

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

323^e séance / lundi 24 octobre 2022 à 19 h 47

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
Marcelin Chaumont – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur par interim, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Ressources externes

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

Autres personnes présentes

Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Alicia Lacasse-Brunet – Conseillère, district de Bellevue (15)
Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (17)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Martin Dalpé – Directeur de cabinet
Catherine Leclerc – Attachée politique

ABSENCE :

Membre

Michel Paquette – Citoyen

Séance huis clos

19 h 47

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 19 h 47.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout aux varia des deux points suivants :

- a) Mot de Jocelyn Blondin;
- b) Maison John-Hamilton.

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SÉCRÉTAIRE

3. Période de questions du public

Sept oppositions écrites au projet au 327, chemin Simmons ont été reçues par le secrétaire. Elle ont également été partagées par courriel avec les membres du Comité en amont de la séance.

4. Approbation du procès-verbal de la 322^e séance tenue le 26 septembre 2022

Le procès-verbal de la 322^e séance tenue le 26 septembre 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 322^e séance tenue le 26 septembre 2022

Le procès-verbal de la 322^e séance tenue le 26 septembre 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 322^e séance tenue le 26 septembre 2022

Lot 1 086 068 et 4 824 224

Le Service des infrastructures confirme qu'un neuvième arbre sera replanté et que la plantation comprendra des feuillus et des conifères.

205, rue Montcalm

Le rapport final des consultations tenues concernant la mise en valeur du site de la Fonderie est en cours de rédaction par le consultant externe. Lorsque ce rapport sera rendu public, il sera partagé avec les membres du Comité.

Un membre déplore qu'un compte doit être créé sur la plateforme de consultation pour chaque consultation publique.

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 21 novembre 2022.

9. Règlement de zonage – Autoriser trois usages de la catégorie CMI et un usage de la catégorie CGI – 0, avenue des Entreprises – District électoral de Bellevue – Alicia Lacasse-Brunet

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

- La conseillère du district demande le report de cette demande. Elle mentionne qu'une rencontre est prévue avec les parties prenantes, et elle souhaite que toutes les informations pertinentes soient partagées avec le Comité. Le Comité rejette cette demande. Le requérant ne souhaite pas le report de sa demande, et s'il y a de nouvelles informations elles pourront être partagées avec le conseil le 15 novembre prochain;
- L'obtention d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement est nécessaire à la réalisation du projet, en raison de la présence d'un milieu humide. Si le Règlement de zonage ne permet pas les usages demandés, le certificat d'autorisation ne pourra pas être délivré;
- La présente demande ne vise pas le projet de construction.

R-CCU-2022-10-24/156

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 respectent les 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 projet de construction des deux bâtiments ne nécessite pas le nombre élevé des cases de stationnement requis par la réglementation et qu'une demande modifiée a été introduite afin d'inscrire la disposition particulière 667 C à la grille des spécifications afin de permettre de réduire cette exigence à un taux raisonnablement atteignable pour les usages demandés;

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 l'usage « 4214 — Garage d'autobus et équipement d'entretien » faisant partie de la catégorie d'usages de « Commerces de vente au détail et services de grand impact (Cgi) » a été retiré par erreur des usages autorisés spécifiquement à la zone In-17-001 lors de la fusion des zones intervenue dans le cadre de travaux de concordance en 2020 et que cet usage est exercé sur la propriété voisine actuellement occupée par les garages de la Société de transport de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE les usages font partie de deux catégories d'usages commerciales (Cmi et Cgi) qui concordent 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) »;
- L'usage « 4214 – Garage d'autobus et équipement d'entretien » faisant partie de la catégorie d'usages de « Commerces de vente au détail et services de grand impact (Cgi) ».

