



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

172<sup>e</sup> séance tenue le 5 novembre 2012 à 17 h

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

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n° 8)

M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller, district de Buckingham (n° 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<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer

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

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

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

M. Carol Hébert, Société de transports de l'Outaouais

##### Autres

M. Mike Foley

M. Michel Lacasse

M<sup>me</sup> Nadia Malik

M. Yves Perron

M. Maxime Tremblay, conseiller, district du Plateau-Manoir-des-Trembles (n° 4)

#### ABSENCE

##### Membre

M<sup>me</sup> Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 12)

##### Ressources internes

---

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

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

#### DISTRIBUTION :

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

---

PRÉSIDENTE

---

SECRÉTAIRE

## 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 19.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012
4. Signature du procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012
5. Suivi des recommandations;
6. Date de la prochaine assemblée (3 décembre 2012)
7. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 441, avenue du Cheval-Blanc
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Projet d'insertion et dérogation mineure aux 16 et 18, rue des Chutes-Rhéaume
- 9.1. Projet d'insertion et dérogation mineure au 35, rue Helenore
- 9.2. Modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue et dérogation mineure aux 194 à 210, rue des Grands-Châteaux
- 9.3. Modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue et dérogations mineures aux 128 à 146, boulevard d'Europe et 25 à 33, rue d'Andromède
- 9.4. Projet d'insertion et dérogations mineures au 142, rue Principale
- 9.5. Projet de redéveloppement et dérogations mineures au 5, rue Sainte-Ursule
- 9.6. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville, dérogations mineures aux 246-250, boulevard Maisonneuve, modification de projet dans une aire de restructuration du centre-ville et dérogations mineures au 260, boulevard Maisonneuve
- 9.7. Projet de redéveloppement et dérogation mineure au 1839, rue Saint-Louis
- 9.8. Projet d'intervention Grands ensembles commerciaux régionaux et dérogation mineure, boulevard des Grives
10. Projet d'insertion au 145, rue Maclaren Est
11. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration et de redéveloppement au 507, boulevard Maloney Est
- 11.1. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville au 253, boulevard Saint-Joseph
- 11.2. Projet d'insertion au 78, rue Principale
12. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 995, rue Jacques-Cartier
13. Usage conditionnel au 22, impasse des Cornouillers
14. Usage conditionnel au 36, rue de Saint-Prime
15. Usage conditionnel au 191, montée Chauret
16. Usage conditionnel au 3, 7 et 9, rue Aubry
17. Dérogations mineures au 36, rue Lasalle
18. Dérogation mineure au 516, rue Brunet
19. Dérogations mineures au 154, boulevard Saint-Raymond
- 19.1. Dérogations mineures aux 382 à 398, rue Terrasse-Eardley
- 19.2. Dérogations mineures au 124, rue de Lorimier
- 19.3. Dérogations mineures au 15, rue du Sommet
20. Questions diverses
  - a) Programme de formation des membres du CCU
21. Levée de la séance

## 3. Approbation du procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012

Le procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012 est approuvé.

## 4. Signature du procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012

Le procès-verbal de la 171<sup>e</sup> séance tenue le 1<sup>er</sup> octobre 2012 est signé par la présidente.

## 5. Suivi des recommandations

### Aménagement d'un service de garderie au 44, rue Principale :

Afin de permettre une meilleure bonification des aménagements au 44, rue Principale et d'apporter des mesures de mitigation entre la garderie et les terrains résidentiels, on souligne que quelques conditions, aux dérogations mineures recommandées par le CCU lors de la séance du 1<sup>er</sup> octobre 2012, ont été ajoutées au projet de résolution qui a été acheminée au conseil municipal.

Ainsi, on mentionne que les dérogations mineures sont conditionnelles :

- à la fermeture de l'accès véhiculaire à la rue Principale;
- à la réalisation d'un aménagement paysager de cet accès véhiculaire;
- à l'aménagement paysager de la cour latérale donnant sur la rue Jubilee

**6. Date de la prochaine assemblée**

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 3 décembre 2012.

**7. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 441, avenue du Cheval-Blanc – Réaliser un projet résidentiel intégré – District électoral du Lac-Beauchamp**

**R-CCU-2012-11-05 / 193**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 au 441, avenue du Cheval-Blanc afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré comprenant des habitations de trois logements minimum et de quatre logements maximum à structure jumelée de trois étages ainsi que définir les normes d'implantation, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par les Services Exp. en juillet 2011;
- Plan d'aménagement extérieur, préparé par les Services Exp. en juillet 2011;
- Élévations proposées et échantillon de couleurs, préparées par Plan Gestion + en décembre 2011.

