

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

327^e séance / lundi 27 février 2023 à 17 h 32

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Caroline Murray, vice-présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen
Johane Tremblay – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Ouiza Nedjimi – Analyste en urbanisme, SUDD

Ressource externe

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

Autres personnes présentes

Catherine Bellemare – Directrice territoriale, direction des centres de services
Steven Boivin – Conseiller, district d'Aylmer (1)
Jocelyn Blondin – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6)
Isabelle N. Miron – Conseillère, district de l'Orée-du-Parc (9)
Denis Girouard – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (16)
Mathieu Paquette – Attaché politique
Martin Bisson – Attaché politique

ABSENCE :

Membre

Garanké Bah – Citoyen

Séance publique

17 h 32

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec ajout aux varia d'un point concernant la modalité des séances.

DISTRIBUTION :

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

	
PRÉSIDENT	SECRÉTAIRE

3. Période de questions du public

Une personne s'est présentée à la période de questions du public.

Wassim Aboutanos souhaite s'adresser au Comité concernant le projet au 40, rue Chauveau.

Son projet vise la démolition du bâtiment existant pour reconstruire une habitation multifamiliale de huit logements. Il demande d'être exempté de fournir un minimum de six cases de stationnement à son projet de remplacement. Il cite l'article 684 du Règlement de zonage qui permet d'être exempté de fournir des cases de stationnement moyennant une compensation financière dans un fonds dédié. Ce fonds n'existant pas, il a été recommandé à M. Aboutanos par l'administration de procéder par demande de dérogation mineure. Il souligne que le secteur où le projet s'érigera est identifié au Plan d'urbanisme comme étant à densifier, en plus d'être très bien desservi par le transport en commun. Il offrira à ses locataires des passes de la Société de transport de l'Outaouais et des abonnements à Communauto. Il rappelle qu'une pénurie de logements sévit à Gatineau et que son projet propose une densification à échelle humaine. M. Aboutanos est copropriétaire du 40, rue Chauveau.

Séance huis clos

18 h 37

4. Approbation du procès-verbal de la 326^e séance tenue le 30 janvier 2023

Le procès-verbal de la 326^e séance tenue le 30 janvier 2023 est approuvé par les membres.

Les votes des membres sont toujours comptabilisés au procès-verbal, mais sont maintenant inscrits dans les considérants.

5. Signature du procès-verbal de la 326^e séance tenue le 30 janvier 2023

Le procès-verbal de la 326^e séance tenue le 30 janvier 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 326^e séance tenue le 30 janvier 2023

1071, rue Klock

Le Comité n'a pas recommandé l'octroi d'une dérogation mineure par un vote de 4 pour, 5 contre et une abstention. Le conseil a malgré tout accordé cette dérogation mineure après un vote majoritaire.

115, rue Garneau

Ce sujet avait été retiré de l'ordre du jour de la dernière séance du Comité, les membres ayant exprimé plusieurs réticences. Un suivi a été effectué auprès du requérant pour qu'il puisse évaluer certaines alternatives, et éventuellement, pour qu'un nouveau projet soit présenté au Comité.

121, rue Nicolet

Le requérant a été informé de la suggestion des membres.

304-310, boulevard Saint-Joseph

Deux membres du Comité ont voté contre ce projet. Le conseil l'a approuvé par vote majoritaire.

74, rue Principale

Le requérant a été informé de la suggestion des membres.

85, rue Eddy

Le conseil a approuvé la demande de PIIA.

Lot 1 288 474

Le conseil a approuvé la demande de PIIA, après améliorations du projet par le Service des infrastructures.

7. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

8. Date de la prochaine séance (27 mars 2023)

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 27 mars 2023.

9. Plan d'urbanisme – Modifier la définition du groupe d'usages « Agricole (A) »

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

- On souhaite que les usages de pisciculture et d'aquaponie soient ajoutés au projet de règlement. On répond qu'il pourrait être possible de le faire après la consultation publique, lors du dépôt du deuxième projet de règlement;
- L'usage de culture urbaine intérieure rendra conforme l'aménagement de serres sur les toits.

