



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

102^e séance tenue le 18 février 2008 à 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, présidente, conseillère, district de Hull (n^o 8)
M. Simon Racine, vice-président, conseiller, district de Limbour (n^o 9)
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n^o 11)
M. Jonathan Brulotte, citoyen
M. Jacques Lanoix, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M^{me} Lise Robitaille, citoyenne
M^{me} Lyne Rouillard, citoyenne

Ressources-internes

M^{me} Jovette Babin, coord. en urbanisme, sect. de Masson-Angers et de Buckingham
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Marco Pilon, analyste en architecture, secteur de Hull

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des commissions et comités

ABSENCES :

Membres

M. Karl Gagné, citoyen
M. Nick Xenos, citoyen

Ressources-internes

M. Salah Barj, Société de transports de l'Outaouais
M^{me} Guylaine Bouchard, technicienne conseil, secteur de Masson-Angers
M. Stéphane Drolet, analyste en architecture et urbanisme, secteur de Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Nathalie Gingras, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Catherine Marchand, dir., Module de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Maria Sahagun, analyste en architecture et urbanisme, secteur de Gatineau

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant 1 sujet à l'article varia.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008
4. Signature du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008
6. Date de la prochaine assemblée (17 mars 2008)
7. Modification au règlement de zonage – zones A-21-013 et A-21-019
8. Modification au règlement de zonage – zone H-02-053 – Projet Le Côteau-St-Georges
9. Modification au règlement de zonage – 771, boulevard Gréber
10. PIIA et projet particulier de construction – 53, rue du Couvent
11. Usage conditionnel et dérogation mineure – 23, rue Gendron
12. Usage conditionnel – 1065, boulevard de la Carrière
13. Usage conditionnel – 175, rue de Cannes
14. Période de questions des citoyennes et citoyens
15. PIIA – projet résidentiel « Manoir Lavigne »
16. PIIA – 195, boulevard Saint-Joseph
17. PIIA – 837, boulevard Saint-René Est
18. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier – 715, rue Jacques-Cartier
19. Dérogation mineure au règlement de zonage – 109, rue des Pins-Blancs
20. Dérogations mineures au règlement de zonage – 2, rue Jean-Paul-Poirier
21. Dérogations mineures au règlement de zonage – 212, rue Cedar et 189, rue Broadway Est
22. Dérogation mineure au règlement de zonage – 626, boulevard Gréber
23. Dérogation mineure au règlement de zonage – 7 B, chemin McDermott
24. Dérogation mineure au règlement de zonage – 117 et 119, rue Lachapelle
25. Varia :
 - a) Bâtiments et sites patrimoniaux
26. Dépôt de documents :
 - d. 1 Lignes directrices – PPU centre-ville
 - d. 2 Village urbain
 - d. 3 Relevé statistique des permis de construction, janvier 2008
 - d. 4 Lettre adressée à M. Richard Bégin au sujet des suivis des dossiers relatifs aux bâtiments patrimoniaux
27. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008

Le procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008

Le procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 janvier 2008

On explique qu'un treillis a été placé sur une façade du 187, rue Notre-Dame-de-l'Île pour dissimuler un graffiti. On mentionne que lors de la rénovation, le treillis et le graffiti seront enlevés.

6. Date de la prochaine assemblée

On mentionne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 17 mars 2008.

7. Demande de modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à autoriser dans les zones A-21-013 et A-21-019 l'usage de télécommunications sans fil (4715), classé sous la catégorie d'usage « communautaire de services » (P3b) – district électoral de Deschênes

R-CCU-2008-02-18 / 21

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification du règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à autoriser, dans les zones agricoles A-21-013 et A-21-019, l'usage de télécommunications sans fil (4715), classé sous la catégorie d'usage « communautaire de services » (P3b).

ADOPTÉE

Arrivée de M^{me} Lise Robitaille.

8. Demande de modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 7,5 à 5,5 mètres la marge avant minimale pour la zone H-02-053 – Projet Le Côteau-St-Georges – district électoral de Masson-Angers

À la suite d'une question on calcule qu'environ 33 % de la superficie du projet Le Côteau-St-Georges sera constitué d'espace naturel (boisés, espaces verts et parcs).

R-CCU-2008-02-18 / 22

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification du règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 7,5 à 5,5 mètres la marge avant minimale pour la zone H-02-053.

ADOPTÉE

9. Demande de modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à remplacer le zonage communautaire (P-05-037) affectant le lot 3 132 841 par un zonage commercial/industriel et ainsi permettre le développement de cette propriété correspondant au 771, boulevard Gréber – district électoral du Versant

R-CCU-2008-02-18 / 23

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification du règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à remplacer le zonage communautaire (P-05-037) affectant le lot 3 132 841 en l'intégrant à la

zone industrielle I-05-030, à modifier les limites de cette même zone I-05-030, à clarifier les usages permis dans cette zone et ce, afin de permettre le développement de la propriété correspondant au 771, boulevard Gréber.

