

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012 à 17 h

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



#### PRÉSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)

M<sup>me</sup> 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. François Lacerte-Gagnon, citoyen

M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne

M<sup>me</sup> Sylvie Levac, citoyenne

M. Félix Meunier, citoyen

M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

##### Ressources internes

M. Éric Boutet, dir. adjoint - Planification au Service de l'urbanisme et du développement durable

M<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer

M. Pierre-Luc Caron, analyste en architecture et en urbanisme, secteur de Gatineau

M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Développement au Service de l'urbanisme et du développement durable

M<sup>me</sup> Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull

M. David Leclerc, responsable de la Section de l'habitation

M<sup>me</sup> Liliane Moreau, chef de la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer

##### Autres

M. Alain Riel, conseiller, district de Deschênes (no 3)

MM. Alain Lagacé, Jean-Sébastien Racine et François Mollicone

#### ABSENCES

##### Ressources internes

M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau

M<sup>me</sup> Nathalie Gingras, chef par intérim de la Division de l'urbanisme des sect. de Buck. et de M.-Angers

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

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

Monsieur Éric Boutet informe les membres du CCU que des modifications ont été apportées à la structure de gouvernance du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
PRÉSIDENTE

\_\_\_\_\_  
SECRÉTAIRE

Monsieur Boutet explique, entre autres, que les sections de l'urbanisme des Centres de services relèvent maintenant d'une nouvelle direction adjointe du SUDD qui se retrouve sous la responsabilité de monsieur Marc Chicoine. On souligne que Monsieur Chicoine, nouveau directeur adjoint – Développement remplacera Monsieur Boutet à compter de la prochaine séance du CCU.

On profite de l'occasion pour remercier Monsieur Boutet de sa contribution et de sa participation aux activités du CCU. On souhaite également la bienvenue à monsieur Marc Chicoine.

## **2. Les collectivités durables**

Dans le cadre de son travail, monsieur Félix Meunier mentionne qu'il a participé à l'un des seize groupes d'étude organisés dans le cadre de la conférence canadienne du gouverneur général sur le leadership tenue en juin 2012.

Monsieur Meunier explique que son groupe d'étude sur le Manitoba était composé d'une quinzaine de personnes provenant de six provinces, d'un territoire et de différents secteurs publics, privés et syndicaux.

Il souligne qu'avant la tenue de la conférence 2012 son groupe d'étude a visité quelques villes du Manitoba dont Winnipeg, Brandon et Thompson et devait répondre à certaines questions relatives aux collectivités durables et au Canada.

Ainsi, Monsieur Meunier insiste sur :

- le Manitoba est devenu une province canadienne en 1870;
- sa population est passée de 27 000 personnes en 1870 à 1 280 000 personnes en 2012;
- une population multi culturel importante avec une forte présence de francophone et d'autochtone;
- climat rude;
- les fondations du Manitoba se basent sur la compréhension mutuelle, la passion, le dévouement et la résilience;
- l'importance d'avoir des projets, de mettre l'accent sur les choses qui unissent, de transformer les faiblesses en forces et de ne jamais perdre espoir.

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

L'ordre du jour est adopté en reportant à une autre séance l'article 14.3.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Les collectivités durables
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Approbation du procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012
5. Signature du procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012
6. Suivi des recommandations
7. Date de la prochaine assemblée (5 novembre 2012)
- 7.1. Projet modifiant la réglementation d'urbanisme – Écoquartier Connaught
8. Projet d'insertion, usage conditionnel et dérogations mineures – 44, rue Principale
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Projet de consolidation et dérogations mineures – 199, rue Dollard-Des Ormeaux
11. Projet d'insertion – 389-395, rue Main
12. Projet d'insertion – 25, rue Helenore
13. Projet de restructuration – 365-367, boulevard Saint-Joseph
14. Projet de préservation – 48, rue Papineau
- 14.1. Projet de préservation – 57, boulevard Alexandre-Taché
- 14.2. Projet particulier Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 882, boulevard Maloney Est
- 14.3. Démolition d'un bâtiment institutionnel patrimonial incendié – 61, rue du Couvent
15. Usage conditionnel – 1092, rue de Neuville
16. Usage conditionnel – 1096, rue de Neuville
17. Dérogation mineure – 12, rue du Progrès
- 17.1. Dérogations mineures – 950, 959 et 960, boulevard Saint-Joseph
18. Questions diverses
19. Levée de la séance

**4. Approbation du procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012**

Le procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012 est approuvé.

