



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

143^e séance tenue le 4 octobre 2010 à 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n^o 12)

M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n^o 8)

M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller district de Buckingham (n^o 18)

M. Félix Meunier, citoyen

M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, chef de la div. de l'urb., sec. de Masson-Angers et de Buckingham

M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable

M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice en urbanisme par intérim, secteur de Hull

M^{me} Rachel Laflamme, chef de la div. de l'urbanisme par intérim, secteur de Gatineau

M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

M^{me} Marie-Pier Pelletier, Société de transport de l'Outaouais

ABSENCES :

Membres

M^{me} Jill Gilberte Beausoleil, citoyenne

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

M. Stéphane Vézina, citoyen

Ressources internes

M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 40.

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en retirant l'article 16.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010
4. Signature du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010
5. Suivi du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010
6. Date des prochaines assemblées (13 octobre 2010)
7. Approuver une modification au Règlement de zonage, zone H-04-067, boulevard Labrosse
8. Approuver une modification au Règlement de zonage, zone H-13-078, Place du Musée
9. Approuver un PIIA, projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration et accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage, 1009 chemin Klock
10. Approuver un PIIA, secteur de consolidation du centre-ville, Boulevard Saint-Joseph Sud et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage, 57, rue Crémazie
11. Modifier et approuver un PIIA, ouverture de rues et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage, projet résidentiel « Château Golf », phase 1
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Approuver un PIIA, secteur particulier d'insertion villageoise des Explorateurs, 11, rue Middle
14. Approuver un PIIA, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin, 88, rue Jean-René-Monette
15. Approuver un PIIA, secteur de restructuration du centre-ville, Porte d'entrée Montcalm/Hanson, 188, rue Montcalm
16. Approuver une modification au PIIA, projet de développement ouverture de rues et protection des boisés de protection et d'intégration, phase 1 du « Quartier Connaught »
17. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage, 1501, boulevard Maloney Est
18. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage, 556, 558, 564 à 570, 576 à 582, avenue des Tilleuls
19. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage, 253, chemin de Montréal Ouest
20. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage, 93, rue des Servantes
21. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage, 319, chemin du Fer-à-Cheval
22. Questions diverses :
23. Levée de la séance

3. Adoption du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010

Le procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010 est adopté.

4. Signature du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010

Le procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 142^e séance tenue le 13 septembre 2010

Un document intitulé : « Suivi des recommandations » est déposé pour information.

6. Date des prochaines assemblées

La prochaine séance du CCU se tiendra le 13 octobre 2010.

7. Approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter de 1 à 2 le nombre de logements autorisés afin de régulariser des habitations bifamiliales – zone H-04-067 – district électoral de Bellevue

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur les suivis effectués après l'émission des permis de construction, sur la bonne foi du constructeur, sur les pénalités et sanctions, sur les constats d'infraction et sur la façon d'éviter ce genre de situation.

R-CCU-2010-10-04 / 199

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter de 1 à 2 le nombre maximal de logements par bâtiment dans la zone H-04-067, et ce, afin de régulariser les propriétés bifamiliales de cette zone.

ADOPTÉE

8. Approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – harmoniser la norme relative aux matériaux de revêtement extérieur pour les habitations en rangée de la zone H-13-078 à l'ensemble du projet – Place du Musée – district électoral de Deschênes

R-CCU-2010-10-04 / 200

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à harmoniser la norme relative aux matériaux de revêtement extérieur pour les habitations en rangée de la zone H-13-078 à l'ensemble du projet Place du Musée.

ADOPTÉE

9. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration – construire une habitation unifamiliale isolée et accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 205-2005 – réduire la superficie de maçonnerie des matériaux de revêtement extérieur d'une façade latérale donnant sur une rue – 1009 chemin Klock – district électoral de Lucerne

On souhaite qu'une demande soit effectuée au requérant afin qu'il conserve, dans la mesure du possible, quelques arbres en façade.

R-CCU-2010-10-04 / 201

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration, visant à construire une habitation unifamiliale isolée et accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à installer sur la façade latérale donnant sur rue un déclin de bois

aggloméré sur 100 % de la superficie du mur au lieu d'au moins 50 % de maçonnerie à l'habitation sise au 1009 chemin Klock.

