



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

186<sup>e</sup> séance tenue le 9 décembre 2013 à 17 h

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

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)  
M<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)  
M. André Beaulieu, citoyen  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Michel Paquette, citoyen  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### Secrétaire

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

##### Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement  
M. Louis Chabot, chef de division urbanisme, secteur de Hull  
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Magdalena Dudek, chargée à la réglementation  
M. Marc Gohier, directeur territorial - Centres de services de Buckingham et de Masson-Angers  
M. Zahir Ouali, analyste en architecture, secteur de Hull  
M. Marco Pilon, chef de div. urbanisme par intérim, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, chef de division urbanisme, secteur d'Aylmer

##### Autres :

M. Marc Carrière, conseiller, district électoral de Masson-Angers (n° 17)  
M. Marc Gohier, directeur territorial – Centres de services de Buckingham et de Masson-Angers  
M<sup>me</sup> Roxanne Asselin et M. Jean-François Touchet, consultant, Planéo  
MM. Jean Larose et Jean-Claude Boucher, promoteurs, Place du marché  
M. Éric Racine, propriétaire du 170, rue Essiambre

#### ABSENCE :

##### Membre

M. Félix Meunier, citoyen

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion. À la demande du président, les membres et les personnes ressources se présentent à tour de rôle.

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
PRÉSIDENT

\_\_\_\_\_  
SECRÉTAIRE

## 2. Adoption de l'ordre du jour

On mentionne que le sujet 6.3., est reporté à une autre séance.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013
4. Signature du procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée (20 janvier 2014)
- 6.1. Modification au Règlement de Plan d'urbanisme numéro 500-2005 au 125, chemin de la Savane et modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour les zones C-05-192, C-05-198 et H-05-193
- 6.2. Modification au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 et modification en concordance au plan d'urbanisme du Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2, Boulevard Louise-Campagna et 256, boulevard Saint-Raymond
- 6.3. Modification au Règlement de zonage pour les zones H-03-110, H-03-120 et P-04-016, projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration et dérogation mineure au Projet résidentiel « Domaine de la Baie, phase 3 »
7. Période de questions des citoyennes et citoyens
- 7.1. Modification au Règlement de zonage pour les zones H-05-021 et C-05-064
8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 115, boulevard Sacré-Cœur
- 8.1. Projet de démolition d'une résidence unifamiliale isolée située dans un site du patrimoine et projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 4, rue Washington
9. Projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional et dérogation mineure au 160, avenue Lépine
- 9.1. Projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier et dérogations mineures pour les phases 3 et 4, Place du Marché, rue Georges
- 9.2. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au 22, rue Roméo-Gendron
- 9.3. Modification du projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et approbation d'un concept de développement dans un boisé de protection et d'intégration pour les phases 8 et 9, boulevard de l'Amérique-Française et rue de Francfort et dérogations mineures pour la phase 8
10. Projet d'insertion dans le secteur de Du-Moulin – 316, rue Saint-André
11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Aéroport du secteur de Gatineau
12. Projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier – 1180, boulevard Saint-René Ouest
- 12.1. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux Aylmer au 181, rue Principale
- 12.2. Projet dans le secteur d'insertion du boulevard Saint-Joseph au 425, boulevard Saint-Joseph
- 12.3. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des Faubourgs de l'Île au 306, rue Saint-Rédempteur
13. Usage conditionnel au 1105, rue de Neuville
14. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 1290 et 1296, rue de Mistassini
15. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 170, rue Essiambre
16. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 50, rue de Tours
17. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 194, rue Robert-Mongeon
18. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 263, rue de Saint-Vallier
19. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 97, rue du Gabbro
20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 121, rue Kent et 130, rue Laval
- 20.1. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 101, rue Brook
21. Questions diverses :
22. Levée de la séance

## 3. Approbation du procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013

Le procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013 est approuvé.

**4. Signature du procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013**

Le procès-verbal de la 185<sup>e</sup> séance tenue le 28 octobre 2013 est signé par le président.

**5. Suivi des recommandations**

On rappelle que le document intitulé : « Comité consultatif d'urbanisme – Suivi des recommandations » présente les recommandations formulées par le CCU et les suivis qui ont été assurés auprès du conseil municipal. On souligne que ce document est mis à jour et transmis, pour information, aux membres du CCU à chaque séance.

**6. Date de la prochaine assemblée**

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 20 janvier 2014.

