

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

(18 FÉVRIER 2002)

PROCÈS-VERBAL

2^{ÈME} SÉANCE

DATE : Le 18 février 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle des comités

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président conseiller
M. Pierre Phillion, vice-président conseiller
Mme Thérèse Cyr, conseillère
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M. Denis Lanctôt, citoyen
Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Claude Doucet, directeur, module aménagement et développement
M. Pierre Tanguay, directeur
M. Éric Boutet, responsable de la planification
M. Sylvain Chapdeleine, T.P.I.
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull
M. Carol Hébert, T.P.I.
M. Pierre Marcotte, chef de division, programmes et projets
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets
M. Paul-André Roy, coordonnateur au transport

Autres

M. Salah Barj, STO.
M. Marc Blanchet, STO.
M. Lawrence Cannon, conseiller district 4
M. Guy Frappier, Imprimerie Frappier

DISTRIBUTION : Aux membres du CCU, aux personnes ressources,
aux membres du Conseil municipal et au Greffier

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 00.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002

Le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002 est accepté tel que rédigé.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002

Le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002 est signé par le président.

5. Suivis du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002

On mentionne que les suivis du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2002 ont été assurés soit l'amorce de la procédure d'amendement du règlement de zonage 2210 (secteur Hull) à la zone 811 Ic, l'inscription à l'ordre du jour de la séance du CCU du 18 février 2002 le sujet relatif à la demande d'amendement du règlement de zonage 2210 (secteur Hull) à la zone 508 Ca, l'amorce du PIIA (installation d'une enseigne sur poteau pour le Pharmaprix (secteur Aylmer) et la sensibilisation des agents de bâtiment au sujet de l'installation de cloisons et de ventilation de protection contre la fumée dans le cas où l'on devrait procéder à une rénovation majeure dans un restaurant.

On demande que le Service d'urbanisme revienne à la charge auprès du requérant au sujet de l'installation d'une affiche concertée (enseigne sur poteau) pour le Pharmaprix (secteur Aylmer) et que ce sujet soit inscrit à l'article « sujets d'information » de l'ordre du jour de la prochaine séance du CCU.

On demande également que le Service d'urbanisme obtienne un avis juridique du contentieux de la ville au sujet des responsabilités de la ville par rapport à la Loi sur le tabac adoptée le 17 juin 1998 par l'Assemblée nationale au niveau de l'installation de cloisons et de ventilation dans le cas où l'on doit procéder à une rénovation majeure dans un restaurant.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 18 mars 2002.

7. Dépôt de documents

7.1 Procès-verbal du CCU du 13 décembre 2001 (ex-ville d'Aylmer)

On suggère de transmettre copie du procès-verbal du CCU du 13 décembre 2001 de l'ex-ville d'Aylmer à l'équipe de planification du Service d'urbanisme pour référence dans le cadre de la révision éventuelle du schéma et des plans d'urbanisme.

7.2 Association québécoise d'urbanisme – cotisation pour l'année 2002

Tous les membres CCU signifient leur intérêt à devenir membre de l'Association québécoise d'urbanisme. Par ailleurs, on demande qu'une liste des principales revues d'urbanisme soit préparée et déposée à la prochaine séance du CCU.

8. Sujets d'information

8.1 Le Rapidbus – Projet de la Société de transport de l'Outaouais

Monsieur Salah Barj, représentant de la Société des transports de l'Outaouais, est invité à présenter le projet d'implantation d'un système de transport rapide. Monsieur Barj explique le contexte géopolitique du système de transport. Il rappelle les mesures réalisées, il donne quelques informations sur l'évolution de l'achalandage, il trace un historique d'études effectuées (participants, zones d'étude, constats, résultats) et dévoile les conclusions et les prochaines étapes devant conduire à la mise en place du Rapibus.

8.2 Place Champlain – Projet résidentiel (secteur Hull)

Quelques explications sont données sur l'évolution et l'état d'avancement du projet d'ensemble immobilier présenté par les Entreprises Champlain relativement à la construction d'un complexe résidentiel de très forte densité sur le boulevard Alexandre-Taché (secteur Hull).

On demande de prendre en considération que le site de ce projet est situé sur le prolongement du chemin d'Aylmer, chemin qui possède un caractère patrimonial. Ainsi, un plus grand effort d'intégration architectural devrait être exigé aux promoteurs. Enfin, on demande que ce sujet soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance du CCU.