R-CCU-2023-02-27/17

CONSIDÉRANT QUE la création d'une nouvelle catégorie d'usages du groupe d'usages « Agricole (A) » au règlement de zonage implique de réviser la définition actuelle au Plan d'urbanisme, pour la rendre plus englobante;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de plan d'urbanisme numéro 530-2020, afin de :

- Remplacer la définition « Agriculture au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P41.1) » par « Production végétale, animale et forestière ».

RECOMMANDÉ

Règlement de zonage – Augmenter des rapports « espace bâti/ terrain » et autoriser des usages dans plusieurs zones de l'espace économique spécialisé de l'Aéroparc – District électoral de la Rivière-Blanche (17) – Jean Lessard

R-CCU-2023-02-27/18

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville de Gatineau d'harmoniser, aux objectifs de planification, les exigences de zonage prévues pour l'espace économique spécialisé de l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a un rôle actif dans le soutien de la croissance démographique et la mise en place de conditions favorables au développement économique sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE l'industrie de la construction est un secteur d'emploi très actif au sein de la Ville de Gatineau et que plusieurs entreprises sont déjà localisées dans l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT l'éventuelle relocalisation d'entreprises qui devront être déplacées en raison de la construction du Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais et qui pourraient être accueillies sur les terrains municipaux disponibles dans l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du rapport minimal « espace bâti/terrain » peut favoriser une meilleure utilisation du sol et une consolidation du développement;

CONSIDÉRANT QUE certains usages des catégories « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) », « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) » sont compatibles avec les fonctions dominantes planifiées pour l'affectation économique spécialisée et que l'ajout de ces usages permettrait à l'Aéroparc d'être plus attractif;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville de Gatineau d'étendre les usages des sous-classes d'usages « Service de construction et d'estimation de bâtiments en général (661) » et « Service de construction (ouvrage de génie civil) (662) » de la « Commerces de vente au détail et services de grand impact (cgi) » dans certaines zones situées dans l'espace économique spécialisé de l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout des usages souhaités à ces zones permet de renforcer la complémentarité des entreprises de l'industrie de la construction existante et projetée dans l'espace économique spécialisé de l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT l'ajout de l'usage « Culture végétale (intérieur) (8138) » de la catégorie « Agriculture urbaine (a3) » dans l'ensemble des zones actuellement modifiées dans le but de créer du potentiel et des occasions de développement dans l'Aéroparc;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de zonage numéro 532-2020, afin de :

- Augmenter le rapport minimum « espace bâti / terrain » de 0 à 0,15 pour :
 - L'ensemble des usages compris dans les groupes d'usages Commercial (C) et Industriel (I) des grilles des spécifications des zones In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069 et In-03-072 ,
 - Les usages des catégories « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) » et « Commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (cgsm) » de la grille des spécifications de la zone Co-03-070;
- Autoriser les 16 usages suivants aux grilles des spécifications des zones In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069, In-03-072, In-03-079, In-03-080 et In-03-121 :

Catégorie « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfi) »

- « Atelier d'artisan de produits du terroir (incluant aliments et boissons) (2078) »
- « Atelier d'artisan de textile, cuir, couture et d'habillement, de joaillerie et bijoux (2698) »
- « Atelier d'artisan du papier, atelier d'artiste en arts (2998) »
- « Vente au détail de matériel électrique (5241) »
- « Vente au détail d'appareils et d'accessoires d'éclairage (5242) »
- « Vente au détail de serrures, de clés et d'accessoires (5253) »

Catégorie « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) » :

- « Atelier d'artisan du bois et sculpture grand format (2798) »
- « Atelier d'artisan d'imprimerie et d'édition (3048) »
- « Atelier d'artisan de produits minéraux non métalliques (céramique, verre thermoformé et sculpture sur pierre petit format) (3698) »
- « Vente au détail de matériaux de construction (5212) »
- « Vente au détail d'équipements de plomberie, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de foyer (5220) »
- « Vente au détail de peinture, de verre et papier tenture (5230) »
- « Vente au détail de quincaillerie (5251) »
- « Service d'extermination et de désinfection (6342) »
- « Service pour l'entretien ménager (6343) »
- « Service de location d'outils ou d'équipements (6352) »