Et d'inscrire à la grille des spécifications la disposition particulière prévue à l'article 667 (lettre C) vis-à-vis la catégorie d'usages CMI seulement, et ce, afin de ne pas exiger de nombre minimal de cases de stationnement et de limiter ce nombre à un maximum de 50 % de ce qui est requis par la norme générale (1 case par 24 m²).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	0	1	1

RECOMMANDÉ

10. **Règlement de zonage – Autoriser la catégorie d'usages « Habitation (h) » en structure contigüe de deux étages à la zone commerciale Co-03-032 – 465, avenue du Cheval-Blanc et 193, rue de la Châteauguay – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2022-10-24/157

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 532-2020 a été formulée afin d'autoriser la catégorie d'usages « Habitation (h) dans la zone commerciale Co-03-032 »;

CONSIDÉRANT QUE les modifications demandées au Règlement de zonage numéro 532-2020 sont conformes à l'affectation « Résidentielle » de la zone commerciale Co-03-032 prévue au Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et à la « faible densité » prévue au Schéma d'aménagement numéro 2050-2016 pour le secteur visé;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés visées comportent actuellement un bâtiment unifamilial d'un étage et un garage détaché qui devront être démolis pour faire place au projet, et qu'une demande d'autorisation de démolition sera présentée au Comité sur les demandes de démolition du 25 octobre 2022;

CONSIDÉRANT QU'une première demande de modification de zonage a été présentée au CCU du 30 mai 2022, suivi d'une demande de démolition au CDD du 31 mai 2022;

CONSIDÉRANT QU'une recommandation défavorable a été émise par les deux comités lors de ces rencontres, et ce, principalement en raison de l'opposition des citoyens du secteur au programme préliminaire de réutilisation du sol qui consistait, lors de cette demande initiale, en un projet résidentiel intégré comportant 26 logements;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a établi une démarche de consultation citoyenne, en amont d'une nouvelle proposition de redéveloppement de la propriété visée, pour laquelle la population du secteur est favorable;

CONSIDÉRANT QUE les habitations projetées pour le redéveloppement des propriétés visées seront situées à proximité d'un axe à haut niveau de service de transport et à proximité du tracé envisagé pour le prolongement du Rapibus vers l'est;

CONSIDÉRANT QUE les typologies résidentielles proposées permettront l'intensification résidentielle dans ce secteur composé majoritairement de maisons unifamiliales;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant à autoriser la catégorie d'usages « Habitation (h) à la zone commerciale Co-03-032, pour permettre la construction des habitations unifamiliales à structure contiguës d'une hauteur maximale de deux étages.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	1	0	1

RECOMMANDÉ

11. PPCMOI – Autoriser la mixité d'usages entre les usages « autres activités récréatives - 7499 » et « habitation (h) » – 327, chemin Simmons – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

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

- L'usage dérogatoire était déjà exercé même s'il n'était pas autorisé. Plusieurs résidents s'opposent à cet usage;
- Pour se rendre sur le terrain visé par la demande, on doit circuler dans des rues résidentielles non pavées et sans trottoirs et accotements;
- On souhaiterait encourager ces jeunes entrepreneurs. Ce type d'activités a sa place, mais doit s'exercer dans des secteurs plus éloignés de la ville;
- On s'interroge sur le message qu'envoie ce type d'activités, et s'il est souhaité sur le territoire de la ville;
- On demande s'il est possible d'autoriser cet usage temporairement pour ne pas compromettre le développement de la ville à long terme. On répond que découlent d'un usage temporaire des structures temporaires, des installations sanitaires temporaires, une gestion des matières résiduelles temporaires, etc., et qu'il serait probablement plus complexe d'autoriser un usage temporaire qu'un usage permanent.

