



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

158^e séance tenue le 3 octobre 2011 à 17 h

Maison du citoyen, salle des comités, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)
M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (no 8)
M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller, district de Buckingham (no 18)
M. Stephen J.Ph. Carisse, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Sylvie Levac, citoyenne
M. Félix Meunier, citoyen
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable section des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Manon Bélanger, chargée de projets à la planification
M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Émilie Breton, coordonnateur en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme par intérim, secteur de Gatineau
M. Gilbert Gagnon, responsable à la réglementation
M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull
M^{me} Marie-Claude Martel, directrice du Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Marie-Pier Pelletier, STO

Autres

Trois (3) citoyennes et quatre (4) citoyens sont présents à la période publique

ABSENCE :

Ressource interne

M^{me} Nathalie Gingras, chef de div. par intérim, sect. de Masson-Angers et de Buckingham

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35. Une suggestion est formulée selon laquelle les présentations des dossiers qui doivent être effectuées au CCU soient succinctes.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011
4. Signature du procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011
5. Date de la prochaine assemblée (7 novembre 2011)
6. Modification de divers règlements, structure commerciale
7. Période de questions des citoyennes et citoyens
8. Projet d'intervention et dérogations mineures, 252-254, boulevard Maisonneuve
9. Projet d'intervention et dérogations mineures, 7, rue Joseph-Galipeau
- 9.1. Projet de développement – 1308 à 1320, boulevard Maloney Est
10. Usage conditionnel, 82, rue de la Cédrière
11. Dérogation mineure, 74, rue Fortier
12. Dérogation mineure, 95, boulevard de la Cité-des-Jeunes
13. Questions diverses
14. Levée de la séance

3. Adoption du procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011

Le procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011 est adopté.

4. Signature du procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011

Le procès-verbal de la 156^e séance tenue le 12 septembre 2011 est signé par la présidente.

5. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 7 novembre 2011.

6. Modification de divers règlements – Introduire les derniers éléments de la structure commerciale aux différents outils d'urbanisme – Tous les districts électoraux.

On résume les grandes lignes du dossier relatif à la révision des règlements d'urbanisme résultant de la volonté de mettre en place une nouvelle structure commerciale pour la Ville de Gatineau en insistant, notamment, sur :

- Les étapes franchies jusqu'à aujourd'hui (rapport de Géocom, consultations publiques de 2009, 2010 et 2011);
- Les modifications au schéma d'aménagement, au plan d'urbanisme, au Règlement de zonage (8 projets commerciaux) et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Les modifications des 5 Règlements qui seront proposées au conseil du 1^{er} novembre 2011;
- Les requêtes qui ont été formulées lors des portes-ouvertes du 29 août 2011 (élus) et des 6 et 8 septembre 2011 (population);
- Les dernières étapes de réalisation (adoptions des projets de règlement – 1^{er} novembre 2011, assemblée publique de consultation – 17 novembre 2011, adoption des règlements – 6 décembre 2011 et entrée en vigueur des règlements – janvier 2012);
- On précise que la recommandation concernant la requête numéro 37, portant sur la zone C-13-122, est modifiée et qu'il est proposé de maintenir l'usage 6375 – mini entrepôts à la zone.

Plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, notamment sur :

- Les éléments justifiant l'autorisation de développements résidentiels sur les sites industriels « Aliments Martel et Chanteclerc »;

Arrivée de M^{me} Liliane Moreau.

- Le resserrement de la réglementation pour limiter l'ouverture, dans les centres commerciaux, de petits commerces qui normalement devraient être implantés sur les artères commerciales d'ambiance;
- La possibilité d'ouvrir des garderies sur les rues collectrices, sur les artères principales et sur certaines rues locales;
- Le nombre de logements pouvant être autorisé dans les zones C-13-122 et H-13-108 (requête 37);
- Le nombre de restaurants inférieurs à 250 m² pouvant être autorisé à la zone C-01-048 (requête 11);
- L'impact d'autoriser la vente et l'entreposage de roulottes et de véhicules récréatifs à la zone I-01-040 (requête 9);
- L'usage commercial dérogatoire à la zone H-06-124B (requête 22);
- Les ajustements à la structure commerciale et aux usages autorisés qui pourront être effectués à la suite de la confection d'un plan visant la revitalisation urbaine de la rue d'ambiance Notre-Dame (requête 12);
- La modification du concept de la structure pour intégrer un noyau commercial de quartier à la zone C-05-190 (requête 20);
- Les zones et usages commerciaux qui seront supprimés le long du chemin d'Aylmer (requête 41);
- Le micro noyau Parc Connaught (requête 44).