- Autoriser les 9 usages suivants de la catégorie « Commerces de vente au détail et services de grand impact (cgi) » aux grilles de spécifications des zones In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069, In-03-072, Co-03-077, In-03-080, In-03-096 et In-03-121 :

- « Service de construction résidentielle (entrepreneur général) (6611) »
 - « Service de construction non résidentielle, industrielle (entrepreneur général) (6612) »
 - « Service de construction non résidentielle, commerciale et institutionnelle (entrepreneur général) (6613) »
 - « Service de montage de charpente d'acier et mise en place de béton préfabriqué (6614) »
 - « Service de charpenterie et de grosse menuiserie (entrepreneur spécialisé) (6615) »
 - « Autres services de construction de bâtiments (6619) »
 - « Service de revêtement en asphalte et bitume (ouvrage d'art) (entrepreneur général) (6621) »
 - « Service de construction (ouvrage d'art) (entrepreneur général) (6622) »
 - « Service de construction de route, de rues et de ponts, de trottoirs et de pistes (entrepreneur général) (6623) »
- Autoriser les 156 usages de la catégorie « Commerces de gros, spécialisés et manufacturiers (cgsm) » dans la grille des spécifications de la zone In-03-079.
 - Autoriser l'usage « Culture végétale (intérieur) (8138) » de la catégorie d'usages « Agriculture urbaine (a3) » dans les zones In-03-066, In-03-067, In-03-068, In-03-069, Co-03-070, In-03-072, Co-03-077, In-03-79, In-03-080, In-03-096 et In-03-121.

RECOMMANDÉ

10. **Règlement de zonage – Modifier la limite d'une zone industrielle en abrogeant deux autres zones, autoriser des usages des catégories d'usages CFI, CMI, CGI, CGSM, I1, I2, P2 et P3 et augmenter le rapport maximal « espace bâti/ terrain » – Zones industrielles In-11-032, In-11-035 et In-11-037 – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

R-CCU-2023-02-27/19

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville de Gatineau d'harmoniser les normes de zonage aux objectifs de planification prévus pour l'espace économique spécialisé du Parc d'affaires des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a un rôle de *leadership* à jouer dans la mise en place de conditions favorables au développement économique local;

CONSIDÉRANT QU'une relocalisation éventuelle d'entreprises sera engendrée par la construction du Centre hospitalier affilié universitaire de l'Outaouais et que ces entreprises pourraient être accueillies, à même le territoire de Gatineau, sur les terrains municipaux déjà disponibles dans le Parc d'affaires de Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE l'élargissement des usages autorisés à tous les usages inclus dans la catégorie de « fabrication industrielle (i2) » permettrait de diversifier et de renforcer le développement industriel dans le Parc d'affaires des Hautes-Plaines et de renforcer en parallèle le développement de l'emploi local;

CONSIDÉRANT QUE certains usages des catégories d'usages « Commerces de faible impact (CFI) » et « Commerces de moyen impact (CMI) » sont compatibles avec les fonctions dominantes planifiées pour l'affectation économique spécialisée et que l'ajout de ces usages permettrait au Parc d'affaires des Hautes-Plaines d'être plus attractif;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'usages de la catégorie d'usages « Commerces de gros spécialisés et manufacturiers (CGSM) » est aussi souhaitable et compatible avec l'environnement économique du Parc d'affaires des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE l'industrie de la construction est un secteur d'emploi important au sein de la Ville de Gatineau et qu'il est dans l'intérêt de la Ville de la développer davantage en étendant les usages des sous-classes d'usages « Service de construction et d'estimation de bâtiments en général (661) » et « Service de construction (ouvrage de génie civil) (662) » (de la catégorie d'usages « Commerces de vente au détail et services de grand impact [CGI] ») dans l'espace économique spécialisé du Parc d'affaires de Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation du rapport maximal « espace bâti/terrain » peut favoriser une meilleure utilisation du sol et une consolidation du développement économique dans le Parc d'affaires des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout des usages souhaités à ces zones permettra de renforcer la complémentarité des entreprises de l'industrie de la construction existante et projetée dans l'espace économique spécialisé du Parc d'affaires des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme numéro 530-2020 et du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications suivantes au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de :

- Agrandir les limites de la zone industrielle In-11-037 à même les zones industrielles In-11-032 et In-11-035;
- Abroger les zones In-11-032 et In-11-035;
- Augmenter le « rapport bâti/terrain » de 0,4 à 0,6 pour l'ensemble des usages compris dans la zone In-11-037 agrandie;
- Et autoriser une série d'usages commerciaux, industriels et communautaires à la zone industrielle In-11-037 agrandie tel que démontrée dans l'analyse de projet à ses diverses annexes.