R-CCU-2022-10-24/158

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre d'opérationnaliser l'usage « autres activités récréatives – 7499 » sur un terrain sur lequel est située une habitation unifamiliale a été formulée au 327, chemin Simmons, dans le but d'y exercer des activités de jeux de rôles de type grandeur nature;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « autres activités récréatives — 7499 » est un usage de la sous-catégorie d'usages « activités consommatrices d'espace (r1b) » qui est déjà autorisée à la grille des

spécifications de la zone récréative Re-18-022, mais que le Règlement de zonage numéro 532-2020 prohibe la mixité entre les usages récréatifs et résidentiels sur un même terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'exercice d'un usage semblable à celui proposé a fait l'objet de plaintes du voisinage par le passé;

CONSIDÉRANT QUE l'exercice de l'usage proposé occasionne l'utilisation d'équipements et de structures hétéroclites sur le site;

CONSIDÉRANT QUE l'usage projeté se déroulera sur une partie du terrain qui comprend deux milieux humides identifiés par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;

CONSIDÉRANT QUE le 327, chemin Simmons est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation dans un secteur boisé;

CONSIDÉRANT QUE le site visé est situé dans un secteur résidentiel et que l'activité récréative proposée peut occasionner l'achalandage de 20 à 200 personnes;

CONSIDÉRANT QUE les activités proposées occasionneront une augmentation de la circulation automobile sur le chemin Simmons pendant les heures d'opération;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 327, chemin Simmons, afin de :

- Autoriser la mixité d'usages entre l'usage « autres activités récréatives – 7499 » et l'usage « habitation (h) » sur le terrain seulement et non à l'intérieur de l'habitation;
- Autoriser l'érection de constructions accessoires temporaires sur un terrain non adjacent à une rue publique existante avant le 5 janvier 2000;
- Soustraire l'usage récréatif des exigences de zonage quant au nombre minimal de cases de stationnement hors rue requises;
- Soustraire l'usage récréatif des exigences de zonage quant à l'aménagement d'un espace de stationnement.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	0	1	1

NON RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Transformer un bâtiment à usage mixte en habitation multifamiliale – 180, rue Maclaren Est – District électoral de Buckingham (19) – Edmond Leclerc

R-CCU-2022-10-24/159

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la transformation du bâtiment à usage résidentiel et commercial en habitation multifamiliale de six logements a été formulée pour le 180, rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la modification de l'adresse actuelle de la propriété des 535-541, rue James, pour porter une nouvelle adresse au 180, rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements de terrains existants et certaines parties du bâtiment visé sont non conformes au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les réaménagements proposés, bien qu'améliorant la situation existante, ne peuvent être entièrement conformes aux dispositions actuellement applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-

2005 puisqu'aucun permis de construire n'a été délivré pour les travaux de transformation du local commercial existant en sixième logement par les anciens propriétaires de l'immeuble;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 180, rue Maclaren Est, afin de transformer un bâtiment à usage mixte en habitation multifamiliale de six logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans:

- Plan d'implantation proposé – A4 Architecture – 6 octobre 2022 – 180, rue Maclaren Est;
- Élévations proposées annotées par le SUDD – A4 Architecture – 6 octobre 2022 – 180, rue Maclaren Est.

Et comportant les éléments dérogatoires suivants :

- Une marge arrière minimale de 3,5 m;
- Une largeur maximale de l'accès au terrain de 25 m;
- Un espace de stationnement de plus de 5 cases situé à 0 m d'une ligne de terrain;
- Aucune bande gazonnée pourvue d'arbres entourant l'espace de stationnement;
- Une distance entre l'espace de stationnement et le mur de l'habitation multifamiliale de 1,2 m;
- Une distance entre l'espace de stationnement et le mur de l'habitation multifamiliale comportant une fenêtre desservant une pièce habitable d'un logement de 1,2 m;
- Une proportion de revêtements extérieurs de classe 4 sur 71 % de la superficie des murs extérieurs d'une habitation multifamiliale;
- Une proportion de revêtements extérieurs de classes 1 ou 2 sur 25 % de la superficie des murs extérieurs d'une habitation multifamiliale;
- Un espace de stationnement comportant 10 cases.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Modifier les limites d'un terrain – 36, rue Court – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-10-24/160