**ADOPTÉE**

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

La période de questions des citoyennes et citoyens se tiendra à 18 h 30 comme prévu à l'ordre du jour.

**9. Projet d'insertion dans le secteur de la Gare – 16 et 18, rue des Chutes-Rhéaume (lot 2 470 902) – Construire deux bâtiments résidentiels de deux logements en structure isolée – District électoral de Masson-Angers**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 16 et 18, rue des Chutes-Rhéaume (lot 2470 902) – Réduire la marge avant – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-11-05 / 194**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de la Gare en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 16 et 18, rue des Chutes-Rhéaume (lot 2 470 902) afin de permettre la construction de deux bâtiments résidentiels de deux logements en structure isolée.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 16 et 18, rue des Chutes-Rhéaume afin de réduire de 8 m à 5,6 m la marge avant.

**ADOPTÉE**

**9.1. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 35, rue Helenore – Remplacer le revêtement extérieur – District électoral d'Aylmer**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 35, rue Helenore – Réduire la superficie de matériaux de classe 1 ou 2 – District électoral d'Aylmer**

**R-CCU-2012-11-05 / 195**

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 au 35, rue Helenore afin de remplacer un revêtement extérieur de classe 4 par un revêtement de classe 3 soit un déclin de bois de cèdre à l'état naturel.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 35, rue Helenore afin de réduire la superficie de matériaux de classe 1 ou 2 sur la façade principale de 50 % à 0 %.

**ADOPTÉE**

Arrivée de M. Maxime Tremblay.

**9.2. Modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration – 194 à 210, rue des Grands-Châteaux – Construire cinq triplex – District électoral de Lucerne.**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 198 à 210, rue des Grands-Châteaux – Réduire la distance entre un bâtiment accessoire et une ligne latérale de lot – District électoral de Lucerne.**

**R-CCU-2012-11-05 / 196**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 aux 194 à 210, rue des Grands-Châteaux afin de permettre la construction de cinq triplex.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 198 à 210, rue des Grands-Châteaux afin de réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne latérale de lot de 0,5 m à 0 m.

**ADOPTÉE**

**9.3. Modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue – 128 à 146, boulevard d'Europe, 25 à 33, rue d'Andromède – Construire près de 44 logements en rangée – District électoral de Deschênes**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 128 à 146, boulevard d'Europe, 25 à 33, rue d'Andromède – Réduire le nombre d'étages minimum, la superficie d'implantation minimale et la largeur minimale du mur avant des bâtiments multifamiliaux en rangée – District électoral de Deschênes**

**R-CCU-2012-11-05 / 197**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les 128 à 146, boulevard d'Europe et les 25 à 33, rue d'Andromède afin de permettre la construction de près de 44 logements en rangée.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 128 à 146, boulevard d'Europe et aux 25 à 33, rue d'Andromède afin de:

- réduire le nombre d'étages minimum pour les bâtiments en rangée de 3 à 2 étages;
- réduire la largeur minimale du mur avant pour les bâtiments en rangée de 8 m à 7,3 m.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 128, 136, 140 et 146, boulevard d'Europe et aux 25 et 33, rue d'Andromède afin de réduire la superficie d'implantation minimale pour les bâtiments en rangée de 70 m<sup>2</sup> à 54 m<sup>2</sup>.

**ADOPTÉE**

**9.4. Projet d'insertion dans le secteur Patrimonial du Vieux-Aylmer – 142, rue Principale – Modifier une enseigne attachée – District électoral d'Aylmer**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 142, rue Principale – Régulariser une enseigne existante – District électoral d'Aylmer**

Bien que le contenu de « l'affichage public » relève de la juridiction de l'Office québécois de la langue française, on suggère que le requérant soit informé des dispositions de la Charte de la langue française sur le fait que l'affichage public peut être fait à la fois en français et dans une autre langue pourvu que le français y figure de façon nettement prédominante par rapport à toute autre langue, c'est-à-dire que son impact visuel soit beaucoup plus important.