RECOMMANDÉ

- 11. Règlement de zonage – Modifier les limites des zones Ha-05-002, Re-06-048 et Ha-06-044 et ajouter à la zone résidentielle Ha-05-002 les usages de la catégorie d'usages R1 – Rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan**

Sujet retiré de l'ordre du jour à la demande du requérant.

- 12. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de trois étages comprenant huit logements – 55, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

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

- On trouve dommage que l'espace de stationnement occupe la moitié du terrain. On répond que la construction d'un espace de stationnement souterrain occuperait la totalité du terrain et ne proposerait pas d'amélioration au niveau de l'aménagement paysager;
- On estime que l'architecture détonne avec les constructions voisines;
- L'habitation donne l'impression d'être de cinq étages et non de trois. On répond que la hauteur est déterminée par une règle de calcul inscrite au Règlement de zonage;
- La version initiale du projet proposait la subdivision du lot en deux et menait à un plus grand nombre de dérogations mineures pour permettre la construction d'habitations.

R-CCU-2023-02-27/20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant huit logements a été formulée au 55, rue Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 55, rue Hélène-Duval, et que la demande de démolition du bâtiment a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) du 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé ne respecte pas le maximum de quatre logements inscrit à la grille des spécifications de la zone visée et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'un bâtiment de huit logements cadre avec l'orientation 3 du programme particulier d'urbanisme centre-ville, et avec l'objectif 1 du secteur « Les quartiers résidentiels de l'Île » qui favorise une augmentation de la densité résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

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 55, rue Hélène-Duval, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial ayant les caractéristiques suivantes :

- Il comprendra un nombre maximal de huit logements;
- Son accès et son allée d'accès empièteront sur un maximum de 20 % de la largeur de sa façade principale;
- Son espace de stationnement hors rue extérieur sera totalement en surface et implanté à 1,4 m du mur du bâtiment.

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

- Plan d'implantation proposé – PTabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations proposées – PTabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – PTabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-205.

RECOMMANDÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale de trois étages comprenant huit logements – 55, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-02-27/21

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de trois étages et comptant huit logements a été formulée au 55, rue Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera la démolition du bâtiment existant localisé au 55, rue Hélène-Duval, et que la demande de démolition du bâtiment a été approuvée lors de la séance du Comité sur les demandes de démolition (CDD) qui s'est tenue le 21 juin 2022;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé ne respecte pas le maximum autorisé au zonage et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque la propriété est située dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que huit membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre et qu'un membre est absent;

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 55, rue Hélène-Duval, afin de construire une habitation multifamiliale de trois étages comprenant huit logements, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – PTabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023 et annoté par le SUDD;
- Élévations proposées – PTabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Pierre Tabet architecte – 55, rue Hélène-Duval – reçu le 10 janvier 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Régulariser l'installation d'une enseigne détachée – 149, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-02-27/22

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une pancarte sur une enseigne détachée sur socle a été formulée au 149, rue Principale, pour un nouveau commerce offrant des services de « Vente au détail de produits artisanaux »;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage commercial est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d'Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable dans le secteur d'insertion patrimoniale, alors que l'enseigne a été installée sans autorisation;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 532-2020 limite l'affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne détachée par terrain, d'une superficie maximale de 2 m²;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux PIIA exige dans le secteur d'insertion patrimoniale et bâtiment d'intérêt patrimonial que l'enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du PIIA dans le secteur d'insertion patrimoniale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 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, un projet d'affichage au 149, rue Principale, afin de régulariser l'installation d'une pancarte commerciale sur une enseigne détachée sur poteaux existante, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Détails et emplacement de l'enseigne - 149, rue Principale.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Régulariser l’installation d’une enseigne rattachée en projection perpendiculaire – 86, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Steven Boivin

