



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

231^e séance tenue le 16 janvier 2017 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Pascale Belleau, citoyenne
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

Autre

M. Jean-François LeBlanc - Conseiller - District du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCE :

Ressource interne

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant deux sujets à l'article 12.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016
4. Signature du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016
5. Suivi du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016
6. Date de la prochaine séance

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones C-04-168 et P-04-169, projet de construction assujéti au Règlement relatif aux PIIA et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 471, boulevard Maloney Est
8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones P-04-169, H-04-152 et H-04-211
9. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
10. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 56, rue de Nice
11. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 915, boulevard Saint-Joseph
12. Questions diverses :
 - a) Projet de révision du contenu des analyses de projet
 - b) Les quartiers patrimoniaux
13. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016

Le procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016

Le procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 230^e séance tenue le 19 décembre 2016

On mentionne que la requérante du projet d'agrandissement de la garderie située au 86, rue du Tropique a indiqué qu'elle se présentera à la prochaine séance du CCU.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 23 janvier 2017.

7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones C-04-168 et P-04-169 – agrandir la zone commerciale C-04-168 à même la zone communautaire P-04-169 et autoriser une enseigne du type panneau-réclame ainsi que quelques usages spécifiques de la catégorie d'usages « Commerces associés aux véhicules à moteur (c14) » dans la zone commerciale C-04-168 – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

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

- Les usages qui seront autorisés;
- La dérogation mineure visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 26 à 19;
- La grosseur et la nouvelle localisation de l'enseigne (panneau-réclame);
- La nature de l'agrandissement de la zone commerciale à même la zone communautaire;
- L'offre de stationnement pour des locaux commerciaux qui seront utilisés à des fins de services personnels et professionnels;
- La possibilité d'installer un panneau-réclame de type électronique.

R-CCU-2017-01-16 / 001

CONSIDÉRANT QUE deux demandes indépendantes de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 ont été formulées pour les zones C-04-168 et P-04-169;

CONSIDÉRANT QUE la première demande vise à autoriser un panneau-réclame dans la zone commerciale C-04-168 et à modifier les limites de ladite zone pour l'agrandir à même une partie de la zone P-04-169 située aux abords du boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial abritant des locaux utilisés pour des services personnels et professionnels et à relocaliser un panneau-réclame sur le terrain situé au 471, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation d'un panneau-réclame dans la zone C-04-168 n'aura pour effet que de permettre un seul panneau-réclame dans cette zone, soit celui situé sur la propriété du requérant au 471, boulevard Maloney Est, puisque le règlement de zonage exige une distance minimale de 300 m entre deux panneaux-réclames et que la zone visée ainsi que les autres zones voisines n'autorisent pas ce type d'enseigne;

CONSIDÉRANT QUE la seconde demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 consiste à faire autoriser quelques usages spécifiques de la catégorie d'usages « Commerces associés aux véhicules à moteur (c14) » dans la zone commerciale C-04-168 dans le but de réaliser un projet de construction pour un commerce de vente au détail de motocyclettes, de motoneiges, de véhicules tout-terrain et de motomarines ainsi que leurs accessoires;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de quelques usages spécifiques de la catégorie d'usages « Commerces associés aux véhicules à moteur (c14) » dans la zone C-04-168 est compatible avec les dispositions du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

Que ce Comité recommande d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser l'enseigne du type panneau-réclame dans la zone commerciale C-04-168 et à agrandir cette dernière à même une partie de la zone P-04-169.