**R-CCU-2012-11-05 / 198**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur Patrimonial du Vieux-Aylmer au 142, rue Principale dans le but de modifier une enseigne attachée.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 142, rue Principale afin de :

- réduire la hauteur minimale de l'enseigne rattachée par rapport au niveau moyen du sol de 2,4 m à 1,6 m;
- permettre la présence d'une enseigne qui dépasse le plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée de 0 m à 0,75 m.

d'augmenter :

- la superficie d'une enseigne de 1 m<sup>2</sup> à 1,6 m<sup>2</sup>;
- la distance maximale de l'enseigne rattachée par rapport au mur du bâtiment de 1 m à 2 m;
- la projection d'une enseigne de 2,2 m à 3 m.

**ADOPTÉE**

**9.5. Projet de redéveloppement dans le secteur de Val-Tétreau – 5, rue Sainte-Ursule – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de six logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 5, rue Sainte-Ursule – Réduire des normes d'aménagement d'un espace de stationnement et la superficie du revêtement extérieur sur les façades avant et arrière du bâtiment – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**R-CCU-2012-11-05 / 199**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur de Val-Tétreau en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 5, rue Sainte-Ursule afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial de six logements, tel que présenté sur les plans déposés par la Firme Lapalme Architecte le 2 octobre 2012 et approuvés par le SUDD.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 5, rue Sainte-Ursule afin d'augmenter :

- l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'une habitation multifamiliale de 0 % à 32 %;

et de réduire :

- la largeur minimale requise pour une allée d'accès à double sens de 6 m à 5,23 m;
- la distance entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- le pourcentage de la superficie minimale du revêtement extérieur de classe 1 ou 2 exigé pour les façades avant et arrière de 75 % à 51 %,

et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de six logements, et ce, aux conditions suivantes :

- l'acceptation de la démolition du bâtiment actuel par le Comité sur les demandes de démolition;
- avoir un accès desservant le bâtiment à partir de la rue Boudria en lui conférant un design de qualité;
- dissimuler les deux portes d'accès au garage souterrain par un design intégré au style architectural de la façade principale donnant sur la rue Boudria;
- dissimuler la partie hors-sol de la façade donnant sur la rue Boudria, par l'insertion de plates-formes paysagères permettant de requalifier l'assise architecturale du bâtiment visible de la rue;
- opérer une membrane de toiture à faible émission pour réduire les îlots de chaleur.

**ADOPTÉE**

**9.6. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 246-250, boulevard Maisonneuve – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 45 logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 246-250, boulevard Maisonneuve – Réduire les normes relatives à l'implantation d'un bâtiment, à l'aménagement d'une allée d'accès et d'une aire de stationnement et augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**Modification de projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 260, boulevard Maisonneuve – Autoriser l'aménagement d'un stationnement hors rue extérieur pour le bâtiment résidentiel de 92 logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 260, boulevard Maisonneuve – Réduire les normes relatives à l'aménagement d'une aire de stationnement – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

Plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, entre autres, sur : l'accès véhiculaire au bâtiment, l'usage autorisé au rez-de-chaussée, les matériaux de revêtement de l'espace de stationnement extérieur, la disposition de la neige, l'impact de la circulation sur les rues Champlain et Verdun, le nombre de cases de stationnement et l'alimentation électrique souterraine.

**R-CCU-2012-11-05 / 200**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Boulevards des Allumettières et Maisonneuve en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 246-250, boulevard Maisonneuve afin de construire un bâtiment résidentiel de 45 logements selon les plans déposés par DCYSA le 18 octobre 2012.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 246-250, boulevard Maisonneuve afin de réduire :

- la marge minimale avant de 2,5 à 0,75 m;
- la distance minimale entre une aire de stationnement hors rue et une ligne de lot avant de 3 à 0,8 m;
- la distance minimale entre deux accès de 6 à 0,5 m;
- la largeur minimale d'une allée d'accès à double sens de 6 à 5,5 m;
- la largeur minimale d'une allée de circulation intérieure à double sens de 6 à 5,5 m;
- le nombre de cases de stationnement devant être aménagés à l'intérieur d'un garage pour un bâtiment de plus de quatre étages de 100 % à 89 %;
- la distance minimale entre un espace de stationnement et le mur d'une habitation multifamiliale de 6,0 à 0 m;
- la distance minimale entre une allée d'accès extérieure et un bâtiment de 1,5 à 0 m.

d'augmenter :

- la hauteur maximale d'un bâtiment de 8 à 10 étages;
- le nombre de cases de stationnement maximal de 53 à 64;

d'autoriser :

- l'empiètement d'une partie d'une construction dans un triangle de visibilité;

et ce, aux conditions suivantes :

### **Implantation et aménagement**

- Déposer et publier une servitude réelle de partage entre les lots visés par la présente demande pour l'allée d'accès ainsi que les aires de stationnement intérieurs et extérieurs;
- Réduire le nombre de cases de stationnement aménagées à l'extérieur pour atteindre un maximum de 159 cases de stationnement pour le 246-250 et 260, boulevard Maisonneuve.

