



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

178^e séance tenue le 6 mai 2013 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 (n° 12)

M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n° 8)

M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller, district de Buckingham (n° 18)

M. André Beaulieu, citoyen

M. Félix Meunier, citoyen

M. Michel Paquette, citoyen

M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

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

Ressources internes

M. Louis Chabot, chef de la Division de l'urbanisme, secteur de Hull

M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Développement

M. Daniel Faubert, chef de la Division de l'urbanisme, secteur de Gatineau

M^{me} Salima Hachachena, chef de la Division de l'urbanisme, secteurs de Buck. et de M.-Angers

M. Alexandre Labelle, analyste en urbanisme, secteur d'Aylmer

M^{me} Liliane Moreau, chef de la Division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

Autre :

M. Éric Côté, architecte, projet de construction d'une station-service au 873, boulevard Maloney Est

ABSENCES :

Membres

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne

Ressources internes

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

M^{me} Nathalie Gingras, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

On indique que des informations seront données, à l'article 5, sur les suivis de deux recommandations adoptées par le CCU les 7 mai 2012 et 21 janvier 2013.

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
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013
4. Signature du procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013
5. Suivi des recommandations;
6. Date de la prochaine assemblée (14 mai 2013)
- 6.1. Modifications de projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage, usage conditionnel et dérogations mineures – 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage et travaux dans le Site du patrimoine du Portage – 119, promenade du Portage
7. Projet particulier, Centre de distribution de produits pétroliers, projet de redéveloppement et dérogations mineures – 873, boulevard Maloney Est
8. Projet de développement et dérogations mineures – 94 à 138, rue de Toulouse
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Projet dans une aire de préservation – 71, rue Eddy;
11. Projet dans une aire de restructuration – 7, boulevard Montclair
12. Usage conditionnel – 495, rue Irène
- 12.1. Usage conditionnel et dérogations mineures – 260 et 270, rue Maurice-Duplessis
13. Dérogations mineures – 15 et 19, rue du Faubourg
14. Dérogations mineures – 110, rue Lefebvre
15. Dérogation mineure – 951, boulevard Saint-Joseph
16. Questions diverses
17. Levée de la séance

Arrivée de M. Félix Meunier.

3. Approbation du procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013

Le procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013

Le procès-verbal de la 177^e séance tenue le 8 avril 2013 est signé par la présidente.

Départ de M^{me} Salima Hachachena.

5. Suivi des recommandations

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 2, rue Martel et 13, chemin Vanier – District électoral de Deschênes

On explique que dans le cadre de l'analyse du dossier en vue de l'émission du permis de construire d'une habitation multifamiliale sise au 2, rue Martel et d'une habitation trifamiliale sise au 13, chemin Vanier, une correction du pourcentage doit être effectuée au niveau du rapport espace bâti/terrain.

On mentionne qu'une nouvelle recommandation du CCU doit être adoptée, qu'un avis de cette correction de dérogation mineure doit être publié dans un journal et qu'une nouvelle résolution doit être adoptée par le conseil municipal.

R-CCU-2013-05-06 / 88

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au :

- 2, rue Martel afin de modifier le rapport espace bâti/terrain de 0,30 à 0,48;
- 13, chemin Vanier afin de modifier le rapport espace bâti/terrain de 0,30 à 0,35.

ADOPTÉE

Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones H-04-213, C-04-215 et C-04-270 – Rendre certains usages dérogatoires protégés par droit acquis conforme au Règlement de zonage en vigueur par la modification de limites de zones – District électoral du Lac-Bauchamp

On rappelle que lors de la séance du CCU du 21 janvier 2013, une recommandation a été formulée afin de modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à déplacer les limites des zones H-04-213, C-04-215 et C-04-270 de façon à ce que les propriétés sises au 595, 605 et 613, boulevard Maloney Est passent de la zone C-04-270 à la zone C-04-215 et la propriété sise au 179, rue Achbar passe de la zone C-04-215 à la zone H-04-213, et ce, afin de rendre certains usages dérogatoires protégés par droit acquis conforme au Règlement de zonage.

