

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**SÉANCE RÉGULIÈRE**

(15 AVRIL 2002)

**PROCÈS-VERBAL**

**4<sup>IÈME</sup> SÉANCE**

**DATE** : Le 15 avril 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. Denis Lanctôt, citoyen  
M. Claude Potvin, citoyen  
Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Personnes ressources**

M. Jacques Perrier, chef de division  
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull  
M. Éric Boutet, responsable, planification  
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme  
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets

**Autres**

M. Lawrence Cannon, M. John Scott, Mme Judith Fecteau  
M. André Mantha, Alain Lafortune  
M. Marc Dumouchel, Raymond Brunet, Normand Lavoie

**ABSENCE MOTIVÉE :**

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRETÉAIRE**

**1. Ouverture**

Le président ouvre l'assemblée à 17 h.

**2. Approbation de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

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

Monsieur John Scott, propriétaire du 771, boulevard Alexandre-Taché accompagné de madame Judith Fecteau, remercie et félicite le Comité consultatif d'urbanisme pour son ouverture d'esprit face aux revendications des citoyennes et citoyens au sujet du projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel « Place Champlain ».

Monsieur Scott, dépose un document qu'il a transmis à messieurs Cannon, Touchet, Ducharme, Tanguay, Faubert, à madame Bureau de la CCN ainsi qu'à l'Association Terrasses de l'Ambassade, au Comité Port Royale, à l'Association du patrimoine d'Aylmer, à la Société d'Histoire de l'Outaouais et au promoteur du projet « Place Champlain ».

Le contenu de ce document présente, entre autres, des recommandations pour considération par le CCU, un extrait du règlement de zonage, une opinion juridique et un résumé de la position de l'Association du patrimoine d'Aylmer, de l'Association Terrasses de l'Ambassade et du Comité Port Royale.

**4. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 février 2002**

Le procès-verbal de la séance du 18 février 2002 est accepté. Cependant, on demande qu'à l'avenir un court résumé donnant quelques explications et raisons de chaque recommandation du comité soit inclus au procès-verbal. On souligne que ces « raisons » seront très utiles au président au moment de la présentation des dossiers au conseil municipal.

**5. Signature du procès-verbal de la séance du 18 février 2002**

Le procès-verbal de la séance du 18 février 2002 est signé par le président.

**6. Suivis du procès-verbal de la séance du 18 février 2002**

Les suivis (suggestions et recommandations) du procès-verbal de la séance du 18 février 2002 ont tous été assurés ou le seront prochainement.

**7. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 mars 2002**

Le procès-verbal de la séance du 18 mars 2002 est accepté avec les modifications suivantes :

- À la recommandation R-CCU-02-21, spécifier que le plan portant le numéro 6124-03 / 10002 en date du 31 janvier 2002 a été modifié;
- Au premier paragraphe de l'article 28, remplacer les mots « le bruit provenant d'une zone » par les mots « le bruit provenant de la zone industrielle »;
- À l'article 29, ajouter à la suite du premier paragraphe les mots « et la proximité de la rivière Gatineau. »;
- À la recommandation R-CCU-02-31, ajouter le mot « partiellement » après le mot « rencontrant ».

#### **8. Signature du procès-verbal de la séance du 18 mars 2002**

Le procès-verbal de la séance du 18 mars 2002 sera signé par le président une fois les corrections apportées.

#### **9. Suivis du procès-verbal de la séance du 18 mars 2002**

Les suivis (suggestions et recommandations) du procès-verbal de la séance du 18 mars 2002 ont tous été ou seront assurés.

#### **10. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine assemblée est fixée au 27 mai 2002.

#### **11. Dépôt de documents**

Trois extraits d'articles du journal La Presse de Montréal ont été transmis aux membres soit : « Banlieusards pour la vie?, vendredi 15 mars 2002 », « Sauvons nos bungalows!, samedi 16 mars 2002 » et « Quelques mythes sur la banlieue, dimanche 17 mars 2002 ».

#### **12. Processus de mise à jour du schéma d'aménagement**

On présente le processus de mise à jour du schéma d'aménagement en donnant quelques explications sur le contenu du schéma d'aménagement, en rappelant les principales raisons qui justifient une révision à court terme, en expliquant comment se fera la révision, en insistant sur les principales étapes de la révision et les échéanciers de révision.

