



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

145^e séance tenue le 1^{er} novembre 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° 12)
M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n° 8)
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M. Félix Meunier, citoyen
M. Stéphane Vézina, 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., secteur de Masson-Angers et de Buckingham
M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Marc Chicoine, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Gatineau
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Isabelle Martineau, analyste en urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Marco Cruz, Société de transport de l'Outaouais

ABSENCES :

Membre

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

Ressources internes

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

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 le sujet inscrit à l'article 22.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010
4. Signature du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010
5. Suivi du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010
6. Adoption du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010
7. Signature du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010
8. Suivi du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010
9. Date de la prochaine assemblée (6 décembre 2010)
10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, PIIA et dérogations mineures, phase 1 du projet résidentiel « Domaine des Frênes »
11. PIIA, « Quartier Connaught » et dérogations mineures, 168 au 180, rue du Chantilly (n.o.)
 - 11.1 PIIA et dérogations mineures, 63-65-67, avenue Gatineau
12. PIIA et travaux dans un site du patrimoine, 127, promenade du Portage
13. PIIA, 39, rue Saint-Antoine
14. PIIA, 57, rue Saint-Paul
15. PIIA, 89, rue Eddy
16. PIIA, 200, promenade du Portage
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Usage conditionnel, 777, boulevard de la Carrière
19. Usage conditionnel, 80, rue Belleau
20. Usage conditionnel, 1288, chemin des Terres
21. Dérogations mineures, 204, rue Bourque
22. Dérogations mineures, 15, rue Connaught
23. Dérogation mineure, 18, rue Ernest-Gaboury
24. Dérogation mineure, 325, boulevard Gréber
25. Dérogation mineure, 40, boulevard de la Gappe
26. Dérogation mineure, 183, 184 et 185, rue de Jurançon
27. Dérogation mineure, 132, rue des Samares
28. Dérogations mineures, 795-797, boulevard Wilfrid-Lavigne
29. Questions diverses :
30. Levée de la séance

3. Adoption du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010

Le procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010 est adopté.

4. Signature du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010

Le procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 143^e séance tenue le 4 octobre 2010

On suggère d'ajouter dans le document intitulé : « Suivi des recommandations » le numéro des recommandations.

6. Adoption du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010

Le procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010 est adopté.

7. Signature du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010

Le procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010 est signé par la présidente.

8. Suivi du procès-verbal de la 144^e séance tenue le 13 octobre 2010

Aucun commentaire.

9. Date de la prochaine assemblée (6 décembre 2010)

La prochaine séance du CCU se tiendra le 6 décembre 2010.

10. Approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, un plan d'implantation et d'intégration architecturale, phase 1 du projet résidentiel « Domaine des Frênes » et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – réduire le pourcentage de maçonnerie et les normes de stationnement – 45 au 115, rue Nancy-Elliott (n.o.), autoriser un bâtiment de 32 logements et 4 étages, réduire des marges avant et arrière – 80, rue Nancy-Elliott (n.o.) et réduire la largeur du sentier pour piétons – district électoral de Deschênes

Monsieur Stéphane Vézina déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le projet « Domaine des Frênes » et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

Monsieur Vézina se retire de la salle des comités.

Plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, entre autres, sur :

- L'interface du projet avec les projets « Terrasse Lynn » et « Quartier Connaught »;
- La configuration de la future rue Nancy-Élliott;
- L'accès temporaire proposé;
- La réduction du pourcentage de maçonnerie sur les élévations latérales des bâtiments.

R-CCU-2010-11-01 / 214

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone H-14-052 à même la zone H-14-046, à créer une zone « P » en bordure du chemin d'Aylmer, à inclure la partie nord-est de la zone H-14-06 à la zone H-14-047 et à supprimer de la zone H-14-052 les usages C2 et C1 et les normes prescrites et les dispositions particulières de ces usages.

