d'un couloir sur une largeur de dix mètres soit nécessaire pour l'installation d'un tuyau d'égout. On aurait aimé qu'un plan de coupe soit présenté à l'analyse de projet pour mieux comprendre les raisons;
- On suggère que les arbres abattus soient remplacés par 50 % de conifères et 50 % de feuillus, et non 100 % de conifères comme présentés dans l'analyse de projet.

#### **R-CCU-2022-09-26/147**

**CONSIDÉRANT QUE** neuf arbres seront abattus pour la réalisation de travaux municipaux sur une conduite d'égout pluvial sur les lots 1 086 068 et 4 824 224;

**CONSIDÉRANT QU'**un total de huit nouveaux arbres seront plantés, qu'un mélange de semences indigènes sera étendu et que du gazon en plaques sera installé sur la zone des travaux;

**CONSIDÉRANT QUE** les articles 363.2 et 364.1 du Règlement de zonage numéro 532-2020 permettent l'abattage d'arbres dans un boisé de protection et intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet sera réalisé conformément aux dispositions du 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, l'abattage de neuf arbres sur les lots 1 086 068 et 4 824 224, afin de procéder à la réfection d'une conduite d'égout pluvial et à la construction d'un trottoir, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan des interventions prévues au niveau de la végétation existante par la firme CITEK, daté du 16 mars 2022.

#### **RECOMMANDÉ**

**18. PIIA – Construire une habitation unifamiliale isolée – 541, rue David – District électoral de Masson-Angers – Mario Aubé**

#### **R-CCU-2022-09-26/148**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 541, rue David;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment résidentiel unifamilial existant sur la propriété visée et qu'une demande d'autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant sera présentée au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-5005, puisque la propriété est située dans un secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables et qu'il est conforme au Règlement de zonage numéro 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 au 541, rue David, afin de construire une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet de remplacement projeté – Marc Fournier, arpenteur-géomètre - 20 juin 2022;
- Façades de la nouvelle construction projetée – Plan & Gestion+ - 6 septembre 2022;
- Façade du nouveau garage projeté – Plan & Gestion+ - 6 septembre 2022;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Plan & Gestion+ - 6 septembre 2022.

Il est entendu que l'approbation de la démolition du bâtiment existant, sur la propriété visée, par le Comité sur les demandes de démolition est requise pour l'approbation de ce PIIA.

### RECOMMANDÉ

#### 19. PIIA – Effectuer des travaux de rénovation extérieure – 140, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

##### R-CCU-2022-09-26/149

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser des travaux de rénovation extérieure a été formulée au 140, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux consistent à remplacer des escaliers, une galerie, un balcon, situés en cour arrière, ainsi que le revêtement de la façade arrière avec l'ajout d'une nouvelle fenêtre dans le mur arrière du sous-sol;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est situé dans le secteur de consolidation du centre-ville et dans l'unité de paysage « Faubourgs de l'île », où les travaux proposés sont assujettis à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est une habitation bifamiliale isolée de deux étages construite en 1880, inscrite à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial potentiellement présents sur le territoire de la Ville de Gatineau, et faisant partie de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, au Règlement de construction numéro 504-2005 et qu'il respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA de consolidation du centre-ville et de l'unité de paysage « 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 au 140, rue Saint-Rédempteur, visant à remplacer les escaliers, la galerie, le balcon situés à l'arrière, le revêtement de la façade arrière et installer une nouvelle fenêtre, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Préparé par le requérant – le 7 septembre 2022 - 140, rue Saint-Rédempteur;
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée proposés - Préparé par le requérant – le 7 septembre 2022 - 140, rue Saint-Rédempteur;

- Plan du 2<sup>e</sup> étage et façade arrière proposés - Préparé par le requérant – le 7 septembre 2022 - 140, rue Saint-Rédempteur.

**RECOMMANDÉ**

20. **Usage conditionnel – Aménager un service de garderie d’une capacité d’accueil de 100 enfants – 144, rue de Morency – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Olive Kamanyana**

**R-CCU-2022-09-26/150**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d’aménager un service de garderie d’une capacité d’accueil de 100 enfants a été déposée pour la propriété située au 144, rue de Morency;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

**CONSIDÉRANT QU’**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit également être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a obtenu un permis du ministère de la Famille l’autorisant à opérer un service de garderie d’une capacité d’accueil de 100 enfants;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment a été occupé de 2005 à 2018 par un service de garderie d’une capacité d’accueil maximale de 60 enfants;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande répond aux trois critères d’évaluation de la demande d’usage conditionnelle visant les services de garderie en vertu 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 n° 506-2005, un usage conditionnel au 144, rue de Morency, afin de permettre l’agrandissement du bâtiment pour aménager un service de garderie d’une capacité d’accueil maximale de 100 enfants, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation proposé – Pierre Morimanno Architecte – 06-01-2021 et révisé le 29-08-2022- Annoté par le SUDD – 144, rue de Morency;
- Plans de l’agrandissement proposé – Pierre Morimanno Architecte – 06-01-2021 et révisé le 29-08-2022- Annoté par le SUDD – 144, rue de Morency.