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier les limites d'un terrain pour créer un nouveau terrain à construire a été formulée au 36, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE la modification des limites du terrain demandée aura comme effet la modification de l'aménagement extérieur du nouveau terrain du bâtiment existant, le retrait d'un bâtiment accessoire détaché, le déplacement d'un deuxième bâtiment accessoire détaché situé sur le nouveau terrain vacant et l'installation d'une nouvelle clôture entre les deux nouveaux terrains projetés;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est un bâtiment cité depuis 1997 par le Règlement 2100-97 et qu'il est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés à l'annexe 4 de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale demandée et les travaux proposés sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, du Règlement 2100-97 citant les bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du site du patrimoine et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge arrière du bâtiment existant requise afin de permettre les branchements de services pour un futur bâtiment, depuis la rue du Patrimoine;

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 et en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet de lotissement est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et du 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 numéro 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet de lotissement au 36, rue Court, visant à :

- Subdiviser le terrain afin de créer un nouveau lot de terrain à construire ayant l'adresse 38, rue Court;
- Modifier l'aménagement extérieur du nouveau terrain comportant le bâtiment existant;
- Retirer un bâtiment accessoire situé sur le nouveau terrain vacant;
- Déplacer un bâtiment accessoire du nouveau terrain vacant au nouveau terrain du 36, rue Court;
- Installer une clôture en bois entre les deux nouveaux terrains projetés.

Comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Opération cadastrale proposée et identification de la dérogation mineure - Par Michel Fortin, Arpenteur Géomètre – le 13 mai 2021, révisé le 21 mai 2021 et portant le numéro 31773 de ses minutes - 36, rue Court - Annoté par SUDD.

Il est entendu que ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est conditionnel à l'approbation, par le conseil, de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Modifier les limites d'un terrain – 36, rue Court – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-10-24/161

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier les limites d'un terrain pour créer un nouveau terrain à construire a été formulée au 36, rue Court;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal visé est cité monument historique depuis 1997, et qu'il est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial répertoriés à l'annexe 4 de l'Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale demandée et les travaux proposés sont assujettis à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, du Règlement 2110-97 citant les bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du site du patrimoine et en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge arrière du bâtiment existant requise afin de permettre les branchements de services pour un futur bâtiment depuis la rue du Patrimoine;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet de lotissement est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 36, rue Court, afin de réduire la marge arrière du bâtiment existant de 7 m à 4,3 m, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Opération cadastrale proposée et identification de la dérogation mineure - Par Michel Fortin, Arpenteur Géomètre – le 13 mai 2021, révisé le 21 mai 2021 et portant le numéro 31773 de ses minutes - 36, rue Court - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Agrandir un bâtiment principal – 774, chemin d’Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

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

- Ce projet a précédemment été discuté par les membres au Conseil local du patrimoine;
- Un membre vote contre la recommandation du Service de l’urbanisme et du développement durable, une membre s’abstient du vote.