R-CCU-2023-02-27/23

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation d’une enseigne rattachée en projection perpendiculaire a été formulée au 86, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage limite l’affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne rattachée par établissement commercial et sa superficie à un maximum de 1 m²;

CONSIDÉRANT QUE l’affichage commercial est assujéti à l’autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement 2100-97 constituant le site du patrimoine d’Aylmer et doit satisfaire aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 applicables dans le secteur d’insertion patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux PIIA exige dans le secteur d’insertion patrimoniale que l’enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 et respecte la majorité des objectifs et critères d’évaluation applicables du PIIA dans le secteur d’insertion patrimoniale;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement numéro 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, un projet d’affichage au 86, rue Principale, afin de régulariser l’installation d’une enseigne rattachée en projection au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Détails et emplacement de l’enseigne – par Impression Charles Inc. – 3 janvier 2022 - 86, rue Principale.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée – 13, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- On ne connaît pas les motivations qui ont poussé le requérant à préserver le bâtiment existant, mais on apprécie l’effort.

R-CCU-2023-02-27/24

CONSIDÉRANT QU’une demande visant l’agrandissement et la rénovation d’une habitation unifamiliale à structure isolée a été formulée au 13, rue des Braves-du-Coin;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment construit en 1899 est identifié à l’annexe 6 du document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti – 2008 » comme étant un édifice d’intérêt patrimonial potentiel;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement vise l’ajout d’un sous-sol et d’un étage avec un toit à deux versants ainsi que la rénovation complète du bâtiment existant;

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 de Préservation et spécifiquement dans le Quartier des maisons allumettes;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 13, rue des Braves-du-Coin, afin d'agrandir et rénover une habitation unifamiliale à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du projet d'agrandissement du bâtiment existant – Stéphanie Adam, architecte – 30 juin 2022;
- Plans et élévations du bâtiment agrandi et rénové – Stéphanie Adam, architecte – 30 juin 2022;
- Perspectives du bâtiment agrandi et rénové – Stéphanie Adam, architecte – 30 juin 2022;
- Matériaux des revêtements extérieurs proposés – Stéphanie Adam, architecte – 30 juin 2022.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré totalisant 39 logements – 906, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

17. Dérogation mineure – Exempter le projet de construction d'une habitation multifamiliale de l'obligation de fournir six cases de stationnement intérieures – 40, rue Chauveau – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Le stationnement sur rue dans ce secteur est limité à 1 heure. Quelques résidents de longue date sont détenteurs de vignette leur permettant de se stationner sur la rue. Le requérant est conscient qu'il n'aura pas cette possibilité;
- Le projet est bien desservi en transport en commun et est situé à proximité de l'Université du Québec en Outaouais (UQO);
- On s'interroge à savoir si le requérant a consulté le voisinage;
- Le requérant s'engage à offrir des passes d'autobus et des abonnements à Communauto aux locataires;
- Le projet s'adresse à des étudiants ou utilisateurs du transport en commun;
- La recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable aurait été identique même si le requérant avait la possibilité d'être exempté de fournir des cases de stationnement moyennant le versement d'une somme en argent dans un fonds spécial. Ce fonds n'a jamais été créé par le conseil;
- La somme en argent qui aurait dû être versée dans un fonds spécial aurait été considérable. La demande de dérogation mineure permet au requérant de réduire ses frais;
- Le terrain ne permet pas la réalisation d'un projet conforme;
- Il a été suggéré au requérant de procéder par demande de dérogation mineure, mais il ne lui a jamais été suggéré de ne pas aménager de cases de stationnement;
- Le besoin en logements est criant;
- On suggère une entente entre le requérant et le centre d'éducation pour adulte à proximité pour permettre l'utilisation de cases de stationnement du centre d'éducation par les locataires;
- Rien ne garantit que le requérant offrira des passes d'autobus et des abonnements à Communauto à long terme;
- Certains estiment que l'octroi de cette dérogation mineure risque de causer un précédent, d'autres estiment que sa proximité du centre-ville et de l'UQO la rende acceptable;
- Le bâtiment projeté s'implantera sur les marges avant et arrière. Il n'est donc pas possible de reculer le bâtiment pour permettre l'aménagement de cases de stationnement de chaque côté du terrain en cour avant;
- On estime que l'idée derrière ce projet est bonne, mais pas aboutie. On peut abandonner la voiture, mais on doit offrir une réponse adéquate comme plus de stationnements pour vélos ou un local intérieur pour vélos électriques, ce qui n'est pas le cas dans ce projet;
- Le projet propose deux logements d'une chambre au sous-sol et six logements de deux chambres aux étages;
- On demande la démonstration par le requérant qu'il a bien fourni les passes d'autobus et les abonnements à Communauto, ou qu'il mette à la disposition des locataires un local substantiel