Par ailleurs, on mentionne que les consultants et le promoteur du projet commercial « Place du Marché » sont arrivés et désirent formuler certains commentaires au sujet des mesures de mitigation qui ont été prises lors de la planification du projet afin de réduire les nuisances que pourraient engendrer les activités commerciales sur la propriété résidentielle voisine.

On présente, ensuite, la problématique relative à l'intégration urbaine de ce projet dans son milieu.

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- la localisation de la résidence située au 95, rue Georges par rapport aux aménagements et au bâtiment commercial projeté;
- la couverture végétale prévue à l'intérieur du projet et l'importance d'avoir un mixte de conifères et de feuillus;
- les mesures de protection contre les vents et le froid qui devraient être prises lors de l'aménagement de la place publique;
- la nécessité de protéger la base des arbres qui seront plantés;
- les deux types d'enclos à déchets (conteneurs semi-enfouis et conteneurs standards);
- les mesures qui devraient être renforcées pour réduire le bruit provoqué par les activités commerciales;
- la localisation de la porte d'entrée du commerce et du service de commandes à l'auto;
- le découpage de la limite de la zone « commerciale »;
- l'aménagement et la localisation des trottoirs le long de la rue Georges;
- l'ampleur du « bar » qui sera aménagé à l'intérieur du bâtiment commercial.

Arrivée de M<sup>me</sup> Roxanne Asselin et de M. Jean-François Touchet, consultants, Planéo et de MM. Jean-Claude Boucher et Jean Larose, promoteur, Place du marché.

M<sup>me</sup> Roxanne Asselin, souligne que plusieurs mesures de mitigation ont été prises lors de la planification du projet pour réduire l'impact du projet commercial sur le voisinage résidentiel. Elle donne comme exemple, l'éloignement significatif du bâtiment commercial du 95, rue Georges, l'aménagement d'une bande de verdure de 2,0 m, la construction d'une clôture opaque de 1,8 m, l'aménagement de la terrasse au nord-est du bâtiment, la localisation du service à l'auto au nord-ouest du bâtiment et la localisation de l'entrée principale au nord du bâtiment.

Comme mesures supplémentaires, elle propose l'ajout d'une propriété antibruit à la clôture déjà prévue, ainsi que la bonification des plantations dans la bande de verdure.

Arrivée de M. François Lacerte-Gagnon.

Départ de M<sup>me</sup> Roxanne Asselin, et de MM. Jean-Claude Boucher, Jean-François Touchet et Jean Larose.

**6.1. Modification au Règlement de Plan d'urbanisme numéro 500-2005 – 125, chemin de la Savane – Étendre le concept commercial « grand ensemble commercial régional » aux terrains en bordure de la rue Bellehumeur – District électoral de Pointe-Gatineau**

**Modification en concordance au plan d'urbanisme du Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones C-05-192, C-05-198 et H-05-193 – Modifier le concept commercial des zones C-05-192 et C-05-198 afin de les identifier en tant que zones de « grand ensemble commercial régional » ainsi qu'agrandir la zone C-05-192 à même une partie de la zone H-05-193 – District électoral de Pointe-Gatineau**

**R-CCU-2013-12-09 / 220**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant la propriété du 125, chemin de la Savane afin d'étendre le concept commercial « grand ensemble commercial régional » aux terrains en bordure de la rue Bellehumeur.

Que ce Comité recommande également au conseil d'approuver une modification en concordance au plan d'urbanisme du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant les zones C-05-192, C-05-198 et H-05-193 afin de modifier le concept commercial des zones C-05-192 et C-05-198 en vue de les identifier en tant que zones de « grand ensemble commercial régional » ainsi qu'agrandir la zone C-05-192 à même une partie de la zone H-05-193.

**ADOPTÉE**

- 6.2. Modification au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 – 2, Boulevard Louise-Campagna et 256, boulevard Saint-Raymond – Modifier pour un tronçon du boulevard Saint-Raymond entre le boulevard Louise-Campagna et le boulevard des Trembles en remplaçant le « micronoyau commercial de voisinage » et la « zone de services » apparaissant à la structure commerciale par un « noyau commercial de quartier » – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau**

**Modification en concordance au plan d'urbanisme du Règlement de zonage numéro 502-2005 –2, Boulevard Louise-Campagna et 256, boulevard Saint-Raymond – Agrandir la zone C-12-056 à même les zones H-12-046 et C-12-047 dans le but de créer une zone commerciale de type « noyau commercial de quartier » – District électoral du District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau**

À la suite d'une question on mentionne que l'usage boucherie, « Vente au détail de la viande » est autorisé de plein droit dans cette zone.