### **Architecture du bâtiment**

- Améliorer le traitement architectural de l'angle sud-ouest en lien avec sa visibilité;
- Déposer un concept d'éclairage respectant les principes de développement durable pour la mise en valeur du bâtiment;
- Dissimuler des appareils mécaniques au toit par des solutions architecturales;
- Améliorer le traitement du socle au rez-de-chaussée pour assurer une uniformité avec le projet précédent.

### **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;
- Déposer un plan de paysagement et un guide d'aménagement paysager permettant de qualifier les espèces paysagères en lien avec les objectifs 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, 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.);
- Installer un revêtement de toiture à haute réflectance;
- 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 projetées au niveau du sol.

### **Approbation du service des infrastructures**

- Prévoir une alimentation électrique souterraine pour le 246-250 et 260, boulevard Maisonneuve;
- Faire approuver le projet par le service des infrastructures;
- Valider la question de sécurité en ce qui a trait à l'aménagement d'une allée d'accès en pente sur le domaine public.

### **Approbation du comité de démolition**

- Obtenir du Comité sur les demandes de démolition l'autorisation de démolir le bâtiment sis au 246, boulevard Maisonneuve.

Que ce Comité recommande également au conseil d'approuver une modification de projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Boulevards des Allumettières et Maisonneuve en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 260, boulevard Maisonneuve afin d'aménager un stationnement hors rue extérieure pour le bâtiment résidentiel de 92 logements selon les plans déposés par DCYSA le 18 octobre 2012.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 260, boulevard Maisonneuve afin de réduire :

- le nombre de cases de stationnement devant être aménagé à l'intérieur d'un garage souterrain pour un bâtiment de plus de quatre étages de 100 % à 92 %;
- la largeur minimale d'une allée de circulation extérieure à double sens de 7 à 5,5 m;
- la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale de 6 à 0,49 m;
- la distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne de lot avant de 3 à 2,2 m.

**ADOPTÉE**

**9.7. Projet de redéveloppement dans le secteur de la Rivière Gatineau – 1839, rue Saint-Louis – Agrandir un bâtiment principal – District électoral de Touraine**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1839, rue Saint-Louis – Réduire le nombre minimum de cases de stationnement exigé – District électoral de Touraine**

On suggère de maintenir l'espace de stationnement de trois cases donnant sur la rue de Picardie et d'ajouter quelques arbres sur la propriété.

**R-CCU-2012-11-05 / 201**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur de la Rivière Gatineau en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 1839, rue Saint-Louis afin de réaliser l'agrandissement du bâtiment principal selon le plan d'implantation proposé par le requérant qui présente un espace de stationnement de trois cases donnant sur la rue de Picardie, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé par le requérant - 1839, rue Saint-Louis;
- Perspectives proposées - 1839, rue Saint-Louis;
- Photos de la propriété et du voisinage - 1839, rue Saint-Louis.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1839, rue Saint-Louis afin de réduire de 38 à 28 le nombre minimum de cases de stationnement exigé, et ce, conditionnellement à l'ajout de quelques arbres sur la propriété.

**ADOPTÉE**

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

Arrivée de M<sup>me</sup> Nadia Malik et de MM. Mike Foley, Michel Lacasse et Yves Perron.

M<sup>me</sup> Nadia Malik espère qu'une décision positive ou négative sera rendue au sujet du projet de construction d'un bâtiment commercial pour la vente de détail avec service automobile, d'une station d'essence libre-service sans réparation de véhicules automobiles avec dépanneur. Elle souhaite que le projet puisse se réaliser en 2013.

À la demande de la vice-présidente, on présente les grandes lignes de la recommandation formulée par le SUDD.

M. Carol Hébert invite les membres du CCU à recommander le projet d'aménagement global pour l'aménagement d'un espace de stationnement de type terminus (parc-o-bus) conditionnellement à ce que la Société de transport de l'Outaouais (STO) dépose à la Ville de Gatineau une demande de changement de zonage afin de permettre l'usage « stationnement pour automobile » à la zone C-13-009.