R-CCU-2022-10-24/162

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un agrandissement en cour arrière du bâtiment existant sur la propriété du 774, chemin d’Aylmer a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu’il est situé dans les secteurs d’insertion patrimoniale, champêtre et de l’écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le requérant prévoit aménager un centre d’affaires où des usages commerciaux de la catégorie d’usages « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » seraient opérés;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment principal, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé cette démolition le 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement requiert une recommandation du Conseil local du patrimoine et une autorisation du conseil en vertu du Règlement 2110-97 citant les bâtiments patrimoniaux situés à l’extérieur du site du patrimoine d’Aylmer et du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicable aux bâtiments d’intérêt patrimonial situés à l’extérieur du secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement requiert également une recommandation du Comité consultatif d’urbanisme et une autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur d’insertion villageoise, champêtre et commerciale ainsi qu’au secteur de l’écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l’octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant et de la profondeur de plantation d’arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d’Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par les interventions, la « Maison Samuel-Stewart », est une habitation unifamiliale, cité monument historique et qu’il est inscrit à la liste des bâtiments potentiels d’intérêt patrimonial répertorié à l’annexe 4 de l’Inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante a déposé un concept modifié du projet initial non recommandé par le Comité consultatif d’urbanisme du 8 août 2022 en proposant, entre autres, un recul de 91 cm en arrière du bâtiment et un remplacement du revêtement de brique en façade de l’agrandissement par un revêtement de pierre grise similaire à celle du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l’urbanisme et du développement durable et le Comité consultatif d’urbanisme ne recommandent pas le projet modifié, car l’agrandissement proposé ne met pas en valeur le bâtiment d’intérêt patrimonial existant, son concept architectural ne s’intègre pas à l’architecture du bâtiment existant et il ne respecte pas la majorité des objectifs et des critères d’intégration architecturale applicables du plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) relatifs aux secteurs d’insertion champêtre et de l’écoquartier Connaught;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 774, chemin d'Aylmer, visant à agrandir le bâtiment en cour arrière, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé du nouveau projet - Pierre Tabet, Architecte – 20 octobre 2022 - 774, chemin d'Aylmer;
- Comparaisons des façades principales proposées du nouveau projet et du projet initial - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022 & 19 octobre 2022 - 774, chemin d'Aylmer;
- Perspectives proposées du projet initial et du nouveau projet - Pierre Tabet, Architecte – 14 juillet 2022, 19 octobre 2022 et 20 octobre 2022 - 774, chemin d'Aylmer.

Il est entendu que ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est conditionnel à l'approbation par le conseil municipal :

- En vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant un bâtiment patrimonial;
- Des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 demandées pour le projet d'agrandissement du bâtiment existant.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	1	1	1

NON RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment principal – 774, chemin d'Aylmer – District électoral de Mitigomijokan – Anik Des Marais

R-CCU-2022-10-24/163

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement en cour arrière du bâtiment existant sur la propriété du 774, chemin d'Aylmer a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant sur la propriété visée a été cité monument historique en 1997 et qu'il est situé dans les secteurs d'insertion patrimoniale, champêtre et de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le requérant prévoit aménager un centre d'affaires où des usages commerciaux de la catégorie d'usages « commerces de vente au détail et services de faible impact (CFI) » seraient opérés;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment principal, et que le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé cette démolition le 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement requiert une recommandation du Conseil local du patrimoine et une autorisation du conseil en vertu du Règlement 2110-97 citant les bâtiments patrimoniaux situés à l'extérieur du site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable aux bâtiments d'intérêt patrimonial situés à l'extérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement requiert également une recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et une autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale ainsi qu'au secteur de l'écoquartier Connaught;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relativement à la réduction de la marge avant et de la profondeur de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet modifié est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et au Règlement de construction numéro 504-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 774, chemin d'Aylmer visant à réduire :

- La marge avant minimale prescrite de 20 m à 15,4 m pour l'agrandissement projeté;
- La profondeur minimale de plantation d'arbres et des aménagements paysagers le long du chemin d'Aylmer de 25 m à 15,4 m pour l'agrandissement projeté et ses aménagements de terrain.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du nouveau projet proposé et identification des dérogations mineures - Pierre Tabet, Architecte – 20 octobre 2022 - 774, chemin d'Aylmer - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
5	1	1	1

NON RECOMMANDÉ

15. PIIA – Rénover un bâtiment résidentiel – 12, rue Broad – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2022-10-24/164

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer une partie du revêtement extérieur et 14 fenêtres a été formulée au 12, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est répertorié dans le document « *Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti de la région de l'Outaouais* » réalisé en 2011 avec un bon état d'authenticité, et dans le document « *Gatineau — Inventaire et classement du patrimoine bâti* » réalisé en 2008 comme étant un bâtiment avec un potentiel d'intérêt patrimonial (annexe 6);