**R-CCU-2013-12-09 / 221**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant les propriétés du 2, boulevard Louise-Campagna et du 256, boulevard Saint-Raymond en vue de remplacer, pour un tronçon du boulevard Saint-Raymond entre le boulevard Louise-Campagna et le boulevard des Trembles, le « micronoyau commercial de voisinage » et la « zone de services » apparaissant à la structure commerciale par un « noyau commercial de quartier ».

Que ce Comité recommande également au conseil d'approuver une modification en concordance au plan d'urbanisme du Règlement de zonage numéro 502-2005 visant les propriétés du 2, boulevard Louise-Campagna et du 256, boulevard Saint-Raymond afin d'agrandir la zone C-12-056 à même les zones H-12-046 et C-12-047 dans le but de créer une zone commerciale de type « noyau commercial de quartier ».

**ADOPTÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Magdalena Dudek.

- 6.3. Modification au Règlement de zonage – zones H-03-110, H-03-120 et P-04-016 – Modifier la limite des zones H-03-110, H-03-120 et P-04-016 et ajouter à la grille de la zone H-03-120 la structure d'implantation de type contigu d'une hauteur de deux à trois étages – District électoral de la Rivière-Blanche**

**Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel « Domaine de la Baie, phase 3 » – Construire 41 habitations trifamiliales ou multifamiliales jumelées ou contigües comprenant 134 logements – District électoral de la Rivière-Blanche**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel « Domaine de la Baie, phase 3 » – Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale – District électoral de la Rivière-Blanche**

Sujet est reporté à une prochaine séance.

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

Arrivée de M. Éric Racine, propriétaire du 170, rue Essiambre.

M. Éric Racine, mentionne qu'il désire ajouter un troisième logement à l'intérieur du bâtiment existant et qu'il est essentiel, au niveau réglementaire, d'augmenter le nombre de cases de stationnement.

Départ de M. Éric Racine, propriétaire du 170, rue Essiambre.

**7.1. Modification au Règlement de zonage – Zones H-05-021 et C-05-064 – Agrandir la zone commerciale C-05-064 à même une partie de la zone d'habitation H-05-021 afin d'y permettre des usages de commerces de services, d'habitation, d'institutions et de services sociaux – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital**

**R-CCU-2013-12-09 / 222**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 dans les zones H-05-021 et C-05-064 afin de :

- agrandir la zone C-05-064 à même une partie de la zone H-05-021;
- permettre dans la zone C-05-064 les catégories d'usages : Commerces de services personnels et professionnels; commerces de restauration et les usages; école de danse, lieux d'assemblée pour les loisirs et gymnase, formation athlétique et commerces de divertissement intensif;
- permettre dans la zone C-05-064 les habitations de type familial qui pourront comporter entre 3 et 16 logements et les habitations collectives comportant un minimum de 10 chambres sans maximum;
- permettre dans la zone C-05-064 les établissements de santé et de services sociaux ainsi qu'un centre d'entraide et de ressources communautaires,

et ce, afin d'optimiser l'occupation de terrains à revitaliser dans ce secteur.

**ADOPTÉE**

**8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 115, boulevard Sacré-Cœur – Autoriser l'usage « 6994 – Association civique, sociale et fraternelle » et permettre que l'usage dépendant de vente de boisson alcoolisée pour consommation sur place puisse se faire sur la totalité de la superficie en vertu d'un permis continu émis par la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec – District électoral de Hull-Wright**

**R-CCU-2013-12-09 / 223**

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 115, boulevard Sacré-Cœur afin d'autoriser l'usage « 6994 – Association civique, sociale et fraternelle (C1) » et de permettre que l'usage dépendant de vente de boisson alcoolisée pour consommation sur place puisse se faire sur la totalité de la superficie en vertu d'un permis continu émis par la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec.

**ADOPTÉE**

**8.1. Projet de démolition d'une résidence unifamiliale isolée située dans un site du patrimoine – 4, rue Washington – District électoral d'Aylmer**

**Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 4, rue Washington – Construire une résidence unifamiliale isolée – District électoral d'Aylmer**

On confirme que l'Association du patrimoine d'Aylmer a été consultée et a formulé un avis écrit sur le projet de construire une résidence unifamiliale isolée.

Par ailleurs, on mentionne qu'une opinion professionnelle sera sollicitée auprès du Service de l'environnement sur la pertinence de vouloir conserver le frêne et sur l'état de santé de l'épinette.

Advenant l'obligation d'abattre l'épinette blanche, on souhaite qu'elle soit remplacée par un conifère et non par un feuillu.

