

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**124<sup>e</sup> séance tenue le 20 juillet 2009 à 17 h**

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



**PRÉSENCES :**

**Membres**

M<sup>me</sup> Denise Laferrière, présidente, conseillère, district de Hull (n<sup>o</sup> 8)  
M. Simon Racine, vice-président, conseiller, district de Limbour (n<sup>o</sup> 9)  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M. Jean-Marc Purenne, citoyen  
M. Félix Meunier, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne  
M. Nick Xenos, citoyen

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et comités

**Ressources-internes**

M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Paul-André Clément, analyste en urbanisme, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer  
M. Martin Sirois, analyste en urbanisme, secteur d'Aylmer

**ABSENCES :**

**Membres**

M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n<sup>o</sup> 11)  
M<sup>me</sup> Lyne Rouillard, citoyenne

**Ressources-internes**

M<sup>me</sup> Jovette Babin, chef de div. de l'urb., secteurs de Buck. et de Masson-Angers  
M<sup>me</sup> Véronique Charette, analyste en architecture, secteur de Hull  
M. Stéphane Drolet, analyste en architecture et urbanisme, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Nathalie Gingras, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M<sup>me</sup> Isabelle, Martineau, analyste en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M<sup>me</sup> Annie Senneville, analyste en architecture et urbanisme, secteur d'Aylmer

**Ressource externe**

M. Salah Barj, Société de transports de l'Outaouais

**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 les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

On souligne, que l'article publié dans le volume 29, de la Revue québécoise d'urbanisme de l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) intitulé : « La nécessité de cadres aux ouvertures de la maison » est fort intéressant.

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

L'ordre du jour est accepté en retirant le sujet inscrit à l'article 21.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009
4. Signature du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009
5. Suivi du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009
6. Date de la prochaine assemblée
7. Modification au Règlement de zonage – zones C-05-128 et H-05-129 et dérogation mineure au Règlement de zonage – 860, boulevard Saint-René-Ouest
8. PIIA, secteur de redéveloppement de l'avenue Gatineau – zone C-06-005 et dérogations mineures au Règlement de zonage – 63, avenue Gatineau
9. PIIA, projet de développement, ouverture de nouvelles rues et secteur de boisé de protection et d'intégration, dérogation mineure au Règlement de lotissement et dérogations mineures au Règlement de zonage – « Jardins McConnell » à l'est du chemin Vanier, entre la rue Stuart et le chemin d'Aylmer
10. PIIA, secteur d'insertion villageoise des Explorateurs – 52, rue Bancroft
11. PIIA, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 81, rue Eddy
12. PIIA, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 490, boulevard Saint-Joseph
13. PIIA, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 55, rue Gagnon
14. PIIA, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 13, rue Sainte-Marie
15. PIIA, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 78-80, rue Vaudreuil
16. Période de questions des citoyennes et citoyens
17. Démolition d'une habitation unifamiliale isolée, construction d'une habitation bifamiliale isolée dans le site du patrimoine Jacques-Cartier et dérogations mineures au Règlement de zonage – 675, rue Jacques-Cartier
18. Dérogation mineure au Règlement de zonage – 52, rue Hamel
19. Dérogation mineure au Règlement de zonage – 105, rue du Calvados
20. Dérogation mineure au Règlement de zonage – 80, rue du Renard
21. Dérogations mineures au Règlement de zonage – 211, rue Madaire
22. Dérogation mineure au Règlement de zonage – 10, rue de l'Original
23. Dérogations mineures au Règlement de zonage – 60, rue Glenholm
24. Dérogation mineure au Règlement de zonage – 187, rue Maclaren est
25. Dérogations mineures au Règlement de zonage – 138, boulevard Saint-Raymond
26. Dérogations mineures au Règlement de zonage – 1, rue Graham
27. Usage conditionnel – 746, boulevard Hurtubise
28. Usage conditionnel – 54, rue de l'Hôtel-de-Ville
29. Questions diverses :
  - a)
  - b)
  - c)
30. Levée de la séance

**3. Approbation du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009**

Le procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009 est approuvé en ajoutant le mot : « décorative » après le mot : « clôture » et le mot : « (piliers) » après le mot : « poteaux » dans le texte de la recommandation (R-CCU-2009-06-15 / 123) formulée à l'article 17.

On demande que soit inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance le sujet suivant : « Sentiers cyclables et utilitaires ».

**4. Signature du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009**

La signature du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009 est reportée à plus tard.