pour ranger des vélos et pour faire de la mobilité durable l'axe structurant du projet. On répond qu'il ne relève pas d'une compétence municipale d'imposer des passes d'autobus. La Ville n'a aucun levier de ce côté;

- Le projet comme présenté dépasse la norme minimale de nombre de supports à vélos;
- Les locataires loueront en connaissance de cause, et seront pour la plupart des étudiants et professeurs de l'UQO. On croit qu'il s'agit d'un modèle intéressant qui permet de fonctionner sans voiture;
- La station Communauto la plus proche se situe à environ cinq minutes de marche;
- On croit qu'il serait possible d'aménager un cabanon à vélo en cour arrière;
- On propose d'ajouter comme condition à l'acceptation de la demande de dérogation mineure que huit unités de stationnement pour vélos à l'intérieur d'un bâtiment soient mises à la disposition des locataires.

R-CCU-2023-02-27/25

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit logements a été formulée au 40, rue Chauveau;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne prévoit aucune case de stationnement hors rue alors que le nombre minimal de cases de stationnement exigées au règlement de zonage est de six cases exigées en souterrain du bâtiment ou en structure;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante voulait se prévaloir de l'article 684 du Règlement de zonage numéro 532-2020 afin d'exempter le projet de fournir des cases de stationnement moyennant le versement d'une somme en argent;

CONSIDÉRANT QUE la personne requérante ne peut pas utiliser, pour l'instant, la disposition de l'article 684, car le paiement de la compensation doit être versé dans un fonds spécial que le conseil municipal n'a jamais créé;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 relative au nombre minimal de cases de stationnement à fournir pour une habitation de huit logements dans la zone Ha-09-029 (6 cases);

CONSIDÉRANT QUE le nombre minimal de cases de stationnement à fournir, pour une habitation de huit logements dans la zone Ha-09-029, a déjà été réduit de moitié par l'insertion de la disposition particulière de l'article 667 B, mais que ce minimum de cases soit situé dans un espace souterrain ou en structure;

CONSIDÉRANT QUE selon le Plan d'urbanisme, la propriété visée est située dans une zone axée sur le transport en commun (ZATC) de type 1 et à moins de 300 m d'un arrêt d'un circuit de transport en commun rapide (voie réservée), sur un axe à haut niveau de service, et que selon la personne requérante, les futurs résidents et résidentes pourraient utiliser le transport en commun pour se déplacer sans avoir besoin d'une voiture;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable n'est pas en faveur de recommander la demande de dérogation mineure, puisque la zone où le projet est situé comporte déjà un allègement réglementaire visant le nombre minimal de cases de stationnement à fournir;

CONSIDÉRANT QUE les futurs résidents et résidentes de l'immeuble possédant une voiture utiliseront le stationnement sur rue en réduisant l'offre en stationnement sur rue pour les autres propriétés situées dans le voisinage et pour les visiteurs;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que six membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre, que deux membres s'abstiennent et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 au 40, rue Chauveau, visant à exempter le projet de

l'obligation de fournir le minimum requis de six cases de stationnement intérieures, et ce, conditionnellement à :

- L'aménagement de huit unités de stationnement pour vélos à l'intérieur d'un bâtiment.

RECOMMANDÉ

18. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale comportant huit logements – 80, rue des Oliviers – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

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

- On précise la règle de calcul du niveau du seuil de la porte.