ADOPTÉE

- 10. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de consolidation du centre-ville, Boulevard Saint-Joseph Sud – construire un bâtiment de 3 logis et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire les marges latérales et arrière minimales, réduire le pourcentage exigé pour le revêtement extérieur, réduire la largeur minimale du mur avant et autoriser l'aménagement de l'allée d'accès sur la façade principale – 57, rue Crémazie – district électoral Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2010-10-04 / 202

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 3 à 1,5 mètre la marge latérale gauche minimale exigée, de 3 à 1,5 mètre la marge latérale droite minimale exigée, de 7 à 5 mètres la marge arrière minimale exigée, de 10 à 9,19 mètres la largeur minimale du mur avant exigée, d'autoriser 48 % de matériaux de classe 1 pour le revêtement extérieur, et l'aménagement de l'allée d'accès sur 33,40 % la façade principale pour la propriété située au 57, rue Crémazie.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de consolidation du centre-ville, Boulevard Saint-Joseph Sud visant à construire un bâtiment de 3 logis tel qu'indiqué sur le plan d'implantation, les quatre élévations soumis par l'architecte en date du 20 septembre 2010 pour la propriété située au 57, rue Crémazie.

ADOPTÉE

- 11. Modifier et approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture de rues, projet résidentiel « Château Golf », phase 1 et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale, 129, 125, 141 et 143, rue Colonial (n.o.) et autoriser l'abaissement du nombre minimal de cases de stationnement hors rue de 84 à 70 – projet résidentiel « Château Golf », phase 1 – district électoral de Deschênes**

On souhaite que le requérant soit invité à planifier et à réaliser un lien piétonnier sécuritaire en site propre ou par un marquage au sol partant du chemin d'Aylmer et se dirigeant jusqu'aux bâtiments localisés au sud-ouest de la phase 1. On souhaite également que des espaces incluant des supports à vélo soient aménagés sur le site.

R-CCU-2010-10-04 / 203

Que ce comité recommande au conseil de modifier et d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale modifié, ouverture de rues, projet résidentiel « Château Golf », phase 1 tel que présenté sur les plans intitulés :

- Périmètre de la modification du concept, phase 1 – Projet résidentiel « Château Golf », concept modifié projeté (annexe 3);
- Concept proposé en 2010 des bâtiments de 14 logements (annexe 5);
- Concept proposé en 2010 du bâtiment de 8 logements (annexe 7);
- Concept de remise et d'enclos à déchets projeté (annexe 8).

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser l'empiétement du stationnement sur la façade principale du 125, 129 et 143, rue Colonial (n.o.) projet résidentiel « Château Golf », phase 1 et à diminuer le nombre minimum de cases de stationnement hors rue de 84 à 70 cases de stationnement, le tout, conditionnellement :

- À ce qu'il y ait un nombre total maximum de 70 cases, projet résidentiel « Château Golf », phase 1;
- À la planification et la réalisation d'un lien piétonnier sécuritaire en site propre ou par un marquage au sol partant du chemin d'Aylmer et se dirigeant jusqu'aux bâtiments localisés au sud-ouest de la phase 1;
- À l'aménagement d'espaces incluant des supports à vélo sur le site.

ADOPTÉE

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

13. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion villageoise des Explorateurs – agrandir le bâtiment principal visible depuis la rue – 11, rue Middle – district électoral d'Aylmer

À la suite d'une question, on mentionne que le garde-corps sera en plexiglas et non en bois tel qu'illustré sur la perspective schématique de la façade arrière présentée à l'annexe 3 de l'analyse de projet.

R-CCU-2010-10-04 / 204

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion villageoise des Explorateurs visant à agrandir le bâtiment principal visible depuis la rue sise au 11, rue Middle.

ADOPTÉE

14. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin – régulariser une enseigne détachée sur socle – 88, rue Jean-René-Monette – zone P-04-184 – district électoral du Lac-Beauchamp

R-CCU-2010-10-04 / 205

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin, afin de régulariser une enseigne détachée sur socle sur la propriété située au 88, rue Jean-René-Monette, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés : « P.I.I.A. – Photos du bâtiment et de l'enseigne – 88, rue Jean-René-Monette ».

ADOPTÉE

- 15. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de restructuration du centre-ville, Porte d'entrée Montcalm/Hanson – ajouter un étage au bâtiment administratif et installer trois enseignes – 188, rue Montcalm – District électoral Hull-Val-Tétreau**

On explique qu'à la suite d'éléments nouveaux au dossier, la recommandation formulée dans l'analyse de projet doit être modifiée.

Ainsi, la recommandation, qui vise à ajouter un étage au bâtiment, visera également l'installation d'une seule enseigne d'identification rattachée à la façade principale de l'établissement donnant sur la rue Montcalm au lieu de deux enseignes.