**5. Suivi du procès-verbal de la 123<sup>e</sup> séance tenue le 15 juin 2009**

On se dit déçu de la réaction de quelques citoyens de la rue Jacques-Cartier au sujet du projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée comportant 10 logements et un local commercial au 1-7, rue de la Baie et 815, rue Jacques-Cartier.

On déplore le fait que le conseil municipal a décidé de retirer ce dossier de l'ordre du jour de la séance du 7 juillet 2009.

On souligne que ce dossier (changement de zonage, dérogation mineure et travaux dans un site du patrimoine) et celui du projet d'aménager un parc-o-bus dans le secteur de Limbour illustrent certaines difficultés rencontrées dans le cadre du processus décisionnel de tels projets, entre autres, on mentionne l'information minimum souhaitable que devrait avoir les membres du CCU pour formuler une recommandation au conseil, le besoin de formation des membres du CCU, le mandat du CCU, la participation des citoyens et des personnes intéressées.

**6. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine séance du CCU se tiendra le 17 août 2009.

**7. Demande d'approuver une modification au Règlement de zonage – zones C-05-128 et H-05-129 et demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 860, boulevard Saint-René-Ouest – district électoral du Versant**

**R-CCU-2009-07-20 / 139**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage visant à agrandir la zone C-05-128 à même la zone H-05-129, et ce, tel que démontré sur le document intitulé : « Plan de zonage existant et proposé – juin 2008 - 860, boulevard Saint-René-Ouest ».

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisé de 95 à 122 à la propriété sise au 860, boulevard Saint-René Ouest, et ce, conditionnellement à l'ajout d'arbustes le long de la clôture séparant le stationnement et les propriétés voisines.

**ADOPTÉE**

**8. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de l'avenue Gatineau – zone C-06-005 et demande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 63, avenue Gatineau – district électoral des Riverains**

On mentionne qu'il serait intéressant d'inviter le requérant afin qu'il offre un certain nombre de logements accessibles et adaptés pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

On souligne également que la Ville devrait faire en sorte de rendre obligatoire, pour tout projet intégré, qu'un certain nombre de logements soient accessibles et adaptés pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

**R-CCU-2009-07-20 / 140**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de l'avenue Gatineau, sous forme de projet résidentiel intégré constitué de 7 habitations multifamiliales isolées comportant 8 logements (56 unités) sur la propriété sise au 63, avenue Gatineau.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire :

- La largeur minimale d'un terrain de 60,0 mètres à 40,0 mètres;
- La marge avant minimale de 20,0 mètres à 12,0 mètres;
- La distance minimale entre les murs des bâtiments et l'espace de stationnement de 6,0 mètres à 2,2 mètres;
- Le pourcentage minimum de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 (maçonnerie) de 75 % à 20 %;

En vue de réaliser le projet résidentiel intégré sis au 63, avenue Gatineau tel que démontré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet résidentiel intégré – Bâtiment à démolir et terrain à développer – Préparé par Hugues St-Pierre et modifié par le CSG – 07/2009 – 63, avenue Gatineau;
- Élévations des bâtiments projetés – Préparé par L'écuyer / Lefavre, architectes – 04/2009 – 63, avenue Gatineau.

**ADOPTÉE**

**9. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement, ouverture de nouvelles rues et secteur de boisé de protection et d'intégration et demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement et des dérogations mineures au Règlement de zonage – « Jardins McConnell » à l'est du chemin Vanier, entre la rue Stuart et le chemin d'Aylmer – district électoral de Deschênes**

On demande que soit ajouté, au concept et au Guide d'aménagement, un passage piétonnier d'une largeur standard à être construit par et aux frais du promoteur entre la rue Georges-Lebel et le chemin Vanier.

**R-CCU-2009-07-20 / 141**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement, ouverture de nouvelles rues et secteur de boisé de protection et d'intégration visant une approbation du projet résidentiel « Jardins McConnell », à l'est du chemin Vanier, entre la rue Stuart et le

chemin d'Aylmer, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures requises.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement visant à autoriser :

- Une réduction de la distance minimale exigée entre 2 intersections successives sur une même rue de 60 mètres à 35 mètres.