R-CCU-2011-10-03 / 152

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le projet de règlement 500-5-2011 modifiant le Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 500-2005, le projet de règlement 501-24-2011 modifiant le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, le projet de règlement 502-133-2011 et le projet 502-143-2011 modifiant le Règlement de zonage numéro 502-2005, le projet de règlement 505.1-1.2011 modifiant le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2005, le projet de règlement 506-2-2011 et le projet 506-5-2011 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et ce, dans le but d'introduire les derniers éléments de la structure commerciale aux différents outils d'urbanisme.

ADOPTÉE

7. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de trois (3) citoyennes et quatre (4) citoyens.

À la suite d'un bref exposé, on confirme à une citoyenne et à deux citoyens, propriétaires de commerces sur la rue Gamelin, que les usages exercés actuellement à leur lieu d'affaires seront maintenus à la suite de l'adoption des projets de règlement venant introduire les éléments de la structure commerciale à la réglementation municipale d'urbanisme.

Un citoyen et une citoyenne mentionnent que le Règlement de zonage numéro 502-2005 devrait être modifié de façon à ajouter la profession « psychologue » à la liste des professions comme usages additionnels aux usages du groupe habitation.

On rappelle brièvement l'historique et les principales raisons des dispositions, relatives aux usages additionnels, adoptées par le conseil en 2005. On souligne que certaines de ces dispositions, révision de la liste des professions, entre autres, seront revues à court terme.

Départ des citoyennes, des citoyens, de M. Gilbert Gagnon et de M^{me} Manon Bélanger.

8. **Projet d'intervention dans le secteur de restructuration du centre-ville des boulevards des Allumettières et Maisonneuve en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 252-254, boulevard Maisonneuve – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 98 logements – Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 252-254, boulevard Maisonneuve – Réduire la marge minimale avant, augmenter la hauteur maximale du bâtiment, autoriser l'aménagement de six cases de stationnement extérieures, réduire la distance minimale requise entre une allée d'accès extérieure et un bâtiment, réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment d'habitation de type multifamilial, réduire la largeur minimale requise pour une allée de circulation intérieure à double sens, réduire la largeur minimale exigée d'une bande gazonnée ou autrement paysagée requise entre une allée d'accès et une ligne de terrain, réduire la largeur minimale exigée d'une bande gazonnée ou autrement paysagée requise entre un espace de stationnement et une ligne de terrain, réduire la largeur minimale exigée pour une allée de circulation extérieure à double sens, réduire la largeur minimale exigée pour une allée d'accès à double sens d'une habitation multifamiliale, augmenter la largeur maximale exigée pour l'accès au terrain, et ce, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 98 logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau.**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur le traitement architectural à améliorer sur certaines façades du bâtiment, sur les liens piétonniers sur le site et sur le volume du bâtiment par rapport aux gabarits des propriétés de la rue Champlain.

On souligne que l'ensemble des commentaires sont couverts par les conditions rattachées à l'approbation des dérogations mineures demandées dans le cadre du projet.