On souligne que l'enveloppe budgétaire, soit approximativement 222 000 \$, nécessaire à la révision du schéma devrait normalement provenir du poste budgétaire « projets spéciaux ».

Par ailleurs, on mentionne que le plan intégré de la rivière des Outaouais devrait inclure la rivière Gatineau. On souhaite que les rapports d'étapes d'avancement des travaux de révision du schéma d'aménagement soient déposés lors de séances spéciales du CCU. Ces rapports d'étapes devraient porter, par exemple, sur le plan intégré des transports, le portrait socio-économique de Gatineau, le développement des espaces économiques, la caractérisation du territoire agricole, l'inventaire environnemental, le plan intégré de la rivière des Outaouais, la révision des secteurs patrimoniaux, etc.

Enfin, on rappelle que toute cette opération vise une mise à jour (ajustements) du schéma et non pas l'adoption d'un tout nouveau schéma d'aménagement. Ainsi, les consultations publiques seront brèves, limitées et peu coûteuses.

**R-CCU-02-32**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une mise à jour du schéma d'aménagement basée, entre autres, sur une collaboration avec le Comité consultatif d'urbanisme selon les étapes, l'échéancier et le budget suivants :

Plan intégré des transports	avril 2002 à juin 2003	25 000 \$
Portrait socio-économique de Gatineau	mars 2002 à mai 2002	10 000 \$
Développement des espaces économiques	avril 2002 à novembre 2002	75 000 \$
Caractérisation du territoire agricole	avril 2002 à novembre 2002	40 000 \$
Inventaire environnemental	mai 2002 à août 2002	15 000 \$
Plan intégré de la rivière des Outaouais	2001 à septembre 2002	2 000 \$
Étude sur les scénarios d'urbanisation	avril 2002 à novembre 2002	20 000 \$
Révision des secteurs patrimoniaux	novembre 2002 à janvier 2003	15 000 \$
Révision des secteurs PPU	novembre 2002 à janvier 2003	0 \$
Rapport sur la nature des modifications	novembre 2002 à mars 2003	0 \$
Consultations	avril 2003	20 000 \$
Entrée en vigueur	mai 2003	0 \$
	<b>TOTAL :</b>	<b>222 000 \$</b>

**ADOPTÉE**

**13. PIIA – Place Champlain, zone 248 Re, ensemble immobilier de 5 bâtiments de 10 étages. Suivi de l'assemblée publique d'information du 7 avril 2002 (district 4, secteur Hull)**

Un compte rendu de l'assemblée publique d'information sur le projet immobilier « Place Champlain » tenue dimanche le 7 avril 2002, accompagné d'un article du journal LeDroit et d'un article du journal le Régional, sont déposés pour information.

On dépose également le procès-verbal de la rencontre avec le promoteur tenue vendredi le 12 avril 2002. Cette rencontre avait pour but d'assurer le suivi de l'assemblée publique d'information et de clarifier les positions du promoteur sur les revendications formulées par les citoyennes et citoyens lors de l'assemblée du 7 avril 2002.

Les échanges avec le promoteur portent principalement sur l'emprise du boulevard Alexandre-Taché, le sentier récréatif sur le site du projet, l'exutoire pluvial sur le site, la canalisation du fossé de drainage longeant la rue Brunet et la préservation de la végétation existante sur le site du projet.

Après l'intervention du conseiller du district numéro 4 et la période d'échange entre les membres du CCU, on suggère que le Service d'urbanisme continue son travail, auprès du promoteur et du Service des travaux publics, en vue de la bonification de ce projet soit :

- A) Cession par le promoteur à la ville la partie en empiètement du boul. Alexandre-Taché;
- B) Cession par le promoteur à la ville de l'emprise nécessaire à l'aménagement du sentier récréatif;
- C) Négociation d'une entente sur l'exutoire pluvial sur le site;
- D) Négociation d'une entente sur la canalisation du fossé de drainage longeant la rue Brunet;
- E) Identification et protection de la végétation existante sur le site du projet;

- F) Négociation de zones tampons avec plantation d'arbres matures;
- G) Révision globale du concept architectural en vue d'en arriver à une architecture néo-traditionnelle de 2 à 3 étages respectant ainsi le paysage naturel et patrimonial du chemin d'Aylmer et les percés visuelles sur la rivière des Outaouais.

Enfin, compte tenu de la quantité d'information déposée au cours de la présente séance, les membres du CCU conviennent de reporter à la prochaine séance leur recommandation.