**5. Signature du procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012**

Le procès-verbal de la 170<sup>e</sup> séance tenue le 11 septembre 2012 est signé par la présidente.

**6. Suivi des recommandations**

Aucune question et aucun commentaire.

**7. Date de la prochaine assemblée**

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 5 novembre 2012.

**7.1. Modification à la réglementation d'urbanisme – Permettre l'intégration des objectifs et orientations de la charte d'écoquartier au site Connaught – District électoral de Deschênes**

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

- les modifications apportées au projet à la suite de la consultation publique :
  - l'étude conjointe STO/Ville sur l'intégration au parc-o-bus au projet d'écoquartier;
  - l'étude sur le chauffage urbain;
  - le verdissement du chemin d'Aylmer;
  - la renaturalisation du fossé;
  - la Gouvernance du quartier;
  - la spatialisation des usages communautaires;
  - le projet pilote au niveau des critères LEED;
  - la localisation de l'école primaire;
  - le début de construction du parc de voisinage;
  - la rénovation de la maison Gorman;
  - l'implantation d'une garderie.
- on remercie le SUDD et on souligne l'ouverture et la bonne foi du promoteur;
- on rappelle l'importance de l'aspect historique du secteur et d'avoir une architecture un peu différente des autres projets de la ville;
- les usages des zones « P » et « R »;
- la présence d'une antenne de télécommunications sur le site;
- les liens est-ouest et nord-sud des bandes cyclables;
- l'ensemble des outils contrôles réglementaires;
- l'implication des citoyens dans la planification de leur quartier;
- le statut de la charte d'écoquartier;
- le nombre de logements à l'hectare (60 à 80);
- le zonage, la circulation et le patrimoine;
- la possibilité de conserver une trace au sol de la piste de course, une partie de l'édifice et une empreinte au sol de l'édifice;
- les discussions avec l'organisme Vivre en ville;
- l'impact du projet sur la circulation;
- la possibilité d'avoir des logements abordables et accessibles.

Départ de M. Stephen J.Ph. Carisse.

Arrivée de MM. Alain Lagacé, Jean-Sébastien Racine et François Mollicone.

Monsieur Alain Lagacé, vice-président de l'Association des citoyens du quartier Connaught, accompagné du trésorier et d'un autre membre du conseil d'administration de l'Association mentionne que l'Association est en accord avec le projet d'écoquartier Connaught.

Il souligne que ce projet répond aux besoins et aspirations de la Ville et des citoyens.

À la suite d'une question, on explique la procédure de modifications réglementaires devant conduire à la mise en œuvre de l'écoquartier Connaught.

Départ de MM. Alain Lagacé, Jean-Sébastien Racine et François Mollicone.

**R-CCU-2012-10-01 / 180**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification à la réglementation d'urbanisme afin de permettre l'intégration des objectifs et orientations de la charte d'écoquartier au site Connaught.

**ADOPTÉE**

**8. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 44, rue Principale – Aménager une aire de jeux – District électoral d'Aylmer**

**Usage conditionnel – 44, rue Principale – Aménager un service de garderie – District électoral d'Aylmer**

**Déroghations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 44, rue Principale – Augmenter le nombre de cases de stationnement et réduire la verdure en bordure de la ligne de rue et en façade latérale – District électoral d'Aylmer**

Quelques questions et réponses sont formulées sur le nombre de cases de stationnement, le nombre de logements et sur la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite qui n'est pas exigé, mais qui sera conservé.

Départ de MM. Alain Riel et David Leclerc.

**R-CCU-2012-10-01 / 181**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au bâtiment situé au 44, rue Principale afin d'y aménager un service de garderie.

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 44, rue Principale afin d'y aménager une aire de jeux.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au bâtiment situé au 44, rue Principale afin de :

- augmenter le nombre de cases de stationnement de 3 cases à 6 cases;
- réduire la bande de verdure en bordure de la ligne de rue de 3 m à 1,5 m;
- permettre l'absence de bande de verdure en façade latérale.