Et ce, conditionnellement à :

- L’octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée pour le projet;
- Au dépôt par la personne requérante lors de la demande de permis de construire de l’approbation finale du projet par le ministère de la Famille du Québec.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment principal pour l’aménagement d’un service de garderie – 144, rue de Morency – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Olive Kamanyana**

**R-CCU-2022-09-26/151**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à agrandir un bâtiment principal afin d’aménager un service de garderie d’une capacité d’accueil de 100 enfants a été déposée pour la propriété située au 144, rue de Morency;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande doit être approuvée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 doit être octroyée par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet relativement à la réduction du nombre minimal de cases de stationnement requis de 10 à 9;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure n'a pas pour effet de réduire le droit de jouissance de leur propriété pour les propriétaires des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les normes applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de celle faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour l'agrandissement du bâtiment principal situé au 144, rue de Morency, afin d'y aménager un service de garderie et visant à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de 10 à 9 cases.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogation mineure demandée – Pierre Morimanno Architecte – 06-01-2021 et révisé le 29-08-2022- Annoté par le SUDD – 144, rue de Morency.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du conseil d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **21. Usage conditionnel – Autoriser une nouvelle garderie – 630, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard**

##### **R-CCU-2022-09-26/152**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'usage conditionnel visant à aménager un service de garderie pouvant accueillir 100 enfants a été formulée au 630, boulevard Maloney Est;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a obtenu l'approbation préliminaire du ministère de la Famille pour l'octroi de 100 places subventionnées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 630, boulevard Maloney Est, afin d'opérer un service de garderie d'une capacité maximale de 100 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plans d'architecture – M. Pierre Morimanno, architecte, 2022-02-28 - 630, boulevard Maloney Est.

Et ce, conditionnellement à:

- La validation de la capacité de l'ajout de charges sanitaires aux réseaux publics, en raison de l'augmentation de la clientèle qui fréquentera cet établissement, de la part du Service des infrastructures de la Ville de Gatineau.

#### **RECOMMANDÉ**

**22. Dérogations mineures – Modifier une ligne latérale de propriété – 61, rue Bégin – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2022-09-26/153**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant une opération cadastrale modifiant l'emplacement de la limite de propriété située entre le bâtiment principal situé au 61, rue Bégin, et une construction accessoire située au 63, rue Bégin a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification proposée de la limite de terrain nécessite l'octroi de deux dérogations mineures à des dispositions de la grille des spécifications de la zone commerciale numéro Co-12-039, soit pour réduire une marge latérale et le rapport « espace bâti/ terrain » pour le terrain situé au 61, rue Bégin;

**CONSIDÉRANT QUE** le lotissement projeté est nécessaire à l'élimination de la situation d'empiètement du bâtiment principal situé au 61, rue Bégin sur la propriété du 63, rue Bégin, existant depuis la construction du 61, rue Bégin en 1907;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 61 rue Bégin, afin de :

- Réduire la marge latérale minimale nord de 1,5 m à 0 m;
- Réduire le rapport espace bâti/ terrain minimal de 0,3 à 0,27.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet de lotissement – Madame Marie-Ève R. Tremblay, arpenteure-géomètre – préparé le 25 novembre 2019 et annoté par le SUDD en août 2022.

Et ce, conditionnellement à l'approbation des demandes de dérogations mineures formulées au 63, rue Bégin, et requises pour l'approbation du permis de lotissement.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Modifier une ligne latérale de propriété – 63, rue Bégin – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2022-09-26/154**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant une opération cadastrale modifiant l'emplacement de la limite de propriété située entre le bâtiment principal situé au 61, rue Bégin et une construction accessoire située au 63, rue Bégin a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification proposée de la limite de terrain nécessite l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 en vigueur afin de réduire la marge arrière et la distance entre le bâtiment accessoire et la ligne de terrain, et également afin d'augmenter la superficie maximale autorisée pour un bâtiment accessoire détaché;