Or, on souligne que de nouveaux éléments au dossier sont apparus depuis ce temps et qu'ainsi, il serait préférable de créer une seule zone en fusionnant les zones C-04-270 et C-04-215. On explique que ce changement a le mérite de placer dans une même zone toutes les propriétés localisées à l'intersection du boulevard Maloney Est et des rues Achbar et de Versailles.

À la suite d'une suggestion, il est maintenu que le lot 1 101 733, le 179 rue Achbar, du cadastre du Québec soit inclus dans la zone H-04-213, tel que recommandé à la séance du 21 janvier 2013.

6. Date de la prochaine assemblée

On mentionne que la prochaine séance du CCU se tiendra le mardi 14 mai 2013.

6.1. Modification de projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage - 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage - Remember un terrain et construire un bâtiment à usage mixte comportant 210 logements et une superficie commerciale au rez-de-chaussée - District électoral de Hull-Val-Tétreau

Travaux dans le Site du patrimoine du Portage - 119, promenade du Portage - Remember un terrain, ériger une nouvelle construction et démolir tout ou en partie un immeuble - District électoral de Hull-Val-Tétreau

Modification d'un usage conditionnel - 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage - Autoriser un bâtiment à usage mixte comportant un maximum de 210 logements - District électoral de Hull-Val-Tétreau

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 - 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage - Réduire les marges minimales latérales et arrières, les bandes de verdure et le triangle de visibilité - District électoral de Hull-Val-Tétreau

Des questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, entre autres sur :

- Le nombre variable de logements;
- La répartition des places de stationnement pour les résidants et pour la clientèle commerciale;
- L'accès véhiculaire à l'édifice;
- Les manœuvres des camions de livraison qui devraient se faire entièrement hors rue;
- La diminution de la qualité architecturale du bâtiment;
- La possibilité d'obtenir des bonifications (ex. toit vert, verdure, architecture, etc.);
- L'importance de protéger la façade du 119, promenade du Portage (ancien cinéma Cartier);

R-CCU-2013-05-06 / 89

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification de projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage afin d'autoriser le remembrement d'un terrain et la construction d'un bâtiment à usage mixte comportant 210 logements et une superficie commerciale au rez-de-chaussée tel que montré aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par NEUF pour le projet Cartier-Wellington, le 14 janvier 2013;
- Élévations, préparées par NEUF pour le projet Cartier-Wellington, le 14 janvier 2013;
- Perspective, préparée par NEUF pour le projet Cartier-Wellington, le 14 janvier 2013.

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine du Portage au 119, promenade du Portage afin de remembrer un terrain, ériger une nouvelle construction et démolir tout ou en partie un immeuble.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une modification d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage afin d'autoriser un bâtiment à usage mixte comportant un maximum de 210 logements, et ce, conditionnellement à :

- justification professionnelle attestant l'impossibilité de conserver le bâtiment patrimonial en tout ou en partie, laquelle doit être effectuée par deux professionnels reconnus en patrimoine;
- concept architectural et structural de l'arrimage entre le parcellaire de l'ancienne entrée du cinéma Cartier et le nouveau bâtiment mixte, lequel doit être réalisé par une expertise professionnelle adéquate à partir des recommandations de spécialistes en patrimoine;
- intégration du basilaire sur toutes les façades du bâtiment;
- bonification des détails architecturaux pour les contours des ouvertures et les jonctions entre les différents matériaux;
- modulation des fenêtres au rez-de-chaussée de la façade donnant sur la rue Leduc;
- prolongement en hauteur de la maçonnerie (brique) sur la façade Leduc dans le même esprit que celle sur Wellington;
- concept d'affichage commercial en lien avec l'architecture du bâtiment et de l'inspiration du secteur;
- plan d'aménagement paysager et de plantation détaillé en tenant compte de la topographie du terrain sur la rue Leduc;
- concept d'éclairage respectant les principes de développement durable pour la mise en valeur du bâtiment;
- plan de lotissement.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 150, rue Wellington et 119, promenade du Portage afin de réduire la largeur minimale :

- de la marge latérale de 2,5 m à 1 m;
- de la marge latérale sur rue de 2,5 m à 1 m;
- de la marge arrière de 3,5 m à 0 m;
- de la bande de verdure de la ligne arrière de 1 m à 0 m;
- du triangle de visibilité de la ligne de rue de 6 m à 1 m;

et ce, conditionnellement à l'approbation de :

- travaux dans le Site du patrimoine du Portage;
- modification du projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage;
- modification de l'usage conditionnel.