**ADOPTÉE**

**9. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Aucune personne n'est présente à la période de questions.

**10. Projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Faubourg de l'Île – 199, rue Dollard-Des Ormeaux – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**Déroghations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 199, rue Dollard-Des Ormeaux – Diminuer les normes d'aménagement d'un stationnement – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur l'impact qu'aura possiblement ce projet sur les propriétés voisines, sur le gabarit du nouveau bâtiment et sur les dimensions réduites du lot à consolider.

De plus, on précise que tous les points soulevés sont conformes à la réglementation en vigueur.

Départ de M<sup>mes</sup> Émilie Breton et Liliane Moreau.

**R-CCU-2012-10-01 / 182**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Faubourg de l'Île en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 199, rue Dollard-Des Ormeaux afin de construire une habitation multifamiliale de quatre logements telle que présentée sur les plans déposés par le requérant le 15 août 2012, et ce, conditionnellement à ce que la démolition du bâtiment existant soit approuvée par le Comité sur les demandes de démolition.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 199, rue Dollard-Des Ormeaux afin de :

- réduire les marges latérales minimales de 1,5 m à 0,3 m;
- réduire la distance entre un bâtiment et une aire de stationnement de 6 m à 0,9 m;
- réduire la distance entre une aire de stationnement et une ligne de lot de 0,5 m à 0,15 m;
- réduire la largeur de l'allée d'accès à double sens de 6 m à 2,6 m;
- réduire la largeur de l'allée de circulation à double sens de 4 m à 2,6 m;
- exempter le requérant d'aménager une bande paysagée en bordure d'une allée d'accès;
- exempter le requérant de prévoir une distance entre une allée d'accès et un bâtiment;
- autoriser un empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment de 30 %,

et ce, afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements, et ce, conditionnellement à :

- l'approbation de la démolition du bâtiment existant par le comité sur les demandes de démolition;
- l'installation d'un revêtement de toiture à haute réflectance.

**ADOPTÉE**

**11. Projet d'insertion dans le secteur de la rue Main – 389-395, rue Main – Rénover la façade principale – District électoral du Lac-Beauchamp**

**R-CCU-2012-10-01 / 183**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de la rue Main en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 389-395, rue Main afin de réaliser la réfection de la façade principale, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Élévations proposées, préparées par Sylvie Tassé, technologue en architecture, août 2012, 389-395, rue Main;
- Plan d'aménagement paysager, préparé par Sylvie Tassé, technologue en architecture, août 2012, 389-395, rue Main.

**ADOPTÉE**

**12. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 25, rue Helenore – Agrandir l'habitation et retirer l'escalier extérieur – District électoral d'Aylmer**

**R-CCU-2012-10-01 / 184**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le 25, rue Helenore afin d'agrandir l'habitation et retirer l'escalier extérieur.

**ADOPTÉE**

- 13. Projet de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux – 365-367, boulevard Saint-Joseph – Rénover des façades et installer des enseignes – District électoral de Saint-Raymond-Vanier**

**R-CCU-2012-10-01 / 185**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 365-367, boulevard Saint-Joseph afin de rénover la façade principale et latérale gauche ainsi que d'installer des enseignes rattachées au bâtiment commercial.

**ADOPTÉE**

- 14. Projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier des maisons – 48, rue Papineau – Rénover un bâtiment résidentiel unifamilial – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**R-CCU-2012-10-01 / 186**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier des maisons allumettes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 48, rue Papineau afin de rénover le bâtiment résidentiel unifamilial.

**ADOPTÉE**

- 14.1. Projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier Millar-Hadley – 57, boulevard Alexandre-Taché – Ajouter une lucarne, remplacer les fenêtres et le revêtement d'un bâtiment résidentiel – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**R-CCU-2012-10-01 / 187**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier Millar-Hadley en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 57, boulevard-Alexandre-Taché afin d'ajouter une lucarne sur la façade principale et de remplacer les fenêtres et le revêtement en déclin de bois du bâtiment résidentiel unifamilial.

**ADOPTÉE**

- 14.2. Projet particulier Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 882, boulevard Maloney Est – Agrandir un bâtiment principal – District électoral de la Rivière-Blanche**

Quelques commentaires sont formulés sur le rouge « agressif » des façades des commerces.