#### **Période de questions des citoyennes et citoyens**

Les membres du CCU acceptent d'attendre monsieur André Mantha propriétaire du 75, rue Jacques-Cartier, bâtiment inclus dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste.

Monsieur Mantha, accompagné de monsieur Alain Lafortune, exprime à nouveau ses inquiétudes relatives au projet de la restauration global du 77, rue Jacques-Cartier. Selon lui, les travaux de rénovation ne respectent pas les critères du site du patrimoine (marge de recul, construction d'une galerie, prolongement des solives, etc.). Il demande aux membres du CCU de reconsidérer leur recommandation au sujet de ce projet de restauration.

#### **14. Dérogation mineure – 278, rue Champlain - Diminuer la largeur de l'aire de manoeuvre à 4,5 mètres au lieu de 6,5 mètres et permettre l'aire de stationnement à 0 mètre des limites de propriété au lieu de 1 mètre (district 8, secteur - Hull)**

On demande au Service d'urbanisme de revoir, avec le requérant et son architecte, l'architecture du bâtiment principalement au niveau de la pente du toit et du mur sans ouverture du côté de la marge latérale 0.

#### **R-CCU-02-33**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 278, rue Champlain visant à diminuer la largeur de l'aire de manoeuvre à 4,5 mètres au lieu de 6,5 mètres et permettre l'aire de stationnement à 0 mètre des limites de propriété au lieu de 1 mètre et, ceci afin d'encourager la construction d'un bâtiment multifamilial de 4 logements (district 8, secteur - Hull).

#### **ADOPTÉE**

#### **15. Dérogation mineure - 327 - 329, rue Champlain. Installer 8 compteurs de gaz et d'électricité sur le mur donnant sur la cour avant secondaire au lieu d'être installés sur un mur donnant sur la marge ou cour latérale ou arrière (district 8, secteur Hull)**

#### **R-CCU-02-34**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 327-329, rue Champlain visant à installer 8 compteurs de gaz et d'électricité sur le mur donnant sur la cour avant secondaire au lieu d'être installés sur un mur donnant sur la marge ou cour latérale ou arrière, camouflés à la vue à l'aide de matériaux rigides intégrés à l'architecture du bâtiment et d'un aménagement paysager composé principalement de conifères et, ceci afin de permettre la construction de 2 bâtiments jumelés de 4 logements (district 8, secteur - Hull).

#### **ADOPTÉE**

**16. Changement de zonage – Amendement au règlement de zonage numéro 2210, zone 34 Rd, rue Hôtel-de-Ville, angle rue Leduc soit autoriser l’usage « commerce classe 3 – commerce artériel stationnement commercial » (district 8, secteur Hull)**

On demande au Service d'urbanisme d'être vigilant et rigide afin de faire cesser tout usage de stationnement commercial non conforme partout au centre-ville et ce particulièrement dans la zone 34 Rd.

**R-CCU-02-35**

Que ce comité recommande au conseil de ne pas amender le règlement de zonage numéro 2210, zone 34 Rd (secteur Hull), soit autoriser l’usage « commerce classe 3 – commerce artériel stationnement commercial » et de continuer les démarches visant à faire cesser les activités commerciales illégales s’exerçant sur ce site.

**ADOPTÉE**

**17. Changement de zonage – Amendement au règlement de zonage numéro 1005-99, zone P14-08, emprise autoroute 50 / boulevard de la Gappe soit permettre l’usage « tour de télécommunication » sous certaines conditions (district 10, secteur Gatineau)**

On accepte que le Service d'urbanisme exige le dépôt d'un plan d'aménagement paysager visant à agrémenter l'implantation de la clôture et de l'abri de protection de l'installation électronique des antennes et de la caméra de surveillance du ministère des Transports.

On demande aussi que dans la mesure du possible l'antenne et l'abri soient mieux intégrés au talus de l'autoroute.