ADOPTÉE

7. Projet particulier, Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et projet de redéveloppement dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima – 873, boulevard Maloney Est – Construire une station-service avec dépanneur et un lave-auto – District électoral de la Rivière-Blanche

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 873, boulevard Maloney Est – Réduire le coefficient d'occupation au sol minimum requis, le nombre minimum de cases de stationnement requis et augmenter la largeur maximale des accès au terrain – District électoral de la Rivière-Blanche - Stéphane Drolet*

On dépose une copie d'un document présentant trois plans :

- implantation proposée;
- plan d'implantation paysagère;
- élévations proposées en couleurs – dépanneur.

On explique que ces plans ont été reçus au SUDD en début de journée.

On convient, après plusieurs questions, réponses et commentaires de reporter la formulation d'une recommandation à une prochaine séance du CCU.

Arrivée de M. Éric Côté.

M. Éric Côté, architecte mandaté par le requérant du projet de construction d'une station-service avec dépanneur et un lave-auto au 873, boulevard Maloney Est, présente les principales caractéristiques du projet en insistant, entre autres, sur :

- la largeur des entrées charretières;
- la livraison du carburant sur le site;
- le rapprochement du dépanneur sur le boulevard Maloney Est;
- la création d'une placette;
- l'ajout d'une porte donnant sur le boulevard Maloney Est;
- la nécessité d'avoir l'entrée principale du dépanneur avec vue sur les pompes;
- la localisation du lave-auto en fond de cours;
- l'installation d'un muret incorporant l'enseigne au coin du boulevard Maloney Est et de la rue Mitchell;
- l'ajout d'un toi plat;
- la plantation des végétaux.

Quelques suggestions sont ensuite formulées par les membres du CCU dont le repositionnement possible du dépanneur, le besoin et la sécurité des deux entrées charretières sur le boulevard Maloney Est et la localisation de l'abribus.

On informe M. Côté qu'une recommandation au conseil municipal sera formulée à une prochaine séance du CCU.

Départ de M. Éric Côté.

8. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 94 à 138, rue de Toulouse – Projet résidentiel intégré comportant 72 logements répartis dans 10 bâtiments – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital

Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 94 à 138, rue de Toulouse – Permettre la structure contiguë des bâtiments qui ne donnent pas sur une allée d'accès ou une rue, réduire la distance entre des bâtiments et la largeur minimum du mur avant – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital

R-CCU-2013-05-06 / 90

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 94 à 138, rue de Toulouse afin de réaliser un projet résidentiel intégré comportant 72 logements répartis dans 10 bâtiments, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation projeté - Préparé par DKA architectes en avril 2013 - 94 à 138, rue de Toulouse;
- Plan d'aménagement paysager projeté - Préparé par Beaupré & associés en avril 2013 - 94 à 138, rue de Toulouse;
- Élévations des bâtiments projetés - Préparé par DKA architectes en avril 2013 - 94 à 138, rue de Toulouse.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 94 à 138, rue de Toulouse afin de réduire :

- la distance minimale entre deux bâtiments de trois étages dans un projet résidentiel intégré de 8,0 m à 6,5 m pour les bâtiments du 130, 134 et 138 rue de Toulouse;
- la largeur minimale du mur avant d'un bâtiment à structure jumelée de 9 m à 6,5 m.

et de permettre :

- que cinq des bâtiments du projet résidentiel intégré ne donnent pas sur une allée d'accès ou une rue, soit les 106, 114, 126, 134 et 138, rue de Toulouse;
- que quatre des bâtiments du projet résidentiel intégré puissent avoir une structure contiguë au lieu de jumelée, soit les 94, 114, 122 et 126, rue de Toulouse.

ADOPTÉE

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions.

10. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la Rue Eddy – 71, rue Eddy – Installer six enseignes rattachées - District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2013-05-06 / 91

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Eddy en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 71, rue Eddy afin d'installer six enseignes rattachées.

ADOPTÉE

11. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux - 7, boulevard Montclair – Installer une enseigne rattachée - District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne

R-CCU-2013-05-06 / 92

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire 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 7, boulevard Montclair afin d'installer une enseigne rattachée au bâtiment.