**R-CCU-2013-12-09 / 224**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la démolition de l'habitation unifamiliale isolée située au 4, rue Washington en respectant les dispositions du Règlement # 2100-97 constituant un site du patrimoine, et ce aux conditions suivantes :

- le permis de construire relatif au projet d'insertion doit être délivré simultanément avec le certificat d'autorisation pour la démolition;
- le propriétaire doit effectuer le dépôt d'une garantie financière irrévocable de 5 000 \$ assurant la réalisation des travaux de démolition préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation pour la démolition.

Que ce Comité recommande également au conseil d'approuver le 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 4, rue Washington, afin de construire une habitation unifamiliale isolée, et ce, tel que démontré sur les documents intitulés :

- Implantation proposée, 4, rue Washington, plan préparé par APA expert-conseil le 24 avril 2013;
- Perspective proposée à partir de la rue Washington, 4, rue Washington, plan préparé par le requérant le 14 septembre 2013;
- Élévation avant, 4, rue Washington, plan préparé par le requérant le 14 septembre 2013.

**ADOPTÉE**

**9. Projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional – 160, avenue Lépine – Réaliser un concept de développement commercial incluant la construction de trois bâtiments commerciaux – District électoral de Buckingham**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 160, avenue Lépine – Diminuer la marge avant – District électoral de Buckingham**

**R-CCU-2013-12-09 / 225**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2005 pour le lot du cadastre du Québec numéro 4 805 562 au 160, avenue Lépine afin de permettre la construction de trois bâtiments commerciaux, tel que présenté aux plans suivants :

- Plan d'aménagement d'ensemble - DOM-P01-S01-R01 - 19 novembre 2013 - Grand ensemble commercial avenue Lépine;
- Projet intégré Lépine - DOM-P01-D02 - 19 novembre 2013 - Grand ensemble commercial avenue Lépine;

et conditionnellement à :

- réviser le traitement du mur arrière et du mur est du bâtiment #1 afin d'incorporer à l'intérieur du bâtiment l'enclos à déchets et d'y ajouter un deuxième type de revêtement;
- modifier le concept architectural du bâtiment #1 afin de l'agencer clairement à l'architecture des autres bâtiments du projet;
- dissimuler et intégrer de façon architecturale toutes les unités mécaniques de toiture;

- renforcer le traitement au sol de la traverse piétonne principale du bâtiment #3 par un aménagement surélevé et des matériaux distinctifs, soit du béton et du pavé décoratif;
- compléter l'affichage sur poteau et directionnel en y ajoutant un aménagement paysager à leurs bases;
- déposer un concept d'éclairage détaillé et cohérent pour les bâtiments, le site et les espaces piétons;
- prévoir l'ajout de mobilier urbain aux endroits de rassemblement des piétons, près de toutes les entrées et le long des sentiers;
- n'émettre aucune autorisation, aucun permis de construire pour l'ensemble des trois phases, tant que l'étude géotechnique contenant les précautions à prendre et les mesures de protection requises pour assurer la stabilité du site en lien avec la zone potentiellement exposées aux glissements de terrain n'aura pas été déposée et considérée comme conforme.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 160, avenue Lépine afin de diminuer la marge avant minimale d'un bâtiment adjacent à plusieurs bâtiments principaux existants de 149,3 m à 6,10 m.

#### **ADOPTÉE**

#### **9.1. Projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier – Phases 3 et 4, Place du Marché, rue Georges – Approuver un concept et un plan d'aménagement et de développement – District électoral de Masson-Angers**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Phases 3 et 4, Place du Marché, rue Georges – Diminuer la marge avant et la marge latérale sur rue et exempter l'obligation d'aménager une allée d'accès sur un terrain et l'aménagement d'un enclos à déchets – District électoral de Masson-Angers**

On convient qu'une propriété antibruit devrait être ajoutée à la clôture esthétique et opaque déjà prévue et que la bande de verdure séparant les propriétés du 95 et 97, rue Georges devrait être bonifiée.