Départ de M<sup>me</sup> Nadia Malik et de MM. Mike Foley, Michel Lacasse et Yves Perron.

M. Carol Hébert déclare son potentiel conflit d'intérêts sur la demande d'aménager un espace de stationnement de type Parc-O-Bus, ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier. Il quitte la salle.

**9.8. Projet d'intervention Grands ensembles commerciaux régionaux – Construire un bâtiment commercial pour la vente de détail avec service automobile, une station d'essence libre-service sans réparation de véhicules automobiles avec dépanneur, comprenant l'installation d'enseignes rattachées aux bâtiments, aménager un espace de stationnement de type Parc-O-Bus avec deux options de construction – District électoral Plateau-Manoir-des-Trembles**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Boulevard des Grives – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement – District électoral Plateau-Manoir-des-Trembles**

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés, notamment sur :

- le projet d'aménagement d'un espace de stationnement de type terminus (parc-o-bus) à l'arrière du bâtiment cinématographique «StarCité»;
- le traitement des façades du bâtiment donnant sur les boulevards des Allumettières et des Grives;
- l'implantation de petits bâtiments pouvant avoir un impact négatif sur le développement du cœur du village urbain du Plateau;
- le traitement de l'interface de la future allée d'accès projetée au nord du projet;
- le réseau piéton reliant les différentes parties du développement commercial;
- les contraintes de rapprocher plus le bâtiment commercial Canadien Tire du boulevard des Allumettières similairement au bâtiment IGA, en raison de l'emprise réservée à son agrandissement futur;
- les exigences de la Ville, à l'ouest et à l'est du boulevard des Grives, en matière d'urbanisme;
- l'offre commerciale du Méga-Centre du Plateau;
- le réaménagement du stationnement du Rona au nord du projet.

#### **R-CCU-2012-11-05 / 202**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention Grands ensembles commerciaux régionaux en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, afin de construire un bâtiment commercial pour la vente de détail avec service automobile, une station d'essence libre-service sans réparation de véhicules automobiles avec dépanneur, comprenant l'installation d'enseignes rattachées aux bâtiments, tel que présenté sur les plans déposés par la firme d'experts-conseil bc2fp en date du 22 octobre 2012.

Que ce Comité recommande au conseil de refuser le projet d'aménagement global pour l'aménagement d'un espace de stationnement de type terminus (parc-o-bus) ainsi que les deux options de construction, pour un bâtiment commercial d'une superficie de 195,10 m<sup>2</sup> ayant un étage ou l'aménagement d'un espace public en bordure de l'allée d'accès principale projetée, et ce, en raison des non-conformités aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement aux usages, objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, boulevard des Grives afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 344 à 310 cases,

et ce, aux conditions suivantes :

#### **Lotissement**

- La demande de lotissement devra être conforme aux règlements en vigueur.

#### **Implantation et aménagement**

- Refuser la proposition d'aménagement d'un espace de stationnement de type terminus, d'une construction d'un bâtiment commercial d'une superficie de 195,10 m<sup>2</sup> ayant un étage, ou de l'aménagement d'une place publique selon les plans déposés par le consultant bc2fp pour le client Trinity le 22 octobre 2012, puisque l'usage proposé du terminus n'est pas conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et que l'aménagement et les constructions proposées en bordure de l'allée d'accès principale projetée ne répondent pas aux critères d'évaluation du Règlement relatif au PIIA;
- Revoir l'encadrement bâti de la bande de terrain longeant l'allée d'accès principale au site de façon à réduire l'aire de stationnement pour le bâtiment commercial de vente de détail au profit d'une future construction et de compenser la réduction des cases de stationnement en favorisant un partage du stationnement sur l'emprise du terrain réservé pour un futur Parc-O-Bus (terminus) pour la STO;
- Accentuer par un traitement distinctif les liens piétonniers et paysagers afin de démarquer la circulation piétonnière de la circulation véhiculaire.