**CONSIDÉRANT QU'**un effort d'insertion dans l'environnement est proposé par le requérant et son partenaire;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact visuel sera minimal étant donné que le type de structure est semblable aux tours d'éclairage existantes;

**CONSIDÉRANT QUE** la localisation de la structure et de l'abri est à l'opposée de la zone résidentielle située à l'ouest de l'emprise de l'autoroute 50;

**CONSIDÉRANT QU'**aucun développement à proximité n'est envisageable considérant que la majeure partie de l'utilisation du sol est vouée à l'emprise de l'autoroute;

**CONSIDÉRANT QUE** les antennes et la caméra de surveillance s'intégreront à la structure des tours d'éclairage existantes;

**R-CCU-02-36**

Que ce comité recommande au conseil d'amender le règlement de zonage numéro 1005-99, zone P14-08, emprise autoroute 50 / boulevard de la Gappe soit permettre l'usage « tour de télécommunication » de type mono-pôle en excluant les antennes paraboliques et préciser qu'une seule implantation de cet usage y soit autorisée. (district 10, secteur Gatineau).

**ADOPTÉE**

**18. Site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste - Transformation d'une véranda située en cour arrière, en pièce habitable au 8, rue Saint-Antoine (district 10, secteur Gatineau)**

On suggère que des « portes françaises » soient installées à l'arrière de la nouvelle pièce habitable au lieu d'une porte patio conventionnelle. On demande de diminuer l'importance des ouvertures (une porte ou une fenêtre mais pas les deux) sur l'élévation droite de la nouvelle pièce habitable. On s'interroge sur la hauteur de la nouvelle cheminée. Cette cheminée est-elle sécuritaire?

**CONSIDÉRANT QUE** le volume du bâtiment sera très peu modifié par les travaux, proposés, de transformation d'une véranda en pièce habitable située en cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** la transformation proposée servira à « sauver » une partie du bâtiment qui se détériorait rapidement;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux seront effectués en cour arrière, seront très peu visible, remplacera un volume déjà existant et aura pour effet d'améliorer son intégration au reste du bâtiment

**R-CCU-02-37**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les travaux de transformation d'une véranda située en cour arrière en pièce habitable au 8, rue Saint-Antoine (secteur Gatineau), ceux-ci respectant les lignes directrices du règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste.

**19. Changement de zonage – Amendement au règlement de zonage numéro 1005-99, zone C25-116, 1056, boulevard Maloney Ouest soit autoriser la construction d'un bâtiment commercial isolé sur le boulevard Maloney Ouest et l'usage « Service de remplacement de pneus et d'accessoires automobiles et de véhicules commerciaux, incluant la vente au détail de pneus et d'accessoires » (district 11, secteur Gatineau)**

Messieurs Raymond Brunet, Normand Lavoie et Marc Dumouchel expliquent brièvement leur projet de construction d'un bâtiment commercial isolé sur le boulevard Maloney Ouest en façade du centre commercial « Les Promenades de l'Outaouais ».

Monsieur Lavoie souligne, entre autres, qu'il désire ouvrir un commerce de service de remplacement de pièces et d'accessoires et de réparation d'automobile. Son projet n'est donc pas limité à un usage exclusif de vente de pneus et d'accessoires. Monsieur Lavoie mentionne que ce site est idéal pour ce genre de commerce et qu'il a très peu d'endroit de disponible ailleurs sur le territoire pour ce genre d'usage.

Par ailleurs on rappelle qu'en plus des considérations d'ordre visuel, ce projet soulève toute la question d'intégration architecturale et des types d'usage que l'on devraient retrouver sur le boulevard Maloney.

**CONSIDÉRANT QUE** la construction du bâtiment proposée aurait un impact visuel irréversible par rapport au centre commercial et plus particulièrement à la partie occupée par le magasin « La Baie »;

**CONSIDÉRANT QUE** ce genre d'usage s'apparente plus à des activités que l'on retrouve dans des secteurs à dominance « commerce artériel » et non souhaitable dans ce secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** d'autres sites se prêtant mieux à ce genre d'usage sont disponibles ailleurs sur le territoire.

**R-CCU-02-38**

Que ce comité recommande au conseil de ne pas amender le règlement de zonage numéro 1005-99, zone C25-116, 1056, boulevard Maloney Ouest soit autoriser la construction d'un bâtiment commercial isolé sur le boulevard Maloney Ouest et autoriser l'usage « Service de remplacement de pneus et d'accessoires automobiles et de véhicules commerciaux, incluant la vente au détail de pneus et d'accessoires » (district 11, secteur Gatineau).