#### **R-CCU-2013-12-09 / 226**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2005 sur la Georges afin d'approuver le concept et le plan d'aménagement et de développement des phases 3 et 4 du projet commercial Place du Marché, tel que présenté dans le document suivant :

- Place du Marché, Phases 3 et 4 - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – LAR-P01-D01 – 21 novembre 2013;

et conditionnellement à :

- dissimuler et intégrer de façon architecturale toutes les unités mécaniques de toiture;
- compléter l'affichage sur poteau et directionnel en y ajoutant un aménagement paysager à leurs bases;
- briser la linéarité d'implantation, d'aménagement et volumétrique du bâtiment de la phase 4B et créer des espaces pour piétons plus généreux et moins linéaires;
- déposer un concept d'éclairage détaillé et cohérent pour les bâtiments, le site et les espaces piétons;
- prévoir l'ajout de mobiliers urbains aux endroits de rassemblement des piétons, près de toutes les entrées et le long des sentiers;
- n'émettre aucune autorisation, aucun permis de construire pour l'ensemble des deux phases, tant que l'étude géotechnique détaillée contenant les précautions à prendre et les mesures de protection requises pour assurer la stabilité du site en lien avec la zone potentiellement exposée aux glissements de terrain n'aura pas été déposée et considérée conforme.

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

- de réduire la marge avant minimale pour le bâtiment de la phase 3 de 6,5 m à 5,0 m;
- d'exempter de l'obligation d'aménager une allée d'accès permettant d'accéder au terrain pour la phase 3;

- d'exempter de l'obligation d'entourer d'un écran les conteneurs semi-enfouis prévus pour la phase 3,
- de réduire la marge avant minimale pour tous les bâtiments de la phase 4 de 7,5 m à 6,0 m;
- de réduire la marge latérale sur rue minimale pour tous les bâtiments de la phase 4 de 6,5 m à 6,0 m;

et ce, dans le but d'approuver le concept et le plan d'aménagement et de développement des phases 3 et 4 du projet commercial « Place du Marché » conditionnellement à l'ajout d'une propriété antibruit à la clôture opaque déjà prévue et à la bonification des plantations dans la bande de verdure séparant les propriétés du 95 et 97, rue Georges.

**ADOPTÉE**

**9.2. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 22, rue Roméo-Gendron – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de six logements en structure isolée – District électoral d'Aylmer**

**Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 22, rue Roméo-Gendron – Diminuer la marge latérale gauche, la largeur minimale de l'allée d'accès à double sens, la distance entre l'allée de circulation et le bâtiment et la distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment – District électoral d'Aylmer**

À la suite d'une question on mentionne que ce projet d'insertion respecte les objectifs de densification, revitalisation et de diversification inscrits au plan d'urbanisme et au Règlement relatif au PIA 505-2005 du secteur des Explorateurs.

De plus, on souligne l'importance de chercher à conserver dans la mesure du possible la végétation existante sur cette propriété.

**R-CCU-2013-12-09 / 227**

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 22, rue Roméo-Gendron afin de construire un bâtiment résidentiel de six logements en structure isolée.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 22, rue Roméo-Gendron afin de diminuer :

- la marge latérale gauche de 3 m à 2,10 m;
- la largeur de l'allée d'accès à double sens de 6 m à 3 m;
- la distance entre l'espace de stationnement extérieur et le mur d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 6 m à 0 m;
- la distance entre l'allée de circulation extérieure et le bâtiment de 1 m à 0 m.

**ADOPTÉE**

**9.3. Modification du projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et approbation d'un concept de développement dans un boisé de protection et d'intégration – Phases 8 et 9, boulevard de l'Amérique-Française et rue de Francfort - projet résidentiel « Place du Musée » – Construire des habitations unifamiliales en structure contiguë et des habitations multifamiliales en structure jumelée et isolée pour la phase 8 et approuver le concept de développement de la phase 9 – District électoral du Plateau**

**Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Phase 8 du projet résidentiel « Place du Musée » – Réduire les marges, les normes de stationnement et la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès pour les habitations unifamiliales contiguës et réduire les marges, la hauteur minimale des bâtiments, les normes de stationnement, le nombre minimum de bâtiments pour un projet intégré, la largeur minimale d'un terrain pour un projet intégré, la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès, la distance minimale entre un bâtiment et un espace de stationnement et la distance minimale entre un abri à déchets et une ligne de lot pour les habitations multifamiliales – District électoral du Plateau**

À la suite d'une question, on donne les explications (bâtiments en rangé avec garage) justifiant la réduction du nombre de cases de stationnement pour les véhicules transportant des personnes à mobilité réduite.

De plus, on insiste sur l'importance de promouvoir l'offre de logements abordables dans ce type de projet résidentiel.

**R-CCU-2013-12-09 / 228**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la phase 8 du projet résidentiel « Place du Musée » et approuver un concept de développement dans un boisé de protection et d'intégration pour la phase 9 de ce même projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin de construire des habitations unifamiliales en structure contiguë et des habitations multifamiliales en structure jumelée et isolée sur le boulevard de l'Amérique-Française et la rue de Francfort, tel que présenté dans le document intitulé : « Concept de développement », préparé par la firme Exp. en date du 8 novembre 2013.