Que ce Comité recommande d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser dans la zone commerciale C-04-168 les usages spécifiques suivants de la catégorie d'usages « Commerces associés aux véhicules à moteur (c14) » :

- 5521 : Vente au détail de pneus, de batteries et d'accessoires
- 5522 : Vente au détail de pneus seulement
- 5591 : Vente au détail d'embarcations et d'accessoires
- 5593 : Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés
- 5594 : Vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires
- 5595 : Vente au détail de véhicules récréatifs et de roulottes de tourisme

RECOMMANDÉE

Projet de construction dans le secteur de redéveloppement du boulevard Maloney Est et projet de relocalisation d'un panneau-réclame – 471, boulevard Maloney Est – Construire un nouveau bâtiment commercial et relocaliser un panneau-réclame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

R-CCU-2017-01-16 / 002

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial et à relocaliser un panneau-réclame existant ailleurs sur le terrain a été formulée pour la propriété située au 471, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE la relocalisation du panneau-réclame sur le même terrain constitue une nouvelle installation du panneau-réclame laquelle est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QU'une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 et des dérogations mineures doivent être approuvées par ce conseil pour réaliser le projet de construction et relocaliser un panneau-réclame;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée du bâtiment commercial et du panneau-réclame respecte les dispositions règlementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de construction propose une architecture distinctive reflétant les nouvelles tendances architecturales s'harmonisant avec les bâtiments commerciaux avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE ces projets de construction et de relocalisation d'un panneau-réclame répondent aux objectifs et critères du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale :

Que ce Comité recommande d'approuver la construction d'un nouveau bâtiment commercial et l'installation d'un panneau-réclame au 471, boulevard Maloney Est, comme illustré aux documents:

- Plan projet d'implantation, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, le 6 mars 2013, révisé le 21 septembre 2016 et annoté par le SUDD;
- Plan d'implantation montrant les aménagements extérieurs proposés, préparé par PDA architectes, le 13 septembre 2016;
- Élévations proposées, préparées par PDA architectes, le 13 septembre 2016;

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'acceptation de la modification du Règlement de zonage et des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 471, boulevard Maloney Est – Réduire le rapport minimal plancher/terrain, le nombre minimal de cases de stationnement, la largeur minimale de la bande de verdure bordant la ligne de rue, la distance minimale entre un panneau-réclame et la ligne de rue, et augmenter la superficie maximale d'un panneau-réclame en permettant l'installation de deux surfaces d'affichage sur une même structure – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

R-CCU-2017-01-16 / 003

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet de construction visant à construire un nouveau bâtiment commercial sur la propriété située au 471, boulevard Maloney Est, nécessite l'octroi de trois dérogations mineures relativement au rapport minimal plancher/terrain, au nombre minimal de cases de stationnement et à la largeur minimale de la bande de verdure bordant la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE la relocalisation du panneau-réclame nécessite l'octroi de trois dérogations mineures relativement à la distance minimale entre le panneau-réclame et la ligne de rue, à la superficie maximale d'affichage et à l'installation de deux surfaces d'affichage sur une même structure;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de construction et de relocalisation d'un panneau-réclame doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet de construction et de relocalisation d'un panneau-réclame, une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être acceptée;

CONSIDÉRANT QUE la présence de deux cours d'eau sur la propriété ne permet pas une exploitation optimale du terrain et a amené le requérant à présenter les dérogations mineures demandées pour la construction du nouveau bâtiment commercial et pour la relocalisation du panneau réclame;

CONSIDÉRANT QUE la structure du panneau-réclame que le requérant souhaite relocaliser ne répond pas à certaines exigences du Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 471, boulevard Maloney Est, visant à :

- Réduire le rapport minimal plancher / terrain de 0,3 à 0,12;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 26 à 19;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure bordant l'espace de stationnement et le terrain du côté de la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre un panneau-réclame et la ligne de rue de 12 m à 5,8 m;
- Augmenter la superficie maximale d'un panneau-réclame de 25 m² à 43 m²;
- Permettre d'installer deux surfaces d'affichage sur une même structure de panneau-réclame,

conditionnellement à l'approbation de la modification au Règlement de zonage et du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉE

8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Modifier les limites des zones P-04-169, H-04-152 et H-04-211 et ajouter de nouvelles dispositions pour les habitations de 2 à 4 logements dans la zone résidentielle H-04-152 – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