**ADOPTÉE**

- 20. Dérogation mineure – 296, rue de Pomerol - Réduire la marge avant à 5,53 mètres au lieu de la marge avant prescrite de 6 mètres et, ceci afin de régulariser l'implantation d'un abri d'auto rattaché à une habitation unifamiliale isolée (district 12, secteur Gatineau)**

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation de l'abri d'auto au 226, rue de Pomerol a été faite de bonne foi;

**CONSIDÉRANT QUE** la forme du terrain peut laisser prétendre que le terrain est de forme rectangulaire, mais un faible angle a provoqué un empiétement dans la marge avant de 0,47 mètre;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de déplacement de la poutre maîtresse, qui permettrait de rencontrer les exigences du règlement, ont été évalués à plusieurs milliers de dollars;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation de l'abri d'auto respect l'esprit du règlement à l'effet que les bâtiments accessoires peuvent être implantés tout au plus dans le même prolongement de la façade avant du bâtiment principal.

**R-CCU-02-39**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 296, rue de Pomerol visant à réduire la marge avant à 5,53 mètres au lieu de la marge avant de 6 mètres prescrite au règlement de zonage numéro 1005-99 (secteur Gatineau) et, ceci afin de régulariser l'implantation d'un abri d'auto rattaché à une habitation unifamiliale isolée.

**ADOPTÉE**

- 21. Dérogation mineure – 20A-149 et 20A-152, du rang 3, au cadastre du canton de Templeton - Réduire la profondeur minimale à 28,61 mètres et 27,61 mètres au lieu de la profondeur minimale prescrite de 30 mètres (district 13, secteur Gatineau)**

**CONSIDÉRANT QUE** ces terrains font parti d'un remembrement dont il est impossible d'intégrer la propriété voisine au sud, déjà existante depuis plusieurs années;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées sont dans le même ordre de grandeur que celles qui ont déjà été acceptées dans le même secteur, mais ne nécessitent toutefois pas de dérogations pour l'implantation des bâtiments;

**CONSIDÉRANT QU'**aucune autre demande de dérogation mineure pour le lotissement ne sera demandée pour ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le type d'habitation retenu, des habitations unifamiliales isolées, constitue la typologie prédominante dans ce secteur;

**CONSIDÉRANT QU'**il n'y a aucune atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins.

**R-CCU-02-40**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure à la propriété sise rue Chalifoux, lots 20A-149 et 20A-152, du rang 3, au cadastre du canton de Templeton visant à réduire la profondeur minimale à 28,61 mètres et 27,61 mètres au lieu de la profondeur minimale prescrite de 30 mètres (district 13, secteur Gatineau) et, ceci afin de permettre la construction d'habitations unifamiliales isolées.

**ADOPTÉE**

Madame Nicole Robitaille-Carrière, membre citoyenne du CCU quitte la séance à 21 h 55, après avoir divulguée la nature de son intérêt dans le dossier du 415, rue Bélanger.

**22. PIIA – 415, rue Bélanger - Travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure (district 17, secteur Buckingham)**

On s'interroge sur la symétrie des pentes du toit de l'agrandissement par rapport aux pentes du toit du bâtiment principal.

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement et de rénovation extérieure du 415, rue Bélanger s'intègre harmonieusement au voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** les critères d'insertion suivants sont tous respectés soit, l'alignement du bâtiment avec ceux des voisins, la continuité visuelle avec le paysage voisin, la couleur des matériaux, les matériaux utilisés, le traitement et le style architectural et le gabarit du bâtiment avec les bâtiments voisins.

**R-CCU-02-41**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale sis au 415, rue Bélanger (secteur Buckingham) visant l'agrandissement du bâtiment et sa rénovation.

**ADOPTÉE**

**23. PIIA – 232, rue McPike - Construction d'une habitation unifamiliale isolée dans un secteur construit depuis 30 ans (district 17, secteur Buckingham)**

Madame Nicole Robitaille-Carrière, membre citoyenne du CCU reprend son siège à 22 h 10.

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée dans un secteur construit depuis 30 ans s'intègre harmonieusement au voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** l'alignement du bâtiment projeté respecte les alignements voisins, la continuité visuelle avec le paysage sera maintenue, la couleur des matériaux respecte la sobriété des couleurs existantes, les matériaux utilisés cadrent avec ceux présents dans le secteur, le traitement architectural, le style et le gabarit du bâtiment s'agencent avec le voisinage.

**R-CCU-02-42**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale sis au 232, rue McPike (secteur Buckingham) visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée dans un secteur construit depuis 30 ans.

**ADOPTÉE**

**24. Varia :**

Aucun sujet.

**25. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 15.