CONSIDÉRANT QUE la maison Johan Murphy est un bâtiment d'intérêt patrimonial se situant dans le secteur d'insertion patrimoniale du Viaux-Aylmer, et que les travaux projetés sont assujettis 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 505-2005 visant un bâtiment patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation contribuent à maintenir le matériau d'origine, les planches à feuillure détériorées seront remplacées par des planches à feuillures en bois de pin, similaires à l'existant, et une finition de peinture couleur pâle, dans un ton de jaune, ce qui respecte le caractère traditionnel et patrimonial du bâtiment;

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 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer, un projet au 12, rue Broad, visant à remplacer 14 fenêtres et une partie du revêtement extérieur, comme illustré dans l'analyse du projet :

- Annexe 3 - Photos du bâtiment montrant les travaux de remplacement – 12, rue Broad.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Régulariser l’installation de deux enseignes rattachées – 270, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le règlement de zonage autorise les enseignes éclairées, rétroéclairées ou non éclairées. Ce projet d’affichage ne prévoit pas d’éclairage.

R-CCU-2022-10-24/165

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation de deux enseignes rattachées a été formulée au 270, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes sont installées respectivement sur la façade principale du bâtiment donnant sur le boulevard Saint-Joseph ainsi que sur la façade latérale gauche donnant sur la rue Talon;

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 le secteur du PIIA de consolidation du centre-ville et dans l’unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées sont conformes 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 270, boulevard Saint-Joseph, afin de régulariser l’installation de deux enseignes rattachées, comme illustrée dans l’analyse de projet au plan :

- Concept d’affichage proposé – 24 mai 2022.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Reconstruire la partie avant d’un bâtiment commercial incendié – 105-111, rue Bellehumeur – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

R-CCU-2022-10-24/166

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à reconstruire la partie avant incendiée d’un bâtiment commercial a été formulée au 105-111, rue Bellehumeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de reconstruction propose les mêmes usages et design d’origine, des matériaux de revêtement et couleurs identiques ou similaires aux matériaux originaux, en reproduisant les mêmes volumétries et architectures de la partie incendiée;

CONSIDÉRANT QUE le projet bonifie le bâtiment existant en proposant l’agrandissement de la terrasse existante en cour avant, le remplacement de son escalier par une rampe d’accès universel reliant la terrasse au trottoir public, l’ajout d’un trottoir reliant l’accès au restaurant au trottoir public ainsi que l’ajout de trois bacs à plantes adjacents aux accès arrières du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un secteur de PIIA de type grand ensemble commercial régional, et que le projet est assujéti au Règlement 505.1-2011 relatif aux plans

d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage 532-2020 et respecte la plupart des critères du Règlement 505.1-2011 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour des projets d'intervention dans certaines zones commerciales;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, un projet aux 105-111, rue Bellehumeur, afin de reconstruire la partie incendiée du bâtiment commercial, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Tabet, architecte – 14 octobre 2022 – 105-111, rue Bellehumeur;
- Élévations proposées – Pierre Tabet, architecte – 14 octobre 2022 – 105-111, rue Bellehumeur.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Autoriser des travaux de nivellement de terrain – 820 et 824, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

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

- Le projet de quatre habitations de 16 logements est conforme à la réglementation d'urbanisme et n'est pas assujéti à l'approbation d'un PIIA.