#### **Paysagement du projet**

- Déposer un plan de paysagement et un guide d'aménagement paysager permettant de qualifier les espèces paysagères en lien avec les objectifs du PIIA recherchés pour le site du projet :
  - il doit spécifier : les essences à proposer (arbustives et arborescentes et leurs caractéristiques) tant à l'intérieur du terrain (aire de stationnement) qu'en bordure des façades des bâtiments;
  - il doit, entre autres, prévoir la plantation d'arbres à l'extrémité des îlots de stationnements ainsi que le long de l'allée d'accès principale projetée et des abords des boulevards Allumettières et des Grives. Les aménagements paysagers devront définir le traitement vert à conférer en bordure du boulevard des Grives.

- Le plan de paysagement doit viser l'atténuation des îlots de chaleur et minimiser la visibilité du stationnement à partir de l'allée d'accès principale projetée et du boulevard des Grives.

#### **Éclairage et mobilier urbain**

- Présentation d'un plan d'aménagement intégré pour le mobilier urbain (lampadaires et modules d'éclairage, support pour vélos, bancs, poubelles, etc.) en accord avec les critères du PIIA du Règlement numéro 505.1-2011.

#### **Architecture du bâtiment principal de la vente au détail avec service automobile**

- Améliorer l'architecture :
  - augmenter la fenestration des façades donnant sur le boulevard des Grives et de l'allée d'accès principale projetée;
  - diversifier les matériaux afin d'enrichir la qualité des façades et atténuer l'effet des murs aveugles;
  - accorder une attention particulière au design de la marquise en façade avant de la bannière commerciale;
  - atténuer la visibilité des portes de garage par un design intégré;
  - accorder une attention particulière à l'esthétique de la serre et de sa clôture qui longent le boulevard des Grives;
  - Intégrer le quai de déchargement à l'architecture du bâtiment.

#### **Architecture de la station d'essence libre-service avec dépanneur**

- Améliorer l'architecture :
  - augmenter la fenestration des façades donnant sur le boulevard des Grives et de l'allée d'accès principale projetée;
  - diversifier les matériaux afin d'enrichir la qualité des façades et atténuer l'effet des murs aveugles;
  - accorder une attention à sa composition volumétrique qui pourra être mise en valeur par un traitement particulier en lien avec son emplacement névralgique (porte d'entrée du projet).

#### **Critères de développement durable du projet (2 bâtiments)**

- Identifier les critères LEED auxquels répond le projet (optimisation de l'ensoleillement, de la lumière naturelle, des vues et réduction de la pollution lumineuse, accessibilité au transport collectif, aménagement paysager économe en eau, réutilisation des ressources et matériaux à faible émission, etc.);
- Installer un revêtement de toiture à haute réflectance;
- Appliquer, au projet d'intervention, les critères l'accessibilité universelle.

#### **Affichage détaché**

- Aucune enseigne détachée n'a été soumise pour examen et approbation. Toute demande d'approbation d'enseigne détachée devra être préalablement examinée par le SUDD pour une approbation ultérieure en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

#### **Gestion des déchets**

- Les locaux à déchets intérieurs devront être priorisés. Les enclos à déchets extérieurs devront être intégrés d'une façon uniforme à la volumétrie des deux bâtiments.

#### **Déneigement**

- Présentation d'un plan de gestion des espaces de réception dédiés aux neiges usées en réponse aux besoins du terrain conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux critères du PIIA du règlement numéro 505.1-2011.

#### **Approbation du Service des infrastructures**

- L'acceptation des points d'accès au site par le Service des infrastructures, Division circulation et sécurité;
- Approbation des services d'infrastructures (développement des réseaux) relativement au protocole d'entente relatif aux travaux municipaux (aqueduc, égouts).

#### **Engagement du développeur**

- Obtenir du développeur Trinity un plan concept, préalablement à l'approbation du PIIA par le Conseil, identifiant une troisième construction le long de l'allée d'accès, et ce, avant la délivrance d'un permis de construire pour les deux bâtiments (bâtiment principal de la vente au détail avec service automobile et la station d'essence libre-service avec dépanneur).

#### **ADOPTÉE**

M. Carol Hébert reprend son siège.

**10. Projet d'insertion dans le secteur de l'Avenue de Buckingham – 145, rue Maclaren Est – Installer une enseigne sur poteau et une enseigne sur le mur – District électoral de Buckingham**

**R-CCU-2012-11-05 / 203**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de l'Avenue de Buckingham en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 145, rue Maclaren Est afin d'installer une enseigne sur poteau et une enseigne sur le mur.

**ADOPTÉE**

Départ de MM. Stephen J.Ph. Carisse, Maxime Tremblay et Carol Hébert.