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

- la marge arrière pour un projet intégré aux 100 et 110, boulevard de l'Amérique-Française de 7 m à 3 m;
- la marge arrière pour un projet intégré aux 430 et 440, rue de Francfort de 7 m à 5,5 m;
- la hauteur minimale des bâtiments résidentiels aux 85, 95 et 105, boulevard de l'Amérique-Française et aux 460, 465, 470, 475 et 490, rue de Francfort de trois à deux étages;
- le nombre minimum de bâtiments principaux pour un projet résidentiel intégré aux 430 et 440, rue de Francfort de trois à deux bâtiments;
- la largeur minimale d'un terrain pour un projet intégré aux 430 et 440, rue de Francfort de 60 m à 40 m;
- la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès aux 100 et 110, boulevard de l'Amérique-Française de 6 m à 4 m;
- la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès aux 430, 440, 450, 460, 465, 470, 475 et 480, rue de Francfort de 6 m à 0 m;
- la distance minimale entre l'espace de stationnement et le mur d'un bâtiment résidentiel multifamilial aux 465 et 475, rue de Francfort de 6 m à 4,5 m;
- la distance d'un abri à déchets et à matières récupérables à une ligne de lot autre qu'une ligne de rue aux 85, 95 et 105, boulevard de l'Amérique-Française et aux 465 et 475, rue de Francfort de 1 m à 0 m;

et d'exempter :

- les bâtiments résidentiels multifamiliaux de 18 logements et moins aux 85, 95 et 105, boulevard de l'Amérique-Française et au 490, rue de Francfort de l'obligation qu'au moins 25 % du nombre minimal requis des cases de stationnement hors rue soient souterraines, étagées ou sous forme de garage ou d'abri d'auto en structure;
- les habitations unifamiliales contiguës en projet intégré aux 100 et 110, boulevard de l'Amérique-Française de l'obligation de fournir les cases de stationnement requises pour les personnes à mobilité réduite.

**ADOPTÉE**

**10. Projet d'insertion dans le secteur de Du-Moulin – 316, rue Saint-André – Augmenter le volume de l'habitation multifamiliale isolée afin d'ajouter deux logements (nouvelle fondation) – District électoral du Lac-Beauchamp**

On mentionne qu'un tel projet non accessible aux personnes à mobilité réduite et avec peu de cases de stationnement ne devrait pas être autorisé dans ce secteur de la Ville.

**R-CCU-2013-12-09 / 229**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de Du-Moulin en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 316, rue Saint-André dans le but d'augmenter le volume de l'habitation multifamiliale isolée afin d'ajouter deux logements (nouvelle fondation), comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre en août 2013;
- Élévations proposées – 316, rue Saint-André.

**ADOPTÉE**

**11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Aéroport du secteur de Gatineau – Prolonger la rue Arthur-Fecteau et construire deux nouvelles rues – District électoral de la Rivière-Blanche**

**R-CCU-2013-12-09 / 230**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le 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 dans l'aéroport du secteur de Gatineau afin de permettre le prolongement de la rue Arthur-Fecteau et la construction de deux nouvelles rues, et ce, tel qu'illustré sur le document intitulé :

- Plan préliminaire du potentiel de développement et plan de lotissement démontrant les nouvelles emprises de rues projetées - Préparé par DÉ-CLD Gatineau et Marc Fournier, arpenteur-géomètre - Aéroport du secteur de Gatineau.

**ADOPTÉE**

**12. Projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier – 1180, boulevard Saint-René Ouest – Rénover et agrandir un bâtiment principal, modifier les enseignes rattachées au bâtiment et aménager le terrain - District électoral de Touraine**

**R-CCU-2013-12-09 / 231**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 au 1180, boulevard Saint-René Ouest afin de rénover et d'agrandir un bâtiment principal, de modifier les enseignes rattachées au bâtiment et d'aménager le terrain, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé et façade principale du bâtiment à rénover et agrandir - préparé par Jean-Marie l'Heureux, architecte - 1180, boulevard Saint-René Ouest;
- Autres façades du bâtiment à rénover et agrandir - préparé par Jean-Marie l'Heureux, architecte - 1180, boulevard Saint-René Ouest.

**ADOPTÉE**

**12.1. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux Aylmer – 181, rue Principale – Réaménager une partie du stationnement, rénover les façades latérale et arrière du bâtiment et adopter un concept d'affichage pour l'installation d'enseignes rattachées pour cette partie du bâtiment – District électoral de Lucerne**

On souligne que tout ce secteur commercial du Vieux Aylmer constitue un immense îlot de chaleur qui, un jour, devra être réaménagé entièrement.