R-CCU-2010-10-04 / 206

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de restructuration du centre-ville, Porte d'entrée Montcalm/Hanson visant l'ajout d'un étage au bâtiment administratif et l'installation d'une enseigne d'identification rattachée à la façade principale tels qu'indiqués sur le plan intitulé : « Élévation nord-est – proposée », tel que soumis par l'architecte en date du 31 mai 2010 pour la propriété située au 188, rue Montcalm.

ADOPTÉE

- 16. Approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture de rues et protection des boisés de protection et d'intégration – amorcer la phase 1 du « Quartier Connaught » – rues Chantilly (n.o.) et Churchill-Downs (n.o.) – district électoral de Deschênes**

Sujet retiré et reporté à une prochaine séance.

- 17. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter l'empiètement de l'espace de stationnement en façade principale du bâtiment et accorder un usage conditionnel – aménager un logement additionnel – 1501, boulevard Maloney Est – zone H-03-113 – district électoral de Masson-Angers**

R-CCU-2010-10-04 / 207

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'augmenter de 30 % à 36 % l'empiètement maximal de l'espace de stationnement sur la façade principale du bâtiment, et ce, conditionnellement à l'ajout d'un aménagement paysagé localisé en façade du bâtiment entre l'espace de stationnement et le mur avant de la propriété sise au 1501, boulevard Maloney Est.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorde un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée à construire au 1501, boulevard Maloney Est, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation et élévations proposées, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre et par Opus Construction en juin 2010, 1501, boulevard Maloney Est »;

- « Élévations proposées et plan d'aménagement, préparé par Opus Construction – juin 2010, 1501, boulevard Maloney Est ».

ADOPTÉE

- 18. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la largeur du mur avant minimum de 9 mètres à 6,5 mètres – 556, 558, 564 à 570, 576 à 582, avenue des Tilleuls – district électoral de Lucerne**

Arrivée de M. Maxime Pedneaud-Jobin.

R-CCU-2010-10-04 / 208

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la réduction de la largeur du mur avant minimum de 9 mètres à 6,5 mètres pour les habitations sises aux 556, 558, 564 à 570, 576 à 582, avenue des Tilleuls conditionnellement à l'ajout d'un arbuste sur tous les terrains des maisons concernées et au remplacement de la brique par de la pierre pour les habitations sises aux 556 et 558, avenue des Tilleuls.

ADOPTÉE

- 19. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter la hauteur maximale de garage permise, la hauteur maximale d'une porte de garage et le pourcentage d'occupation au sol du garage par rapport à la superficie de l'habitation en vue de construire un garage détaché – 253, chemin de Montréal Ouest – district électoral de Masson-Angers**

On s'interroge sur la localisation du garage. On se demande s'il ne serait pas préférable de le construire au nord-est du terrain à proximité du garage voisin.

On soulève également la problématique d'ensemble reliée à la superficie et la hauteur des garages.

De plus, on souligne qu'il faudra éventuellement donner une réponse aux citoyens désirant stationner et entreposer leur véhicule récréatif.

R-CCU-2010-10-04 / 209

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter de 4,5 mètres à 6,7 mètres la hauteur maximale permise pour un garage détaché, de 2,5 mètres à 4,27 mètres la hauteur maximale permise d'une porte de garage et le pourcentage d'occupation au sol du garage par rapport à la superficie de l'habitation de 80 à 88 %, en vue de construire un garage détaché de l'habitation sise au 253, chemin de Montréal Ouest.

ADOPTÉE

- 20. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la marge latérale en vue de construire un abri d'auto attaché – 93, rue des Servantes – district électoral de Masson-Angers**

On suggère que la hauteur et la pente du toit de l'abri d'auto soient bien intégrées à l'architecture de la propriété qui fait l'objet de la demande de dérogation mineure.

R-CCU-2010-10-04 / 210

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 1,5 mètre à 0,7 mètre la marge latérale minimale requise pour l'implantation d'un abri d'auto attaché à la propriété sise au 93, rue des Servantes.

ADOPTÉE

- 21. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire et les lignes de terrain afin de régulariser l'implantation d'un garage détaché – 319, chemin du Fer-à-Cheval – district électoral de Masson-Angers**

R-CCU-2010-10-04 / 211

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 0,5 mètre à 0,35 mètre la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire et les lignes latérale et arrière de terrain afin de régulariser l'implantation d'un garage détaché de l'habitation sise au 319, chemin du Fer-à-Cheval.

ADOPTÉE

- 22. Questions diverses :**

Aucun sujet.

- 23. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 10.