**11. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration et de redéveloppement dans le secteur de Maloney Est – 507, boulevard Maloney Est – Construire un complexe funéraire et un crématorium – District électoral du Lac-Bauchamp**

Certaines inquiétudes sont formulées au sujet de la préservation du boisé, sur, et autour de la propriété sise au 507, boulevard Maloney Est.

**R-CCU-2012-11-05 / 204**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration et de redéveloppement dans le secteur de Maloney Est en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 507, boulevard Maloney Est afin de permettre la construction d'un complexe funéraire et un crématorium, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Élévations proposées, préparées par Michel Létourneau, architecte, août 2012, 507, boulevard Maloney E;
- Plan d'implantation et affichage proposé, préparé par Michel Létourneau, architecte, 507, boulevard Maloney E.

**ADOPTÉE**

**11.1. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Nord – 253, boulevard Saint-Joseph – Rénover la façade principale et latérale sur rue ainsi que l'affichage du bâtiment commercial – District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2012-11-05 / 205**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Nord en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 253, boulevard Saint-Joseph afin de rénover la façade principale et latérale sur rue ainsi que l'affichage du bâtiment commercial selon les élévations déposées par le requérant le 17 septembre 2012.

**ADOPTÉE**

**11.2. Projet d'insertion dans le secteur Patrimonial du Vieux-Aylmer – 78, rue Principale – Installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral d'Aylmer**

**R-CCU-2012-11-05 / 206**

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 78, rue Principale afin d'installer une enseigne rattachée au bâtiment.

**ADOPTÉE**

**12. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 995, rue Jacques-Cartier – Démolir et construire une remise – District électoral de Pointe-Gatineau**

**R-CCU-2012-11-05 / 207**

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 995, rue Jacques-Cartier afin de permettre la démolition et la construction d'une remise, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Photos du voisinage et plan d'implantation – 995, rue Jacques-Cartier;
- Photos du bâtiment à démolir et élévations proposées – 995, rue Jacques-Cartier.

**ADOPTÉE**

**13. Usage conditionnel – 22, impasse des Cornouillers - Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue**

**R-CCU-2012-11-05 / 208**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 22, impasse des Cornouillers afin d'aménager un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée à construire, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Christian Nadeau, arpenteur en août 2012;
- Élévations proposées – 22, impasse des Cornouillers;
- Plan d'aménagement intérieur – 22, impasse des Cornouillers.

**ADOPTÉE**

**14. Usage conditionnel – 36, rue de Saint-Prime – Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue**

**R-CCU-2012-11-05 / 209**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 36, rue de Saint-Prime afin d'aménager un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Diane Blais en juillet 2012;
- Élévations proposées, préparé par Diane Blais en juillet 2012;
- Plan d'aménagement intérieur, préparé par Diane Blais en juillet 2012.

**ADOPTÉE**

M. Félix Meunier déclare son potentiel conflit d'intérêts sur la demande d'usage conditionnel au 191, montée Chauret, ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier. Il quitte la salle.

**15. Usage conditionnel – 191, montée Chauret – Permettre la construction d'une structure au sol pour des antennes de télécommunication – District électoral de la Rivière-Blanche**

**R-CCU-2012-11-05 / 210**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 191, montée Chauret afin de permettre la construction d'une structure au sol, gris pâle mat, porteuse d'antennes de télécommunication d'une hauteur de 55 mètres.

**ADOPTÉE**

M. Félix Meunier reprend son siège.

- 16. Usage conditionnel – 3, 7 et 9, rue Aubry – Autoriser la production de bière sur place via un système de micro-brasserie – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

**R-CCU-2012-11-05 / 211**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 3, 7 et 9, rue Aubry afin d'autoriser l'implantation de l'usage « 2078 – Atelier d'artisan de produits du terroir (incluant aliments et boissons) (C18) » au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal et autoriser un usage de la catégorie d'usages « Commerces de fabrication artisanale (C18) » en vertu de la hiérarchie commerciale de type « H ».

**ADOPTÉE**

- 17. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 36, rue Lasalle – Diminuer les marges latérale gauche et arrière – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-11-05 / 212**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 36, rue Lasalle afin de réduire de 1,5 m à 0,9 m la marge latérale gauche et de 7 m à 0,7 m la marge arrière dans le but de régulariser l'implantation d'une habitation.