ADOPTÉE

- 10. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, bâtiment d'intérêt patrimonial, secteur d'insertion villageoise des Explorateurs et projet particulier de construction et ayant pour but l'agrandissement de la Maison Bruyère pour en faire une résidence pour personnes retraitées autonomes (188 chambres) et non autonomes (27 chambres) pour un total de 215 chambres – 53, rue du Couvent – district électoral d'Aylmer**

On se dit très satisfait du résultat obtenu et on insiste pour féliciter toutes les personnes impliquées dans ce dossier.

R-CCU-2008-02-18 / 24

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un projet particulier de construction ayant pour but d'autoriser les usages requis et d'ajuster des normes d'implantation en vue de permettre l'agrandissement de la Maison Bruyère pour en faire une résidence pour personnes retraitées autonomes (188 chambres) et non autonomes (27 chambres) pour un total de 215 chambres au 53, rue du Couvent, selon les conditions suivantes :

- Autoriser l'usage p2c « 1541 maison pour personnes retraitées non autonomes » et la catégorie d'usage H2 « habitation collective », malgré la grille des spécifications de la zone H-16-076. Pour ces usages, appliquer les normes actuelles comprises aux items « Terrain », « Structure », « Marges », « Bâtiment » (sauf pour le nombre d'étages), « Rapport », « Divers » et « Dispositions particulières » de la catégorie d'usage P2 « institutions » de la zone H-16-076;
- Autoriser un bâtiment de 4 étages;
- Autoriser une distance entre un espace de stationnement et un bâtiment de 3 mètres au lieu de 6 mètres, malgré l'article 229 du règlement de zonage numéro 502-2005;
- Autoriser que l'allée d'accès servant de débarcadère ait une largeur de 6,5 mètres au lieu de 7 mètres, malgré l'article 214 du règlement de zonage numéro 502-2005;
- Autoriser un espace de manutention dans la cour avant, malgré les articles 146 et 182 du règlement de zonage numéro 502-2005.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, bâtiment d'intérêt patrimonial et secteur d'insertion villageoise des Explorateurs ayant pour but l'agrandissement de la Maison Bruyère pour en faire une résidence pour personnes retraitées autonomes (188 chambres) et non autonomes (27 chambres) pour un total de 215 chambres au 53, rue du Couvent, conditionnellement à l'approbation du projet particulier de construction.

ADOPTÉE

11. **Usage conditionnel visant à autoriser un logement additionnel à l'habitation et dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 visant à réduire de 160 mètres carrés à 147,7 mètres carrés la superficie de plancher du bâtiment dans lequel le logement additionnel est situé – 23, rue Gendron – district électoral de Val-Tétreau**

R-CCU-2008-02-18 / 25

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant à permettre un logement additionnel à l'habitation sise au 23, rue Gendron.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau pour l'immeuble situé au 23, rue Gendron visant à réduire de 160 mètres carrés à 147,7 mètres carrés la superficie de plancher du bâtiment dans lequel le logement additionnel est situé.

ADOPTÉE

12. **Usage conditionnel visant à remplacer l'usage dérogatoire « 6415 Service de remplacement de pièces et d'accessoires d'automobiles » par l'usage dérogatoire de remplacement « 5397 Vente au détail d'appareils téléphoniques » – 1065, boulevard de la Carrière – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

R-CCU-2008-02-18 / 26

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant à remplacer l'usage dérogatoire « 6415 Service de remplacement de pièces et d'accessoires d'automobiles » par l'usage dérogatoire de remplacement « 5397 Vente au détail d'appareils téléphoniques » au 1065, boulevard de la Carrière.

ADOPTÉE

13. **Usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée en construction – 175, rue de Cannes – district électoral de Limbour**

R-CCU-2008-02-18 / 27

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée à construire au 175, rue de Cannes.

ADOPTÉE

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

Aucune citoyenne et aucun citoyen n'est présent à la période de question.

15. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement, ouverture d'une nouvelle rue visant une modification et l'approbation de la phase 6E du projet résidentiel « Manoir Lavigne », située à l'est du chemin Klock et le long du boulevard Wilfrid-Lavigne – district électoral de Lucerne**

R-CCU-2008-02-18 / 28

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement, ouverture d'une nouvelle rue pour la modification et l'approbation de la phase 6E du projet résidentiel « Manoir Lavigne » située à l'est du chemin Klock et le long du boulevard Wilfrid-Lavigne.

ADOPTÉE

16. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant à modifier la couleur de certaines ouvertures (portes et fenêtres) pour la construction d'un bâtiment de huit étages – 195, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2008-02-18 / 29

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant à modifier la couleur des ouvertures (portes et fenêtres) des logements pour la couleur blanche et ce, tel que soumis par l'architecte du projet, madame Anik Shooner (6 décembre 2007) du bâtiment de huit étages sis au 195, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

17. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Sainte-Rose de Lima, ayant pour but l'approbation du projet de construction d'une habitation trifamiliale isolée – 837, boulevard Saint-René Est – district électoral de la Rivière-Blanche**

On suggère qu'une vérification soit effectuée afin de voir s'il est possible d'améliorer l'aspect esthétique (moulure de coin notamment) des revêtements extérieurs.