Que ce comité recommande aussi au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à autoriser :

- Pour les terrains adossés à la rue Stuart sis aux 100 à 118, rue Georges-Lebel (n.o.) et au 116, rue Arthur-Graveline (n.o.) :
  - L'exemption d'aménager un talus dans la bande tampon exigée le long de la rue Stuart.
- Pour les triplex et quadruplex contigus sis aux 13 à 27, rue Arthur-Graveline (n.o.) :
  - L'augmentation de l'empiètement maximum du stationnement de 30% à 100% sur la façade principale des triplex contigus;
  - L'augmentation de l'empiètement maximum du stationnement de 0% à 100% sur la façade principale des quadruplex contigus;
  - Dans un projet résidentiel intégré, qu'un bâtiment principal donne sur une allée de circulation d'un stationnement au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès.
- Pour les bâtiments multifamiliaux isolés sis aux 10 et 20, rue Arthur-Graveline (n.o.) :
  - La réduction du nombre minimal de bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré de 3 à 2 bâtiments.

#### **ADOPTÉE**

- 10. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architectural, secteur d'insertion villageoise des Explorateurs – 52, rue Bancroft – district électoral d'Aylmer**

**R-CCU-2009-07-20 / 142**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, afin de permettre l'installation d'une enseigne au 52, rue Bancroft.

#### **ADOPTÉE**

- 11. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 81, rue Eddy – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-07-20 / 143**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville, visant

l'installation de quatre (4) enseignes rattachées pour l'établissement *Coiffure et esthétique Bo-T*, sis au 81, rue Eddy telles qu'illustrées sur la photo (prise le 23 juin 2009 et approuvée par le requérant).

**ADOPTÉE**

Départ de M. Nick Xenos.

- 12. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 490, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

**R-CCU-2009-07-20 / 144**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant à installer deux (2) enseignes rattachées sur deux (2) façades du bâtiment sis au 490, boulevard Saint-Joseph, telles qu'illustrées sur le photomontage soumis par le requérant le 19 juin 2009.

**ADOPTÉE**

- 13. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 55, rue Gagnon – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-07-20 / 145**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville visant l'installation de nouveaux revêtements extérieurs pour les façades et la toiture, la modification de deux ouvertures ainsi que la construction d'une galerie, tels que présentés sur les montages réalisés à partir de dessins soumis par la requérante le 20 mai 2009, pour le bâtiment sis au 55, rue Gagnon.

**ADOPTÉE**

- 14. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 13, rue Sainte-Marie – district électoral Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2009-07-20 / 146**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant à modifier la toiture et agrandir le bâtiment principal sis au 13, rue Sainte-Marie, tel qu'illustré sur les élévations soumises par le requérant le 19 juin 2009.

**ADOPTÉE**

- 15. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville – 78-80, rue Vaudreuil – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-07-20 / 147**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du Centre-ville, visant la rénovation du balcon sur la façade principale, telle que présentée sur le photomontage réalisé à partir de la photo fournie par le requérant le 20 mai 2009 et approuvée par ce dernier, pour le bâtiment sis au 78-80, rue Vaudreuil.

**ADOPTÉE**

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

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions.

**17. Demande d'autoriser une démolition d'une habitation unifamiliale isolée et une construction d'une habitation bifamiliale isolée dans le site du patrimoine Jacques-Cartier et d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 675, rue Jacques-Cartier – district électoral des Riverains**

**R-CCU-2009-07-20 / 148**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux de démolition d'une habitation unifamiliale isolée et de construction d'une habitation bifamiliale isolée dans le site du patrimoine Jacques-Cartier et d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à diminuer de 1,5 mètre à 0,5 mètre les marges latérales minimales d'implantation, à augmenter de 30 % à 60 % l'empiètement d'un espace de stationnement en façade d'un bâtiment et à augmenter de 2 à 3 le nombre d'étages autorisé à la propriété sise au 675, rue Jacques-Cartier.

**ADOPTÉE**

**18. Demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 52, rue Hamel – district électoral de la Rivière-Blanche**

**R-CCU-2009-07-20 / 149**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à augmenter la hauteur permise d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 mètres à 5,5 mètres, et ce, dans le but de régulariser un garage existant sur la propriété sise au 52, rue Hamel.

**ADOPTÉE**

**19. Demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 105, rue du Calvados – district électoral de Deschênes**

**R-CCU-2009-07-20 / 150**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à diminuer la distance séparatrice de 15 mètres depuis l'emprise du chemin Vanier à 3,80 mètres pour un bâtiment résidentiel projeté au 105, rue du Calvados, et ce, conditionnellement à la plantation d'une haie dans la cour arrière.

**ADOPTÉE**

- 20. Demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 80, rue du Renard – district électoral de Deschênes**

**R-CCU-2009-07-20 / 151**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire la marge latérale minimale sur rue de 4 mètres à 3,67 mètres pour la propriété située au 80, rue du Renard.