On suggère de renforcer l'aménagement paysager et qu'un marquage au sol soit effectué afin, entre autres, de sécuriser et de donner un accès plus facile au stationnement localisé au nord du site commercial.

**R-CCU-2013-12-09 / 232**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le 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 181, rue Principale afin de réaménager une partie du stationnement, rénover les façades latérale et arrière du bâtiment et adopter un concept d'affichage pour l'installation d'enseignes rattachées pour cette partie du bâtiment, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan proposé pour le réaménagement extérieur et intérieur, 181, rue Principale, préparé par le Groupe Marchand Design Architecture, novembre 2013;
- Réaménagement extérieur proposé, 181, rue Principale, préparé par le Groupe Marchand Design Architecture, novembre 2013;
- Projet proposé pour le réaménagement extérieur, 181, rue Principale, préparé par le Groupe Marchand Design Architecture, novembre 2013;
- Traitement proposé pour les élévations et concept d'affichage, 181, rue Principale, préparé par le Groupe Marchand Design Architecture, novembre 2013;
- Façades proposées, 181, rue Principale, préparé par le Groupe Marchand Design Architecture, novembre 2013.

**ADOPTÉE**

**12.2. Projet dans le secteur d'insertion du Boulevard Saint-Joseph – 425, boulevard Saint-Joseph – Relocaliser l'accès principal du bâtiment avec ajout d'une marquise et installer une enseigne rattachée – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond**

**R-CCU-2013-12-09 / 233**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet dans le secteur d'insertion du Boulevard Saint-Joseph en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 425, boulevard Saint-Joseph afin de relocaliser l'accès principal du bâtiment avec ajout d'une marquise et installer une enseigne rattachée, le tout tel que présenté sur les plans des élévations et le concept d'affichage préparés par la firme d'architectes Petroff Partnership Architects en date du 27 novembre 2013.

**ADOPTÉE**

**12.3. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des Faubourgs de l'Île – 306, rue Saint-Rédempteur – Rénover un bâtiment résidentiel bifamilial – District électoral de Hull-Wright**

On suggère que le revêtement de stuc et de vinyle soit remplacé par un revêtement qui respectera davantage les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant les matériaux d'origine.

**R-CCU-2013-12-09 / 234**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des Faubourgs de l'Île en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 306, rue Saint-Rédempteur afin de rénover un bâtiment résidentiel bifamilial, le tout comme illustré aux plans et élévations réalisés par Pierre Maheu, technologue, révisés le 19 novembre 2013 ou le revêtement de stuc et de vinyle devra être remplacé par un revêtement qui respecte les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 concernant les matériaux d'origine.

**ADOPTÉE**

**13. Usage conditionnel – 1105, rue de Neuville – Agrandir un centre de la petite enfance (CPE) – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2013-12-09 / 235**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1105, rue de Neuville afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment pour y aménager une deuxième installation d'un centre de la petite enfance (CPE), tel qu'illustré sur les plans d'implantation et d'architecture déposés par Maggy Apollon, architecte, en date du 14 novembre 2013 et ce, conditionnellement à :

- l'approbation par le conseil municipal d'une servitude en faveur du CPE pour l'aménagement et l'utilisation d'une aire de stationnement sur le terrain municipal;
- bonifier l'aménagement de l'aire de stationnement par des principes de développement durable, entre autres, par une gestion naturelle des eaux pluviales et par la réduction des îlots de chaleur.

**ADOPTÉE**

**14. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1290 et 1296, rue de Mistassini – Réduire la largeur minimale requise pour un terrain et augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire et la superficie maximale permise de l'ensemble des bâtiments accessoires sur un terrain – District électoral de Bellevue**

On se dit en accord avec la proposition du requérant d'aménager une allée d'accès « verte » vers le nouveau garage soit par l'utilisation de gazon renforcé ou de dalles alvéolées. On souhaite qu'un suivi soit assuré à ce sujet.

**R-CCU-2013-12-09 / 236**

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

de réduire au 1290, rue de Mistassini :

- la largeur minimale requise pour un terrain de 20 m à 18 m.

d'augmenter au 1296, rue de Mistassini :

- la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage double) de 4,5 m à 6,9 m;
- la superficie d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés du bâtiment principal de 80 % à 114 %,

et ce, dans le but de permettre l'ajout d'un nouveau lot à construire, déplacer une remise et construire un garage détaché de l'habitation.