**CONSIDÉRANT QUE** le lotissement projeté est nécessaire à l'élimination de la situation d'empiètement du bâtiment principal situé au 61, rue Bégin, sur la propriété du 63, rue Bégin, existant depuis la construction du 61, rue Bégin en 1907;

**CONSIDÉRANT QUE** le garage situé au 61, rue Bégin, a été construit en 1982 à la suite de l'obtention d'un permis de construction approuvé par l'ex-Ville de Hull;

**CONSIDÉRANT QUE** des travaux de construction d'un mur coupe-feu ont été réalisés sur la limite mitoyenne projetée entre le bâtiment principal du 61, rue Bégin et le garage situé sur la propriété du 63, rue Bégin;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 63, rue Bégin, afin de :

- Augmenter la superficie d'implantation maximale des bâtiments accessoires détachés de 10 % de la superficie totale du terrain à 19,7 %;
- Réduire la marge arrière minimale de 7 m à 2,6 m;
- Réduire la distance minimale exigée entre le garage et une ligne latérale de terrain autre qu'une ligne de rue de 0,5 m à 0 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet de lotissement – Madame Marie-Ève R. Tremblay, arpenteure-géomètre – préparé le 25 novembre 2019 et annoté par le SUDD en août 2022.

Et ce, conditionnellement à l'approbation des demandes de dérogations mineures formulées au 61, rue Bégin et requises à l'approbation du permis de lotissement.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **23. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale comportant 10 logements – 1072, boulevard Gréber – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Olive Kamanyana**

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

- On aurait souhaité que des plans du bâtiment soient inclus au document d'analyse de projet;
- Un projet conforme n'est pas possible en raison de la forme du terrain.

#### **R-CCU-2022-09-26/155**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande pour construire une habitation multifamiliale de 10 logements a été formulée au 1072, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande comporte une dérogation mineure visant à réduire la marge latérale gauche de 3 m à 2 m afin de réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude géotechnique conforme au « cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles » doit être déposée à l'appui de la demande de permis de construire pour attester de la conformité des constructions et aménagements proposés sur le terrain visé;

**CONSIDÉRANT QUE** la largeur du terrain ne permet pas d'obtenir un projet conforme à la combinaison de toutes les dispositions réglementaires applicables à une habitation multifamiliale en termes de marge latérale, largeur minimale du mur avant, largeur de l'allée d'accès, la distance minimale entre l'allée d'accès et le bâtiment ainsi que la largeur minimale de la bande paysagère bordant l'allée d'accès le long de la ligne de terrain;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 1072, boulevard Gréber, afin de :

- Réduire la marge latérale gauche de 3 m à 2 m.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan projet d'implantation – Marc Fournier – 10 novembre 2021 – 1072, boulevard Gréber.

Et ce, conditionnellement au dépôt d'une étude géotechnique conforme au « cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles » de l'annexe F du Règlement de zonage numéro 532-2020.

### RECOMMANDÉ

#### **24. Point d'information – Travaux de décontamination du site de la Fonderie – 205, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

Les travaux de décontamination du site sont en cours. Le contrat de décontamination initial a été donné en fonction de l'évaluation des sols réalisée avant le début des travaux. Par contre, plus les travaux avancent, plus le maillage se raffine. Une portion du site qui n'avait pas été ciblée au départ doit maintenant être décontaminée et minimalement 5 arbres sont à abattre, possiblement 8, pour réaliser les travaux. Le plan annexé à la résolution du conseil municipal datant de 2021 mentionnait que ces arbres étaient conservés. On doit signaler que ce n'est plus le cas. Pour l'instant, il n'est pas possible de préciser où les arbres seront replantés, mais on confirme qu'il y aura des arbres.

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

- On demande s'il est nécessaire de décontaminer ce site dès maintenant, puisqu'aucun projet n'est prévu pour l'instant. On répond que la Ville souhaite profiter d'un programme de subventions du gouvernement provincial qui aide les municipalités à la décontamination des sols. Des délais sont à respecter pour avoir droit à cette subvention. De plus, les travaux de décontamination des sols prendront plusieurs mois ou années. Lorsqu'ils seront complétés, le terrain sera propice à accueillir des usages conformes;
- On demande d'être informé des résultats de la présentation publique des différents scénarios proposés pour ce site et de la consultation publique qui s'est tenue en ligne. On propose de revenir à la prochaine séance du Comité avec plus d'informations.

#### **25. Varia**

##### **a) Vote des membres**

À partir de la prochaine séance, la collaboration de chaque membre est demandée pour que soit rempli et envoyé au secrétaire du comité le document présentant le vote des membres avant la tenue de la séance.

#### **26. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 22.