R-CCU-2023-02-27/26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de huit logements a été formulée au 80, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures visant à réduire la marge avant, la largeur de l'allée de circulation, la distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment ainsi que le nombre de cases de stationnement et augmenter le niveau maximum du seuil de porte;

CONSIDÉRANT QUE l'exigüité du terrain ne permet pas un projet conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 pour un bâtiment de huit logements dans une zone permettant jusqu'à 16 logements par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé en secteur de consolidation où la diversification graduelle des typologies résidentielles, harmonisée au cadre bâti existant pour respecter les besoins d'une grande diversité de ménages et favoriser la mixité sociale, est recherchée;

CONSIDÉRANT QUE la localisation sur un terrain de coin sous-utilisé d'un bâtiment comportant plus de logements et un gabarit plus imposant que les bâtiments voisins est justifiée;

CONSIDÉRANT QUE le projet, qui prévoit huit logements de deux chambres, est situé dans un environnement où sont offerts une grande variété de services publics, commerciaux ou personnels et prévoit huit logements de deux chambres;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, 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 des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 80, rue des Oliviers, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 5 m à 3 m;
- Augmenter le niveau maximal du seuil de la porte d'entrée principale du bâtiment de 88,61 m à 89,1 m;
- Réduire la largeur minimale de l'allée de circulation extérieure à double sens de 7 m à 6 m;
- Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement hors rue extérieur et l'habitation multifamiliale de plus de 6 logements de 6 m à 2 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis de 12 à 8 cases.

Comme illustrées dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté et dérogations mineures identifiées – Hubert Carpentier – Arpenteur-Géomètre – 21 février 2023.

RECOMMANDÉ

19. Dérogations mineures – Rénover un bâtiment résidentiel à structure isolée – 939, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- Le secteur comporte plusieurs particularités, et l'espace disponible sur le terrain est restreint.

R-CCU-2023-02-27/27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la rénovation d'un bâtiment résidentiel à structure isolée a été formulée au 939, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la démolition et la reconstruction du balcon et des escaliers des façades avant et arrière du bâtiment, la réfection du perron et du patio situés en cours avant et arrière du bâtiment, ainsi que la réfection de la passerelle située dans la marge latérale droite et le remplacement du revêtement des murs extérieurs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des dérogations mineures par le conseil est requis pour la reconstruction des balcons et des escaliers aux mêmes emplacements dérogatoires;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation du projet par le conseil en vertu des critères d'évaluation du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier est également requise;

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, en vertu du Règlement de zonage numéro 532-2020, les dérogations mineures suivantes pour la propriété du 939, rue Jacques-Cartier :

- Réduire la distance minimale requise entre un balcon et une ligne de terrain de 1m à 0 m;
- Réduire la distance minimale requise entre un escalier extérieur donnant accès à l'étage et une ligne de terrain de 1 m à 0 m.

Et ce, afin de permettre de rénover un bâtiment résidentiel à structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Description des travaux de rénovation proposés – 939, rue Jacques-Cartier;
- Matériaux proposés – 939, rue Jacques-Cartier;
- Plan d'implantation identifiant les rénovations et les dérogations mineures – Cubiq Architecture – 13 mars 2022;
- Plans et élévations des travaux de rénovation proposés - Cubiq Architecture – 13 mars 2022.

Il est entendu que l'approbation des dérogations mineures demandées est conditionnelle à l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

20. Dérogations mineures – Transformer une habitation trifamiliale en habitation multifamiliale de cinq logements – 330, rue Hétu – District électoral du Lac-Beauchamp – Denis Girouard

R-CCU-2023-02-27/28

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire visant l'ajout deux logements au bâtiment de trois logements a été formulée au 330, rue Hétu;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'aménagement, à même le sous-sol du bâtiment, de deux nouveaux logements, sans aucun agrandissement au bâtiment, ainsi que le déplacement de l'espace de stationnement existant en cour latérale vers la cour arrière afin d'aménager le nombre de cases requis;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil municipal de quatre dérogations mineures visant à permettre l'aménagement d'un espace de stationnement et pour régulariser la marge latérale gauche du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions du terrain et du bâtiment existant ne permettent pas l'aménagement d'un espace de stationnement hors rue de quatre cases et de son allée d'accès conformément à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les plans de construction déposés pour l'ajout des nouveaux logements respectent le Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 à l'exception de celles faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