**ADOPTÉE**

**15. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 170, rue Essiambre – Réduire le nombre minimum de cases de stationnement pour une habitation trifamiliale, la largeur minimale du mur avant pour une habitation trifamiliale, la largeur d'une allée d'accès au terrain et augmenter l'empiètement de l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment – District électoral du Versant**

On suggère de planter deux arbres en façade du bâtiment et d'aménager une bordure de pavé de béton avec gazon et plantations qui viendront réduire la surface asphaltée et protéger la borne-fontaine.

**R-CCU-2013-12-09 / 237**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 170, rue Essiambre visant à réduire :

- le nombre minimum de cases de stationnement requis pour une habitation trifamiliale de 4 à 3 cases;
- la largeur minimale du mur avant pour une habitation trifamiliale de 9 m à 7,72 m;

et augmenter :

- l'empiètement de l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment de 30 % à 65 %,

et ce, dans le but de permettre l'ajout d'un troisième logement à l'intérieur du bâtiment existant, conditionnellement à l'acceptation par le requérant du plan d'implantation – situation actuelle (bonifiée par le CCU le 9 décembre 2013).

**ADOPTÉE**

- 16. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 50, rue de Tours – Augmenter la hauteur maximale de la porte d'un garage détaché – District électoral de Touraine**

**R-CCU-2013-12-09 / 238**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 50, rue de Tours afin d'augmenter la hauteur maximale de la porte d'un garage détaché de 2,5 m à 2,75 m.

**ADOPTÉE**

- 17. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 194, rue Robert-Mongeon – Régulariser la construction d'un bâtiment accessoire détaché à une habitation - District électoral de la Rivière-Blanche**

**R-CCU-2013-12-09 / 239**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 194, rue Robert-Mongeon visant à :

- permettre une partie de la construction d'un garage détaché d'une habitation en cour avant;
- réduire la distance minimale d'implantation d'un garage détaché d'une ligne latérale de terrain de 0,5 m à 0,3 m,

afin de régulariser la construction d'un garage détaché existant, et ce, conditionnellement à :

- l'obtention d'un permis de construction;
- ajouter une bande de verdure et réduire la largeur de l'accès;
- installer une gouttière au pourtour du toit du garage détaché.

**ADOPTÉE**

- 18. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 263, rue de Saint-Vallier – Régulariser l'implantation d'un bâtiment principal existant – District électoral de Limbour**

**R-CCU-2013-12-09 / 240**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 263, rue de Saint-Vallier visant à réduire la marge avant minimale prescrite de 6 m à 5,8 m, et ce, afin de régulariser l'implantation d'un bâtiment principal existant.

**ADOPTÉE**

- 19. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 97, rue du Gabbro – Réduire la marge latérale minimale entre un abri d'auto attaché et une ligne de terrain – District électoral de L'Orée-du-Parc**

**R-CCU-2013-12-09 / 241**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 97, rue du Gabbro afin de réduire la marge latérale minimale entre un abri d'auto et une ligne de terrain de 1,5 à 0,6 m, et ce, dans le but de permettre la construction d'un abri d'auto attaché au bâtiment principal.

**ADOPTÉE**

**20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 121, rue Kent et 130, rue Laval – Réduire la marge latérale minimale – District électoral de Hull-Wright**

**R-CCU-2013-12-09 / 242**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 130, rue Laval afin de réduire la marge latérale minimale sud, de 1,5 à 0,5 m, et ce, dans le but de réaliser la construction d'un projet résidentiel intégré formé de deux bâtiments principaux dont le premier est constitué d'un seul logement situé au 121, rue Kent et le deuxième de 19 logements situé au 130, rue Laval.

**ADOPTÉE**

**20.1. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 101, rue Brook – Réduire la largeur du mur avant et l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, stuc...) pour la façade principale et permettre la plantation de l'arbre prescrit en cour arrière – District électoral d'Aylmer**

On confirme que l'arbre mature au centre du terrain ne pourra pas être conservé puisque le bâtiment sera localisé à cet endroit.

De plus, on suggère d'implanter le bâtiment de façon à éviter que le stationnement soit localisé dans la cour arrière et ainsi réduire de beaucoup la surface asphaltée.

**R-CCU-2013-12-09 / 243**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 101, rue Brook afin de diminuer :

- la largeur du mur avant de 7 m à 6,3 m;
- l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, stuc,...) pour la façade principale de 50 % à 0 %;

**ADOPTÉE**

**21. Questions diverses :**

Aucune question n'est formulée.

**22. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 50.