9. Parole aux requérants

Guy Frappier, changement de zonage – zone 405 Cb (secteur Hull)

Monsieur Guy Frappier, propriétaire de l'imprimerie Frappier explique qu'il a dû, à l'automne 2001, déménager son entreprise dans un nouveau local plus adapté à ses besoins. Monsieur Frappier a appris par la suite que l'usage imprimerie n'était pas autorisé dans ce local. Il demande donc aux membres du CCU de recommander au conseil un changement de zonage à la zone 405 Cb lui permettant ainsi de poursuivre ces activités.

10.1 PIIA – Ensemble résidentiel « Les grands ravins » phase C-2 (secteur Gatineau)

On suggère de revoir, lors de la refonte générale des règlements, le pourcentage autorisé de vinyle devant être installé sur les murs latéraux des bâtiments résidentiels. D'ici là, les normes actuelles des PIIA devraient être maintenues.

R-CCU-02-03

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale proposé pour l'ensemble résidentiel « Les Grands Ravins » phase C-2 (secteur Gatineau) tel que soumis en date du 6 février 2002.

**10.2 Demande de changement de zonage à la zone 508 Ca (38, boul. du Mont-Bleu)
Ajouter l'usage commerce classe 2 – commerce général (secteur Hull)**

On demande au Service d'urbanisme d'intervenir auprès du requérant, lors de l'émission du permis de construction, afin qu'il mette en place des mesures pour atténuer le bruit de la clientèle de la terrasse et du service à l'auto et ce, surtout après 23 h 00.

R-CCU-02-04

Que ce comité recommande au conseil d'amender le règlement de zonage numéro 2210 (secteur Hull) soit d'ajouter à la zone 508 Ca, l'usage commerce classe 2 – commerce général.

**10.3 Changement de zonage - zone 405 Cb (556, boul. Saint-Joseph)
Ajouter l'usage industriel « imprimerie » (secteur Hull)**

Les membres du CCU sont favorables pour recommander au conseil l'ajout de l'usage imprimerie à la zone 405 Cb. Cependant, ils désirent que l'imprimerie dite à caractère industriel ne soit pas autorisée dans cette zone.

R-CCU-02-05

Que ce comité recommande au conseil d'amender le règlement de zonage numéro 2210 (secteur Hull) soit d'ajouter à la zone 405 Cb comme usage spécifiquement permis l'usage « imprimerie commerciale ».

10.4 Changement de zonage – zone I65-13 (1765, boul. Maloney Est). Autoriser un usage industriel à impact modéré dans une zone industrielle à impact léger (secteur Gatineau)

On souhaite que le Service d'urbanisme prépare, dans le cadre de la refonte générale de la réglementation d'urbanisme, une analyse de la problématique d'ensemble du boulevard Maloney.

R-CCU-02-06

Que ce comité recommande au conseil d'amender le règlement de zonage numéro 1005-99 (secteur Gatineau) soit d'exclure la propriété du 1765, boulevard Maloney Est de la zone I65-13 afin de l'inclure à la zone industrielle à impact modéré I65-12.

10.5 Dérogation mineure - 120, rue Saint-Hyacinthe. Diminuer la marge latérale à 0,5 m au lieu de la marge prescrite de 0,6 m (secteur Hull)

R-CCU-02-07

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 120, rue Saint-Hyacinthe visant à reconnaître que l'une des marges latérales du garage sera à 0,5 mètre au lieu de la marge latérale de 0,6 mètre actuellement prescrite par le règlement de zonage 2210 (secteur Hull) en vue de compléter une transaction immobilière.

10.6 Dérogation mineure – 34, rue Vaive. Diminuer la marge latérale à 1,28 m au lieu de la marge prescrite de 1,5 m (secteur Gatineau)

R-CCU-02-08

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 34, rue Vaive visant à réduire l'une des marges latérales à 1,28 mètre au lieu de la marge latérale de 1,5 mètre actuellement prescrite par le règlement de zonage 1005-99 (secteur Gatineau) en vue de convertir le garage existant en surface habitable, construire un nouveau garage et rénover la façade du bâtiment.