ADOPTÉE

12. Usage conditionnel – 495, rue Irène – Aménager un service de garderie – District électoral de Bellevue

R-CCU-2013-05-06 / 93

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 495, rue Irène afin d'aménager un service de garderie, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Marc Fournier en mars 2013

ADOPTÉE

12.1. Usage conditionnel – 260 et 270, rue Maurice-Duplessis – Aménager deux services de garderie – District électoral de Lucerne

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 260 et 270, rue Maurice-Duplessis – Réduire la marge avant donnant sur la rue Maurice-Duplessis et la distance séparatrice donnant sur le chemin Klock et autoriser l'empiètement dans la marge arrière des enclos à déchets et des remises – District électoral de Lucerne

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés, notamment, sur l'historique du projet, l'acceptation par les citoyens de ce nouveau projet, la localisation de l'enclos à déchet, la distance du parc, la possibilité d'ajouter une traverse pour piéton.

R-CCU-2013-05-06 / 94

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 260 et 270, rue Maurice-Duplessis afin d'aménager deux services de garderie conditionnel à l'enregistrement d'une servitude de nonaccès sur le chemin Klock.

Que ce Comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 260 et 270, rue Maurice-Duplessis afin de réduire :

- la marge avant minimale entre le bâtiment et l'emprise de la rue Jean-Lesage de 6 m à 3 m aux 260 et 270, rue Maurice-Duplessis;
- la distance séparatrice minimale entre le bâtiment et l'emprise du chemin Klock de 10 m à 4 m au 260, rue Maurice-Duplessis;

et d'autoriser :

- l'empiètement d'un enclos à déchets et de bâtiments accessoires dans la marge arrière de 0 m à 4 m aux 260 et 270, rue Maurice-Duplessis.

Que ce Comité recommande au conseil d'abroger le Règlement numéro 515-5-2011, autorisant la construction d'un service de garderie au 180, rue Jean-Lesage.

ADOPTÉE

- 13. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 15 et 19, rue du Faubourg – Diminuer la distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne de lot – District électoral de Deschênes**

R-CCU-2013-05-06 / 95

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 15 et 19, rue du Faubourg afin de diminuer la distance minimale entre une aire de stationnement et une ligne de lot de 1 m à 0,25 m conditionnelle à l'ajout de plantations supplémentaires sur le terrain concerné ou dans la bande de verdure adjacente sur le terrain voisin sis au 130, rue du Pavillon.

ADOPTÉE

- 14. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 110, rue Lefebvre – Réduire la marge avant, le nombre de cases de stationnement, la largeur de l'allée d'accès, la distance entre un stationnement et un bâtiment, la distance entre une ligne de terrain et un escalier extérieur – District électoral de Buckingham**

R-CCU-2013-05-06 / 96

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 110, rue Lefebvre afin de réduire :

- la marge avant minimale exigée de 6 m à 4 m;
- le nombre de cases de stationnement exigé de 9 cases à 6 cases;
- la largeur de l'allée d'accès de 6m à 4,5m;
- la distance entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6, à 1,5m;
- distance minimale d'une ligne de terrain pour un escalier extérieur ouvert donnant accès au sous-sol ou au rez-de-chaussée de 1m à 0,35m.

dans le but de construire une habitation multifamiliale de six logis, et ce, conditionnellement à :

- l'approbation de la demande de lotissement visant les lots 2 958 309 et 2 958 311 du cadastre du Québec;
- l'acceptation d'Hydro Québec et Bell quant au déplacement des servitudes;
- l'aménagement du stationnement en dalles alvéolées;

ADOPTÉE

- 15. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 951, boulevard Saint-Joseph – Réduire la largeur des bandes paysagères et exempter la plantation d'arbres entre une aire d'étalage de véhicules et la limite de terrain – District électoral de L'Orée-du-Parc**

R-CCU-2013-05-06 / 97

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 951, 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 1 m;
- la bande paysagère située devant la façade principale du bâtiment de 1,5 m à 1 m;

et d'exempter la plantation d'arbres dans la bande paysagère entre la zone d'étalage et une limite de terrain.

ADOPTÉE

16. Questions diverses :

Aucune question.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 15.