R-CCU-2011-10-03 / 153

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le secteur de restructuration du centre-ville des boulevards des Allumettières et Maisonneuve en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 aux 252-254, boulevard Maisonneuve dans le but de construire un bâtiment résidentiel de 98 logements tel que présenté sur le plan d'implantation déposé par DCYSA le 8 septembre et approuvé par le SUDD avec conditions, le plan concept de paysagement proposé par le SUDD en date du 21 septembre 2011, la coupe, les façades, et les perspectives soumises par DCYSA en date du 8 septembre 2011.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 252-254, boulevard Maisonneuve afin de réduire de 1,49 mètre à 0,75 mètre la marge minimale avant, augmenter la hauteur maximale du bâtiment de 8 étages à 10 étages, autoriser l'aménagement de six cases de stationnement extérieures, réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la distance minimale requise entre une allée d'accès extérieure et un bâtiment, réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment d'habitation de type multifamilial de 6,0 mètres à 1 mètre, réduire de 6,0 mètres à 4,8 mètres la largeur minimale requise pour une allée de circulation intérieure à double sens, réduire de 7,0 mètres à 5,5 mètres la largeur minimale exigée pour une allée de circulation extérieure à double sens, réduire de 1 mètre à 0,6 mètre la largeur minimale exigée d'une bande gazonnée ou autrement paysagée requise entre une allée d'accès et une ligne de terrain, réduire de 1 mètre à 0,75 mètre la largeur minimale exigée d'une bande gazonnée ou autrement paysagée requise entre un espace de stationnement et une ligne de terrain, réduire de 6,0 mètres à 5,5 mètres la largeur minimale exigée pour une allée d'accès à double sens d'une habitation multifamiliale, augmenter de 10 mètres à 10,5 mètres la largeur maximale exigée pour l'accès au terrain, et ce, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 98 logements, le tout conditionnellement à :

Implantation du bâtiment

- Opter pour une gestion des déchets à l'intérieur du bâtiment au niveau du sous-sol;
- Aménager des trottoirs sécuritaires pour desservir le bâtiment à partir du stationnement pour visiteurs;
- Prévoir des supports à vélo extérieurs idéalement en cour avant ou à proximité du stationnement pour visiteurs tout en s'assurant d'un déplacement sécuritaire des cyclistes;

- Porter une attention particulière à l'aménagement au sol et paysager l'accès principal à partir du boulevard Maisonneuve en lien avec les bacs de paysagement aménagés sur l'emprise de la Ville;
- Assurer un lien fonctionnel entre le lobby central et les aménagements préconisés en cour arrière.

Architecture du bâtiment

- Porter une attention particulière au traitement architectural des deux derniers étages, et cela sur l'ensemble des façades du projet en raison de leur visibilité. Ce traitement qui se veut distinctif à celui du corps du bâtiment pourrait être formalisé par un design différent des ouvertures, du choix d'un avant-toit ou non, du choix d'un balcon en saillie ou reculé, du choix contrasté des matériaux et textures, du choix d'opérer des couleurs d'accents ou non, etc.;
- Améliorer le traitement architectural de l'angle sud-ouest en lien avec sa visibilité et cela à la grandeur du bâtiment afin d'atténuer l'effet de masse du volume généré par la largeur importante de la façade du projet proportionnellement à sa profondeur;
- Prévoir un traitement architectural distinctif des deux premiers étages en façade arrière du bâtiment afin d'assurer une meilleure intégration du projet de densité face au tissu résidentiel de faible densité de la rue Champlain;
- Marquer l'entrée principale du bâtiment par un traitement architectural distinctif et une qualité de design supérieure;
- Utiliser des matériaux de couverture du bâtiment visant à réduire les îlots de chaleur;
- Dépôt d'un concept d'éclairage respectant les principes de développement durable pour la mise en valeur du bâtiment;
- Dépôt d'une seconde proposition relativement au choix de couleur.
- Dépôt des échantillons de matériaux des revêtements extérieurs.

Paysagement du projet

- Élaborer un plan de paysagement visant à atténuer les îlots de chaleur et à minimiser la visibilité du stationnement à partir du boulevard Maisonneuve;
- Concevoir des aménagements paysagers qui définiront le traitement vert à conférer en bordure du boulevard Maisonneuve ainsi que pour la cour arrière en lien avec les niveaux d'intégration recherchés avec le tissu résidentiel de la rue Champlain.
- Déposer un guide d'aménagement paysager permettant de qualifier les espèces paysagères proposées sur le plan de paysagement préliminaire soumis en lien avec les objectifs recherchés pour le site du projet spécifiquement et pour ceux du secteur globalement;

Critères de développement durable du projet

- Identifier les critères LEED auxquels répond le projet (optimisation de l'ensoleillement, optimisation de la lumière naturelle et des vues et réduction de la pollution lumineuse, matériaux de couverture à haute réflectance, accessibilité au transport collectif, et aménagement paysager économe en eau, éléments mécaniques conformes aux normes environnementales et ne contiennent pas de gaz à effet de serre, réutilisation des ressources et matériaux à faible émission, etc.);
- Intégrer des terrasses vertes en guise de balcon dans le projet;
- S'assurer que le projet réponde à l'accessibilité universelle;
- Déposer une étude des effets d'accélération des vents susceptibles de résulter de la construction permettant d'encadrer et de minimiser les impacts négatifs des vents sur l'entrée principale et les aires d'agrément projetés au niveau du sol.