10.7 Dérogation mineure – 262, rue Sainte-Maxime. Diminuer la marge avant à 5,5 m au lieu de la marge prescrite de 6,0 m (secteur Gatineau)

R-CCU-02-09

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 262, rue Sainte-Maxime visant à réduire la marge avant à 5,5 mètres au lieu de la marge avant de 6,0 mètres actuellement prescrite par le règlement de zonage 1005-99 (secteur Gatineau) en vue de régulariser l'implantation d'un abri d'auto.

10.8 Dérogation mineure – rue du Vieux-Port. Réduire la profondeur minimale à 28,47 mètres au lieu de la profondeur prescrite de 30,0 m (secteur Gatineau)

On s'interroge sur les critères d'admissibilités d'une demande de dérogation mineure. On demande s'il est normal d'envisager une dérogation mineure avant même qu'une construction soit effectuée. On suggère que la réglementation à ce sujet soit revue en conséquence et qu'une réflexion soit préparée en vue de formuler une recommandation au conseil à ce sujet.

On aurait aimé avoir plus de détails sur le projet de construction des deux habitations unifamiliales isolées sur la rue du Vieux-Port. En conséquence, la recommandation est reportée à la prochaine séance.

10.9 Dérogation mineure – rue Radmore. Réduire la marge avant à 5,0 m au lieu de la marge prescrite de 6,0 m (secteur Gatineau)

R-CCU-02-10

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure aux propriétés sises à l'est et au sud de la rue Radmore (28 lots) visant à réduire la marge avant à 5,0 mètres au lieu de la marge avant de 6,0 mètres actuellement prescrite par le règlement de zonage 1005-99 (secteur Gatineau) en vue de permettre la réalisation du plan d'ensemble et respecter le PIIA applicable pour le contrôle des modèles de construction et ce, afin de respecter les limites imposées par la topographie arrière des lots.

10.10 Dérogation mineure – prolongement de la rue Mauriac. Réduire la marge avant, la marge arrière et la profondeur minimale des lots (secteur Gatineau)

R-CCU-02-11

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure aux propriétés sises au prolongement de la rue du Mauriac visant à réduire la marge avant à 4,5 mètres au lieu de 6,0 mètres pour les lots identifiés 2-3-10-11, à réduire la marge de la cours arrière à 8,01 mètres, 8,5 mètres et 7,72 mètres au lieu de 9,0 mètres respectivement pour les lots identifiés 3-10-11 et à réduire la profondeur minimale requise des terrains à 29,58 mètres, 25,58 mètres, 27,98 mètres et 25,16 mètres au lieu de 30,0 mètres respectivement pour les lots 2-3-10-11 en vue de permettre la construction d'habitations unifamiliales isolées tels qu'identifiés au plan « Projet de lotissement » numéro 13217 au lieu d'habitations jumelées.

10.11 Dérogation mineure – 1675 et 1679, boul. Maloney Est. Diminuer la marge de recul du stationnement et la marge d'isolement du stationnement par rapport au bâtiment (secteur Gatineau)

R-CCU-02-12

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 1675 et 1679, boulevard Maloney Est visant à réduire la marge de recul du stationnement (lot 1 373 170) à 2,02 mètres au lieu de 3,0 mètres actuellement prescrite par le règlement de zonage 1005-99 (secteur Gatineau) et à réduire la marge d'isolement du stationnement et le mur du bâtiment (lots 1 373 170 et 1 373 171) à 2,29 mètres et 1,5 mètre respectivement au lieu de 6,0 mètres en vue de permettre l'aménagement de l'aire de stationnement selon les règles d'aménagement prévues au règlement de zonage et ce, à la condition d'enlever les panneaux-réclames annonçant les projets domiciliaires complétés et à la condition de fournir une servitude perpétuelle, notariée et enregistrée pour certaines cases localisées sur un terrain voisin.

10.12 Patrimoine – 155, avenue Park. Travaux dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple (secteur Gatineau)

Plusieurs questions sont soulevées dont le déplacement de la remise, la coupe d'arbres et l'agrandissement de l'aire de stationnement. La recommandation est reportée à la prochaine séance.

11. Varia

a) Information sur la semaine et la journée du patrimoine :

On mentionne qu'un calendrier d'activité sur la journée du patrimoine a été publié dans le journal LeDroit.

b) Conférence « vision commune de la rivière des Outaouais » :

On demande qu'un résumé de la séance de consultation publique qui se tiendra le 27 février 2002, sur le plan de développement intégré de la rivière des Outaouais, soit transmis à titre d'information aux membres du CCU.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 30.