**ADOPTÉE**

- 21. Demande d'approuver des dérogations mineures au Règlement de zonage – 211, rue Madaire – district électoral de Deschênes**

Sujet retiré.

- 22. Demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 10, rue de l'Original – district électoral de Deschênes**

**R-CCU-2009-07-20 / 152**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire la marge latérale minimale sur rue de 4 mètres à 3,8 mètres et à réduire la marge latérale intérieure de 1,5 mètre à 1,4 mètre pour la propriété située au 10, rue de l'Original.

**ADOPTÉE**

- 23. Demande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 60, rue Glenholm – district électoral d'Aylmer**

Quelques commentaires sont formulés sur l'absence d'uniformité des ouvertures (fenêtres - « carrelage » et portes - hauteur) et sur la difficulté d'acheter de la brique de même texture et couleur.

**R-CCU-2009-07-20 / 153**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage pour la propriété située au 60, rue Glenholm visant à réduire la marge avant de 6 mètres à 5,5 mètres et réduire de 50% à 0% la superficie de la façade latérale sur rue devant être composée des matériaux des classes 1 ou 2, et ce, aux conditions suivantes :

- La porte d'entrée secondaire projetée en façade principale devra être reportée sur la façade latérale sur rue et les fenêtres projetées sur la façade latérale sur rue devront être carrelées comme les fenêtres existantes en façade principale.

**ADOPTÉE**

- 24. Demande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 187, rue Maclaren est – district électoral de Buckingham**

Plusieurs commentaires sont formulés, entre autres, sur la localisation des deux remises et de la terrasse de béton du foyer extérieur qui empiète sur le terrain voisin, sur la localisation de la nouvelle haie de cèdres entre la rue et le garage,

sur la superficie importante du pavage en façade de l'habitation et sur la forte possibilité d'agrandir l'entrée pavée pour accéder au garage.

On convient de reporter ce dossier à une prochaine séance.

**25. Demande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 138, boulevard Saint-Raymond – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2009-07-20 / 154**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire le nombre de cases de stationnement de 5 à 4, la largeur de l'allée d'accès de 7 mètres à 3,55 mètres, la largeur de la bande de verdure entre l'allée d'accès et l'espace de stationnement et la ligne latérale est de 0,5 mètre à 0 mètre, la bande de verdure entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1,5 mètre à 0 mètre et la largeur de la bande de verdure requise de 1 mètre à 0 mètre le long de la ligne latérale est et de 1 mètre à 0 mètre le long d'une partie du mur arrière afin de permettre la transformation d'un bâtiment résidentiel en un bâtiment commercial au 138, boulevard Saint-Raymond, et ce, tel que démontré sur le plan d'implantation préparé par R. Tardif Design, annoté par le service, et daté de mai 2009, le tout, conditionnel à la plantation d'un nouvel arbre en cour avant.

**ADOPTÉE**

**26. Demande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 1, rue Graham – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-07-20 / 155**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire la superficie minimale de plancher du bâtiment mixte (résidentiel et commercial) de 300 mètres carrés à 220 mètres carrés et à réduire la largeur minimale de la bande de verdure requise en bordure de la rue Graham de 3,0 mètres à 1,95 mètre pour l'immeuble sis au 1, rue Graham, et ce, conditionnellement au respect du plan d'implantation approuvé le 29 mai 2009 par le requérant.

**ADOPTÉE**

**27. Demande d'accorder un usage conditionnel – 746, boulevard Hurtubise – district électoral du Lac-Beauchamp**

**R-CCU-2009-07-20 / 156**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée située au 746, boulevard Hurtubise, et ce, tel que démontré sur le document suivant intitulé : « Plan d'aménagement intérieur du logement additionnel – Préparé par Michel Maheux – mars 2008 – 746, boulevard Hurtubise ».

**ADOPTÉE**

**28. Demande d'accorder un usage conditionnel – 54, rue de l'Hôtel-de-Ville – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-07-20 / 157**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant à remplacer une partie de l'usage dérogatoire « 4926 Service de messagers » par les usages dérogatoires de remplacement « 5998 Vente au détail de bagages et d'articles en cuir », « 5912 Vente au détail d'articles et de produits de beauté » et « 5620 Vente au détail de vêtements prêts-à-porter pour femmes » au 54, rue de l'Hôtel-de-Ville.

**ADOPTÉE**

**29. Questions diverses :**

Aucun sujet

**30. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 10.