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, afin de permettre la transformation de l'habitation trifamiliale existante en habitation multifamiliale de cinq logements au 330, rue Héту, et visant à réduire :

- La largeur de l'allée d'accès de 3,0 m à 2,5 m;
- La distance entre un mur du bâtiment et l'allée d'accès de 1,5 m à 0,35 m;
- La largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée bordant l'espace de stationnement de 1 m à 0,5 m;
- La marge latérale gauche du bâtiment de 3 m à 1,8 m.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de l'architecte identifiant les dérogations mineures et les aires d'agrément - préparé par Rossman Architecture en date du 24 janvier 2023 et annoté par le SUDD – 330 rue Héту.

RECOMMANDÉ

21. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 348, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le terrain appartient à la Ville et n'est pas un terrain excédentaire;
- Le terrain ne présente pas de risque de glissement de terrain;
- Le projet se situe à l'extérieur de la bande riveraine de 15 m.

R-CCU-2023-02-27/29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment commercial à structure isolée a été formulée au 348, chemin Industriel;

CONSIDÉRANT QUE le terrain, dernière la parcelle vacante du côté sud de ce tronçon de rue, appartient à la Ville de Gatineau, et que la vente de terrain à la personne requérante était conditionnelle à la possibilité de réaliser le projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à réduire la marge arrière;

CONSIDÉRANT QUE la forme particulière du terrain et son éloignement de l'autoroute de l'Outaouais, en comparaison des autres entreprises de ce secteur du chemin Industriel, ne permettent pas un projet conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 532-2020 pour un bâtiment commercial devant présenter une superficie minimale adéquate;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé entre des constructions existantes érigées sous l'ancien Règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, qui prévoyait des normes d'implantation autorisant une marge arrière minimale de 1,5 m au lieu de la marge de 9 m maintenant exigée par le Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, l'implantation du bâtiment est conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet situé au 348, chemin Industriel, afin de construire un bâtiment commercial et visant à réduire la marge arrière minimale requise de 9 m à 1,5 m, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du bâtiment projeté et dérogation mineure identifiée – Christian Nadeau – Arpenteur-Géomètre – Annoté par le SUDD - 7 septembre 2021.

RECOMMANDÉ

22. Point d'information – Ajustements réglementaires au centre-ville de Gatineau

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

- La continuité commerciale favorise la fréquentation et l'animation des rues;
- On demande de vérifier si les usages de la catégorie "Commerces de vente au détail et services de grand impact (cgi) incluent les terminus, points d'arrêt et débarcadères d'autobus, et les postes de taxi;
- Un chantier de révision des hauteurs autorisées avant la révision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) n'est pas écarté;
- Les affectations du sol pourront être revues lors de la révision du PPU;
- L'affectation principale du terrain de l'aréna Guertin est institutionnelle, mais permet quand même la recherche et le développement et certains usages compatibles;
- Les usages au rez-de-chaussée des immeubles du centre-ville doivent permettre une continuité commerciale pour assurer une interaction avec la rue. Les salles d'entraînement et les salles communautaires, par exemple, ne favorisent pas cette interaction;
- On souhaite une zone commerciale d'ambiance au nord de l'île-de-Hull, puisque plusieurs nouveaux projets résidentiels d'envergure s'y érigeront dans les prochaines années.

23. Varia

a) Modalités des séances

Un membre estime que les séances virtuelles nuisent à la dynamique du groupe et peuvent mener à des malentendus. Sans passer au mode présentiel à temps plein, on souhaite minimalement passer au mode hybride de temps à autre.

Le président mentionne que plusieurs comités et commissions sont de retour à des séances en présentiel. Il a fait une demande à l'administration pour évaluer la mécanique d'un retour en présentiel. Les membres seront informés des développements. Des salles sont munies d'équipements qui permettent le retour des séances en présentiel et qui offrent une certaine flexibilité.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 26.