On suggère que le requérant soit invité à ajouter un plus grand nombre d'arbres et d'arbustes le long de la rue Notre-Dame.

**R-CCU-2012-10-01 / 188**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet particulier Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 882, boulevard Maloney Est afin de réaliser l'agrandissement du bâtiment principal, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation - 882, boulevard Maloney Est;
- Perspectives et élévations proposées - 882, boulevard Maloney Est;
- Photos de la propriété et du voisinage - 882, boulevard Maloney Est;

**ADOPTÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Salima Hachachena.

**14.3. Démolition d'un bâtiment institutionnel patrimonial incendié – 61, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer**

Dossier reporté.

**15. Usage conditionnel – 1092, rue de Neuville – Aménager un logement additionnel – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-10-01 / 189**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1092, rue de Neuville afin d'aménager un logement additionnel dans l'habitation à construire, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Marc Fournier, arpenteur en septembre 2012;
- Élévations proposées, préparées par Les Constructions La Vérendrye en août 2012;
- Plan d'aménagement intérieur, préparé par Les Constructions La Vérendrye en août 2012.

**ADOPTÉE**

**16. Usage conditionnel – 1096, rue de Neuville – Aménager un logement additionnel – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-10-01 / 190**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1096, rue de Neuville afin d'aménager un logement additionnel dans l'habitation à construire, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Marc Fournier, arpenteur en septembre 2012;
- Élévations proposées, préparées par Les Constructions La Vérendrye en août 2012;
- Plan d'aménagement intérieur, préparé par Les Constructions La Vérendrye en août 2012.

**ADOPTÉE**

**17. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 12, rue du Progrès – Réduire les marges avant et arrière et normes de stationnement – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-10-01 / 191**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue du Progrès afin de réduire :

- la marge avant minimale de 5,2 m à 4,7 m;
- la marge arrière minimale de 7 m à 2,4 m;
- la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 1,5 m;
- la largeur minimale d'une allée d'accès au stationnement de 6 m à 3 m;
- la largeur minimale de la bande gazonnée pour un espace de stationnement situé dans une cour adjacente à une rue de 3 m à 0,7 m,

et ce, afin de faciliter la construction d'une habitation de 4 logements tels que montrés au plan d'implantation et aux plans d'élévation déposés en date du 5 septembre 2012.

**ADOPTÉE**

**17.1. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 950, 959 et 960, boulevard Saint-Joseph – Réduire et exempter certaines dispositions applicables aux aménagements d'aires d'étalage de véhicules, des allées d'accès et de circulation, de paysagement et d'implantation d'enseigne – Districts électoraux de l'Orée-du-Parc et de Saint-Raymond – Vanier**

**R-CCU-2012-10-01 / 192**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 950, boulevard Saint-Joseph afin de :

- réduire la bande paysagère et la distance minimale entre un espace d'étalage de véhicules et une limite de terrain adjacente à une rue de 3 m à 0,17 m;
- exempter la plantation d'arbres dans la bande paysagère entre la zone d'étalage et une limite de terrain;
- augmenter la largeur d'accès au terrain de 10 m à 10,55 m;
- réduire la distance minimale entre une enseigne détachée et une limite de terrain de 1,2 m à 0,68 m,

et ce, dans le but de faciliter l'aménagement d'un carrefour giratoire.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 959, boulevard Saint-Joseph afin de :

- réduire la bande paysagère et la distance minimale entre un espace d'étalage de véhicules et une limite de terrain adjacente à une rue de 3 m à 0,4 m;
- exempter la plantation d'arbres dans la bande paysagère entre la zone d'étalage et une limite de terrain,

et ce, dans le but de faciliter l'aménagement d'un carrefour giratoire.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 960, boulevard Saint-Joseph afin de :

- réduire la bande paysagère et la distance minimale entre un espace d'étalage de véhicules et une limite de terrain adjacente à une rue de 3 m à 0,8 m;
- exempter la plantation d'arbres dans la bande paysagère entre la zone d'étalage et une limite de terrain;
- réduire la largeur minimale d'une allée de circulation de 7,0 m à 5,3 m,

et ce, dans le but de faciliter l'aménagement d'un carrefour giratoire.

**ADOPTÉE**

**18. Questions diverses :**

Aucune question.

**19. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 5.