R-CCU-2022-10-24/167

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation de travaux de remblai dans le cadre du traitement de la demande de permis de construire de quatre habitations de 16 logements a été formulée aux 820 et 824, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de nivellement de terrain pour aménager deux espaces de stationnement sont partiellement situés dans le boisé de protection et d'intégration, ce qui implique que les travaux nécessitent l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT QU'aucun arbre n'est répertorié dans le boisé de protection à la limite des travaux de remblai;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les travaux de nivellement de terrain dans un boisé de protection et d'intégration, afin de réaliser un projet de construction de quatre bâtiments résidentiels contenant 16 logements chacun, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation révisé – Nadeau Fournier – Christian Nadeau, arpenteur géomètre – 9 juin 2022;
- Plan d'ensemble services municipaux – QDI – Patrick Legault, ingénieur – 17 juin 2022;
- Plan de conservation d'arbres – CIMA+ – D. Chalifoux et G. Fortin – 8 juin 2022.

RECOMMANDÉ

19. Usage conditionnel – Autoriser une nouvelle garderie – 253, rue Bellehumeur – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Olive Kamanyana

R-CCU-2022-10-24/168

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à aménager un service de garderie pouvant accueillir 44 enfants a été formulée au 253, rue Bellehumeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet a obtenu l'approbation du ministère de la Famille pour l'octroi de 44 places subventionnées;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé par la personne requérante ne prévoit aucun changement à l'aménagement extérieur existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'aménagement d'un dépôt à matières résiduelles en cour avant et à l'augmentation du nombre de cases de stationnement maximal de 9 à 11 cases;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et aux critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 253, rue Bellehumeur, afin d'opérer un service de garderie d'une capacité maximale de 44 enfants, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Par Marc Fournier, Arpenteur-Géomètre – 22 février 2022, portant le numéro 26029 de ses minutes - 253, rue Bellehumeur - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Autoriser une nouvelle garderie – 253, rue Bellehumeur – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Olive Kamanyana

R-CCU-2022-10-24/169

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel visant à aménager un service de garderie pouvant accueillir 44 enfants a été formulée au 253, rue Bellehumeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'aménagement du dépôt à matières résiduelles en cour avant et à l'augmentation du nombre de cases de stationnement maximal de 9 à 11 cases;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 253, rue Bellehumeur, visant à :

- Autoriser un dépôt à matières résiduelles aménagé en cour avant;
- Augmenter le nombre de cases de stationnement maximal de 9 à 11 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Par Marc Fournier, Arpenteur-Géomètre – 22 février 2022, portant le numéro 26029 de ses minutes - 253, rue Bellehumeur - Annoté par SUDD.

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale comportant 36 logements – 4, rue Curé-Robert – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond

R-CCU-2022-10-24/170

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 36 logements a été formulée au 4, rue Curé-Robert;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure visant à autoriser l'empiètement de l'accès au garage sur la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la topographie et la forme irrégulière du terrain ne permettent pas l'aménagement d'un accès au garage conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, pour un projet au 4, rue Curé-Robert, afin :

- D'augmenter l'empiètement d'un accès au terrain et d'une allée d'accès sur la façade principale d'une habitation multifamiliale de 0% à 23%.

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté et dérogation mineure identifiée – Simon Dufour Handfield – Arpenteur-Géomètre – 22 juin 2022.

RECOMMANDÉ

21. Varia

a) Mot de Jocelyn Blondin

Les élections partielles dans le district du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond auront probablement un impact sur la composition de certains comités et commissions. Monsieur Blondin a demandé à la mairesse de le libérer du Comité sur les demandes de démolition, du Comité consultatif d'urbanisme et du Conseil local du patrimoine, car il en a trop. Il ne peut confirmer s'il sera présent lors des prochaines séances. Il salue le travail du président.

On estime très respectable sa contribution à ces comités ces neuf dernières années, et on le remercie.

b) Maison John-Hamilton

La maison John-Hamilton est citée en tant que bâtiment patrimonial par la Ville de Gatineau. L'administration intervient sur ce bâtiment depuis 2019. Des constats d'infractions ont été remis au propriétaire en raison de son entretien négligé. Le dossier est présentement entendu à la cour municipale, et le procès est prévu au moins de novembre. Ce bâtiment est considéré comme vulnérable et sa situation est suivie de près par l'administration.

22. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 51.