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

- Les justifications de vouloir réduire la marge avant pour les habitations de 2 à 4 logements;
- La présence d'éléments naturels sensibles (ruisseaux et milieux humides) à l'Est du projet;
- Le peu d'information sur le projet de développement résidentiel qui totalisera 286 logements;
- Les travaux de naturalisation qui sont prévus (maintien et protection des ruisseaux, aucune canalisation);
- Le projet de développement résidentiel qui sera assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Le projet ayant une seule sortie et entrée et son impact sur la circulation automobile sur la rue des Géraniums et du boulevard Labrosse;
- Les scénarios possibles en cas de refus de la demande de cette modification au Règlement de zonage;
- Une estimation du nombre de logements pouvant être construits avec le zonage actuel;
- L'importance de déposer les études satisfaisantes de circulation, d'infrastructures et environnementales avant de procéder à un changement de zonage;
- La densité résidentielle non adaptée à ce secteur de ce projet de développement;
- Les habitations de 2 à 4 logements devraient être ajoutées à la zone habitation H-04-152, mais les habitations de 5 à 24 logements devraient être supprimées.

R-CCU-2017-01-16 / 004

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin de modifier les limites des zones P-04-169, H-04-152 et H-04-211, et d'ajouter de nouvelles normes applicables aux habitations de 2 à 4 logements dans la zone résidentielle H-04-152;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre un projet de développement résidentiel prévu dans la zone H-04-152 et à ajuster les limites de la zone P-04-169 avec celles du parc Achbar empiétant dans la zone résidentielle H-04-211;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à offrir au village urbain Du-Moulin une diversité de logements tout en encadrant un nouveau développement résidentiel projeté en respect des milieux naturels sensibles existants;

CONSIDÉRANT QUE la délimitation actuelle de la zone communautaire P-04-169 est irrégulière et ne suit pas les éléments naturels ni la trame des lots existants, ce qui ne facilite pas le développement prévu dans la zone résidentielle H-04-152;

CONSIDÉRANT QUE la modification des limites des trois zones concernées n'affectera que des terrains présentement vacants pour faciliter leur développement et permettra d'agrandir la zone communautaire P-04-169 affectée à des fins récréatives et de préservation des milieux naturels :

Que ce Comité recommande d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites des zones P-04-169, H-04-152 et H-04-211, à ajouter de nouvelles dispositions pour les habitations de 2 à 4 logements et à supprimer les dispositions pour les habitations de 5 à 24 logements dans la zone résidentielle H-04-152

RECOMMANDÉE

9. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions des citoyennes et citoyens.

10. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 56, rue de Nice – Réduire la marge latérale droite – Conversion d’un abri d’auto en un garage attenant – District électoral de Touraine– Denis Tassé

R-CCU-2017-01-16 / 005

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à transformer un abri d’auto existant en un garage attenant a été formulée pour la propriété située au 56, rue de Nice;

CONSIDÉRANT QUE l’abri d’auto bénéficie d’un droit acquis pour son implantation;

CONSIDÉRANT QU’en raison de la transformation de l’abri d’auto en garage attenant, ce dernier ne pourra plus bénéficier du droit acquis relatif à l’abri d’auto et devra respecter la réglementation en vigueur exigeant une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale droite;

CONSIDÉRANT QU’afin de réaliser le garage attenant aux mêmes dimensions et emplacement de l’abri d’auto existant, l’octroi d’une dérogation mineure est nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE la transformation de l’abri d’auto existant en garage attenant permettra au requérant de sécuriser ses effets personnels et de répondre à ses besoins;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale minimale requise de 1,5 m à 1,2 m ne causera aucun préjudice au voisinage immédiat puisque la distance sera la même que celle de l’abri d’auto actuel :

Que ce Comité recommande d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 56, rue de Nice, visant à réduire de 1,5 m à 1,2 m la distance minimale requise entre la ligne latérale droite du terrain et un bâtiment accessoire attaché, et ce, afin de permettre la transformation d’un abri d’auto attenant au bâtiment principal en un garage attenant comme illustré aux documents intitulés :

- Plan accompagnant le certificat de localisation, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 13 juillet 2016 – 56, rue de Nice;
- Élévations du garage projeté, préparées par Beaulieu construction, le 14 septembre 2016 – 56, rue de Nice.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Jean-François LeBlanc.

11. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 915, boulevard Saint-Joseph – Permettre l’installation de deux réservoirs de carburant en surface – District électoral de l’Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2017-01-16 / 006

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’installation de deux réservoirs de carburant hors-sol a été formulée pour la propriété située au 915, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l’installation de deux réservoirs de 4 500 et 10 000 litres, un pour le carburant diesel et l’autre pour l’essence, afin d’alimenter la flotte de véhicules de l’entreprise spécialisée en construction;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage précise qu’un réservoir de carburant liquide doit être souterrain lorsqu’il est utilisé pour l’approvisionnement en carburant d’un véhicule ou d’une flotte;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs hors-sol permettent un meilleur contrôle environnemental, un entretien plus facile et des inspections plus fiables;

CONSIDÉRANT QUE la conformité de cette installation devra faire l’objet d’une inspection par un vérificateur agréé par la Régie du bâtiment du Québec lorsque complétée;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement sur la prévention des incendies de la Ville de Gatineau numéro 774-2015 ne précise aucune exigence supplémentaire à la réglementation provinciale applicable;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs seront situés conformément aux dispositions réglementaires prescrites au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONDIDÉRANT QU'une modification réglementaire est en cours afin de modifier la réglementation d'urbanisme afin de faire référence à la réglementation provinciale applicable quant à l'installation des réservoirs de carburant souterrain et hors-sol;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs seront protégés par des bollards et seront peu visibles de la rue :

Que ce Comité recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 915, boulevard Saint-Joseph, visant à permettre l'installation de deux réservoirs de carburant utilisés pour l'approvisionnement en carburant d'un véhicule ou d'une flotte en surface plutôt qu'en souterrain.

RECOMMANDÉE

12. Questions diverses :

a) Projet de révision du contenu des analyses de projet

On dépose un document présentant un exemple de contenu des analyses de projet qui seront transmises éventuellement aux membres du CCU.

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

- La première page de l'analyse qui présente un bon résumé de la demande telle que formulée par le requérant et une liste à la fois complète et concise des justifications de la recommandation du Service;
- La nécessité de conserver les annexes relatives à la localisation du projet, à la présentation des plans, photos, croquis d'implantation, des élévations, etc.;
- L'importance de conserver les tableaux illustrant la conformité réglementaire du projet (ex. PIIA, UC, DM).

b) Les quartiers patrimoniaux

On suggère que la Ville de Gatineau publicise (ex. installation de panneaux de signalisation) la présence de ses quartiers patrimoniaux. On mentionne qu'il est important de sensibiliser les citoyens et les visiteurs. On donne l'exemple des Villes de Sainte-Agathe-des-Monts et de Saint-Eustache.

c) Mise à jour de la politique d'habitation

On rappelle que la Ville de Gatineau a invité, en novembre 2016, les organismes en matière d'habitation à participer à un atelier de travail afin, entre autres, de les sensibiliser aux enjeux entourant la mise à jour de sa politique d'habitation.

On mentionne qu'un compte rendu de cet atelier a été rédigé et est disponible sur le site Web de la Ville de Gatineau. On souligne que les préoccupations des organismes, les éléments d'appréciation, les enjeux identifiés, les suggestions d'orientations et d'objectifs et les moyens pour mettre en œuvre la politique d'habitation ont été notés dans ce compte rendu.

On indique qu'une vingtaine d'organismes partenaires du milieu de l'habitation ont participé à l'atelier, dont l'Association du patrimoine d'Aylmer.

Enfin, on donne quelques exemples où le CCU sera appelé à contribuer à la mise en œuvre de la politique d'habitation, notamment :

- La revitalisation urbaine;
- La densification dans des milieux homogènes et éviter la démolition du patrimoine;
- Prévenir l'embourgeoisement;
- Offre de logements accessibles;

- Réalisation de projets novateurs;
- Préparation d'un répertoire des vieux bâtiments à protéger.

13. Levée de la séance.

La séance est levée à 19 h 30.