**ADOPTÉE**

- 18. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 516, rue Brunet – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire - District électoral du Lac-Beauchamp**

**R-CCU-2012-11-05 / 213**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 516, rue Brunet visant à réduire de 0,5 m à 0,35 m la distance minimale requise entre une ligne latérale de terrain et un bâtiment accessoire afin de régulariser l'implantation d'un garage.

**ADOPTÉE**

- 19. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 154, boulevard Saint-Raymond – Réduire le nombre de cases de stationnement, la largeur de l'allée d'accès, de la bande de verdure et la superficie minimale du bâtiment - District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2012-11-05 / 214**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 154, boulevard Saint-Raymond afin de réduire :

- le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 2;
- le nombre minimal de cases de stationnement pour les personnes à mobilité réduite de 1 à 0;
- la largeur minimale de l'allée d'accès de 7 m à 5 m;
- la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- la superficie d'implantation minimale pour un bâtiment à vocation commerciale de services de 100 m<sup>2</sup> à 92 m<sup>2</sup>,

et ce, afin de régulariser les aménagements extérieurs relatifs à un commerce de service de comptabilité, et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation modifié par le Service de l'urbanisme et du développement durable et approuvé par le requérant en date du 12 octobre 2012.

**ADOPTÉE**

**19.1. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 382 à 398, rue Terrasse-Eardley – Réduire la marge latérale minimale, la largeur du mur avant minimale, la superficie d'implantation minimale et la superficie de planchers minimale – District électoral d'Aylmer**

**R-CCU-2012-11-05 / 215**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 382 à 398, rue Terrasse-Eardley afin de réduire :

- la marge latérale minimale pour le duplex jumelé situé au 398, rue Terrasse-Eardley de 3 m à 2,2 m;
- la largeur du mur avant minimale pour les duplex jumelés de 9 m à 6,7 m;
- la largeur du mur avant minimale pour les habitations unifamiliales en rangée de 8 m à 5,8 m;
- la superficie d'implantation minimale pour les habitations unifamiliales en rangée de 70 m<sup>2</sup> à 52 m<sup>2</sup>;
- la superficie de planchers minimale pour les habitations unifamiliales en rangée de 160 m<sup>2</sup> à 104 m<sup>2</sup>.

**ADOPTÉE**

**19.2. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 124, rue de Lorimier – Réduire des normes d'aménagement d'un espace de stationnement et la superficie du revêtement extérieur de type maçonnerie sur des façades de bâtiment - District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2012-11-05 / 216**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 124, rue de Lorimier afin de réduire:

- le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 3;
- la largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 6 m;
- la distance minimale entre le bâtiment et l'allée d'accès de 1,5 m à 0 m;
- la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- la superficie minimale occupée par un matériau de revêtement des classes 1 ou 2 pour la façade latérale gauche et la façade arrière de 75 % à 0 %,

et ce, afin de permettre de régulariser les aménagements extérieurs relatifs à un triplex, et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation modifié par le Service de l'urbanisme et du développement durable et approuvé par le requérant en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

**ADOPTÉE**

**19.3. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 15, rue du Sommet – Réduire des normes d'aménagement d'un espace de stationnement - District électoral de l'Orée-du-Parc**

**R-CCU-2012-11-05 / 217**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue du Sommet afin de réduire :

- la distance exigée entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,75 m;
- la largeur de l'allée de circulation de 7 à 5 m;
- la distance entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 2,23 m;
- la largeur de l'allée d'accès de 7 m à 5 m;
- et d'autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade du bâtiment de 0 % à 46 %,

et ce, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 18 logements, telle que présentée aux plans et sur les façades déposés par l'architecte Mohsen Bishai le 30 août 2012 et approuvés par le SUDD, et ce, aux conditions suivantes :

- approbation de la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition de la Ville;
- remplacement de la pierre Arriscraft laurier par de la brique d'argile pour s'agencer au secteur d'insertion;
- installation de la brique d'argile sur l'ensemble des façades pour homogénéiser le traitement;
- proposition des pignons de toit plus généreux pour briser la lourdeur du bâtiment permettant de s'agencer à l'échelle des bâtiments adjacents;
- prévoir des contrastes avec des matériaux de couleur beige pour conserver le rythme des façades.

**ADOPTÉE**

**20. Questions diverses :**

a) Programme de formation des membres du CCU

On mentionne que le programme de formation des membres du CCU proposé au début de 2012 était intéressant, mais que malheureusement seulement 3 séances sur 11 ont été livrées.

**21. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 50.