R-CCU-2008-02-18 / 30

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Sainte-Rose de Lima visant à permettre la réalisation du projet de construction d'une habitation trifamiliale isolée sur la propriété sise au 837, boulevard Saint-René Est, tel qu'illustré aux plans suivants :

- Plan d'implantation, préparé par Courchesne & Fortin, arpenteurs-géomètres, préparé le 10 octobre 2007;
- Élévations proposées, préparé par Benoît Beaulieu, septembre 2007.

ADOPTÉE

18. **Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier afin de remplacer un bâtiment accessoire détaché, soit un garage – 715, rue Jacques-Cartier – district électoral des Riverains**

R-CCU-2008-02-18 / 31

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier en vue du remplacement d'un bâtiment accessoire détaché, un garage, à la propriété sise au 715, rue Jacques-Cartier, tel que démontré sur les documents suivants :

- Plan d'implantation et élévations du garage proposé - 2008-01-16.

ADOPTÉE

19. **Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 à 1,32 mètre la distance minimale requise d'une ligne latérale de terrain pour une fenêtre en saillie et porte-à-faux faisant corps avec le bâtiment afin de régulariser l'implantation de l'habitation unifamiliale jumelée – 109, rue des Pins-Blancs – district électoral de Masson-Angers**

R-CCU-2008-02-18 / 32

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 à 1,32 mètre la distance minimale d'une ligne latérale de terrain pour une fenêtre en saillie et porte-à-faux faisant corps avec le bâtiment afin de régulariser l'implantation de l'habitation unifamiliale jumelée sise au 109, rue des Pins-Blancs.

ADOPTÉE

20. **Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire la marge latérale nord de 3 mètres à 1,6 mètre et à réduire la marge arrière de 7 mètres à 1,1 mètre pour régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée existante – 2, rue Jean-Paul-Poirier – district électoral de Deschênes**

R-CCU-2008-02-18 / 33

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire la marge latérale nord de 3 mètres à 1,6 mètre et à réduire la marge arrière de 7 mètres à 1,1 mètre pour régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée existante située au 2, rue Jean-Paul-Poirier, conditionnellement à la démolition de la remise attachée (façade latérale nord).

ADOPTÉE

21. **Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 mètre à 0,64 mètre les marges latérales minimales d'implantation prescrites pour deux bâtiments principaux existant et ce, afin de créer deux nouveaux lots à même le lot 1 935 634 du cadastre du Québec - 212, rue Cedar et 189, rue Broadway Est – district électoral du Lac-Beauchamp**

R-CCU-2008-02-18 / 34

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 mètre à 0,64 mètre les marges latérales minimales d'implantation prescrites pour deux bâtiments principaux existants et ce, afin de créer deux

nouveaux lots à même le lot 1 935 634 du cadastre du Québec à la propriété sise au 212, rue Cedar et 189, rue Broadway Est.

ADOPTÉE

22. **Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 9 mètres à 3 mètres la marge arrière requise pour la construction d'un agrandissement d'un bâtiment industriel – 626, boulevard Gréber – district électoral de Limbour**

R-CCU-2008-02-18 / 35

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 9 mètres à 3 mètres la marge arrière requise pour la construction d'un agrandissement d'un bâtiment industriel sis au 626, boulevard Gréber et ce, conditionnellement à la signature d'une promesse de cession engageant le propriétaire à céder à la Ville de Gatineau une surlargeur de 6 mètres en bordure du boulevard Gréber.

ADOPTÉE

23. **Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à exempter l'installation de matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 (maçonnerie) sur 50% de la façade avant d'une habitation unifamiliale – 7 B, chemin McDermott – district électoral de Limbour**

R-CCU-2008-02-18 / 36

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à exempter de l'installation de matériaux de revêtement des classes 1 ou 2 (maçonnerie) sur 50% de la façade avant et ce, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale avec uniquement un revêtement de vinyle sur le lot numéro 2 310 115, correspondant au 7B, chemin McDermott.

ADOPTÉE

24. **Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la marge latérale minimale d'implantation prescrite pour un bâtiment accessoire attaché (un abri d'auto) afin de réaliser un abri d'auto jumelé entre les propriétés du 117 et du 119, rue Lachapelle – district électoral des Promenades**

R-CCU-2008-02-18 / 37

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la marge latérale minimale d'implantation prescrite pour un bâtiment accessoire attaché (un abri d'auto) afin de réaliser un abri d'auto jumelé entre les propriétés du 117 et du 119, rue Lachapelle.

ADOPTÉE

25. **Varia :**

a) Bâtiments et sites patrimoniaux

À la suite d'une question sur l'état de la situation des bâtiments et sites patrimoniaux on explique qu'une compilation des inventaires des bâtiments et sites patrimoniaux est présentement en cours de réalisation et qu'un plan d'action sera ensuite préparé en vue de la protection et de la mise en valeur du patrimoine architectural et historique de la Ville de Gatineau.

On mentionne qu'il est urgent, particulièrement pour le secteur de Buckingham, que la Ville de Gatineau intervienne à ce sujet.

26. Dépôt de documents :

- d. 1 Lignes directrices – PPU centre-ville
- d. 2 Village urbain
- d. 3 Relevé statistique des permis de construction par centre de services

27. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 45.