Approbation du service des infrastructures

- Acceptation des points d'accès au site par le service des infrastructures, Division circulation et sécurité.

Approbation du comité sur les demandes de démolition

- La démolition des deux bâtiments du 252 et 254, boulevard Maisonneuve, soit approuvée par le Comité sur les demandes de démolition.

ADOPTÉE

9. **Projet d'intervention dans le secteur d'insertion de la Rivière-Gatineau en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 7, rue Joseph-Galipeau – Rénover la fondation du bâtiment et remplacer le revêtement extérieur – Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Aménager un deuxième logement à l'intérieur d'un bâtiment d'un seul étage et réduire le coefficient plancher/terrain minimum requis – District électoral de Touraine.**

R-CCU-2011-10-03 / 154

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le secteur d'insertion de la Rivière-Gatineau dans le but de rénover la fondation du bâtiment ainsi que remplacer le revêtement extérieur sur la propriété située au 7, rue Joseph-Galipeau, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Certificat de localisation préparé par Hugues St-Pierre en août 2005, 7, rue Joseph-Galipeau »;
- « Élévations proposées préparées par Eskis architecture en août 2011, 7, rue Joseph-Galipeau ».

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'aménagement d'un deuxième logement à l'intérieur d'un bâtiment d'un seul étage et réduire de 0,5 à 0,17 le coefficient plancher/terrain minimum requis afin de permettre l'aménagement d'un deuxième logement sur la propriété située au 7, rue Joseph-Galipeau.

ADOPTÉE

- 9.1 **Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 1308 à 1320, boulevard Maloney Est – Construire quatre triplex jumelés – District électoral de la Rivière-Blanche et de Masson-Angers.**

Quelques commentaires sont formulés sur la question des mesures prises pour protéger le boisé sur le site (servitude de non-déboisement, bande de verdure à l'ouest du projet, avantages et inconvénients d'exiger l'installation d'une clôture entre le stationnement et la servitude de non-déboisement).

R-CCU-2011-10-03 / 155

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 dans le but de construire quatre triplex jumelés sur les propriétés situées au 1308 à 1320, boulevard Maloney Est, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation préparé par Christian Nadeau en juin 2011, 1308 à 1320, boulevard Maloney Est »;
- « Plan d'ensemble et plan d'aménagement préparé par Eskis architecture en septembre 2011, 1308 à 1320, boulevard Maloney Est »;
- « Élévations proposées préparées par Landry architectes en mai 2011, 1308 à 1320, boulevard Maloney Est ».

ADOPTÉE

10. **Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 82, rue de la Cédrière – Aménager un logement additionnel – District électoral d'Aylmer.**

R-CCU-2011-10-03 / 156

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 82, rue de la Cédrière, visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée.

ADOPTÉE

- 11. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 74, rue Fortier – Réduire la marge latérale droite, la distance minimale entre une terrasse et une ligne de terrain, la distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain, et ce, afin de régulariser l'implantation de l'abri d'auto, de la terrasse et de l'escalier extérieur – District électoral de Saint-Raymond-Vanier.**

R-CCU-2011-10-03 / 157

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 74, rue Fortier afin de réduire de 1,5 mètre à 0,45 mètre la marge latérale droite, réduire de 1 mètre à 0,84 mètre la distance minimale entre une terrasse et une ligne de terrain, réduire de 1 mètre à 0,8 mètre la distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain, afin de régulariser l'implantation de l'abri d'auto, de la terrasse et de l'escalier extérieur, et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre en cour avant.

ADOPTÉE

- 12. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 95, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Réduire la marge latérale gauche afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment - District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne.**

R-CCU-2011-10-03 / 158

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 95, boulevard de la Cité-des-Jeunes afin de réduire de 4 mètres à 1,1 mètre la marge latérale minimale, et ce, afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment.

ADOPTÉE

- 13. Questions diverses :**

Aucun sujet

- 14. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 45.