Que ce comité recommande aussi au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration et projet de développement ouverture d'une nouvelle rue visant à réaliser la phase 1 du projet résidentiel « Domaine des Frênes » et d'exiger que l'accès temporaire à ce projet à partir du chemin d'Aylmer soit pavé, éclairé et balisé et que le passage pour piétons prévu entre la rue Nancy-Elliott et le chemin d'Aylmer soit aménagé de façon définitive.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :

- Réduire l'exigence minimale de maçonnerie pour les bâtiments multifamiliaux de 75 % à 60 % pour les façades avant et arrière et de 75 % à 40 % pour les façades latérales;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement pour les bâtiments de 16 logements de 24 cases à 17 cases;
- Réduire la distance minimale entre un bâtiment multifamilial et un stationnement de 6 mètres à 1 mètre;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment multifamilial de 1,5 mètre à 1 mètre;
- Autoriser deux bâtiments de 4 étages;
- Réduire la marge avant de 6 mètres à 4 mètres et la marge arrière de 7 mètres à 3 mètres.

ADOPTÉE

Monsieur Vézina reprend son siège dans la salle des comités.

- 11. Approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture de rues et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration – « Quartier Connaught », phase 1, rues Chantilly et Churchill-Downs (n.o.), approuver une enseigne sur socle et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – autoriser la typologie jumelée pour les habitations du 168 au 180, rue du Chantilly (n.o.) – district électoral de Deschênes**

On s'interroge, notamment, sur la densité résidentielle, la recherche d'une mixité sociale, l'offre de modèles et de typologies d'habitation, la possibilité d'établir un CPE et un lien piétonnier ou véhiculaire entre le projet « Quartier Connaught » et le Parc-O-Bus de la STO.

R-CCU-2010-11-01 / 215

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration pour la phase 1 du projet résidentiel « Quartier Connaught », rues Chantilly et Churchill-Downs (n.o.), approuver une enseigne sur socle et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser la typologie jumelée pour les habitations du 168 au 180, rue du Chantilly (n.o.).

ADOPTÉE

- 11.1 Approuver une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier de redéveloppement de l'avenue Gatineau et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – permettre la construction de 12 bâtiments comportant un total de 92 logements – 63-65-67, avenue Gatineau – district électoral des Riverains**

R-CCU-2010-11-01 / 216

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur particulier de redéveloppement de l'avenue Gatineau afin de permettre la construction de 12 bâtiments comportant un total de 92 logements.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge avant minimale de 18,0 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 et le pourcentage minimum de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 (maçonnerie) de 75 % à 20 %, et ce, afin de réaliser un projet résidentiel intégré sur les propriétés sises au 63-65-67, avenue Gatineau tel que démontré sur les documents intitulés :

- Modification du plan d'implantation du projet résidentiel intégré, préparé par Hugues St-Pierre et modifié par le CSG – octobre 2010 – 63-65-67, avenue Gatineau;
- Élévations des bâtiments projetés, préparé par L'écuyer / Lefavre, architectes – avril 2009 – 63-65-67, avenue Gatineau.

ADOPTÉE

- 12. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de préservation du centre-ville Promenade du Portage et autoriser des travaux sur un bâtiment situé dans le site du patrimoine Portage visant à rénover la structure, la corniche et les murs extérieurs du bâtiment commercial – 127, promenade du Portage – district électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2010-11-01 / 217

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de préservation du centre-ville Promenade du Portage et autoriser des travaux sur un bâtiment situé dans le site du patrimoine Portage visant à rénover la structure, la corniche et les murs extérieurs du bâtiment commercial sis au 127, promenade du Portage.

ADOPTÉE

- 13. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau – agrandissement d'une habitation multifamiliale, ajout de chambres – 39, rue Saint-Antoine – district électoral des Promenades**

R-CCU-2010-11-01 / 218

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur particulier d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau afin de permettre l'agrandissement et la rénovation de l'habitation multifamiliale sise au 39, rue Saint-Antoine, tel que démontré sur les documents intitulés :

- « P.I.I.A. – Plan d'implantation de l'agrandissement proposé, préparé par Marcel Landry architecte – octobre 2010 »;
- « P.I.I.A. – Élévations proposées, préparé par Marcel Landry architecte – octobre 2010 ».

ADOPTÉE

- 14. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion villageoise Du-Moulin – installation d'un revêtement extérieur d'acrylique – 57, rue Saint-Paul – district électoral du Lac-Beauchamp**

R-CCU-2010-11-01 / 219

Que ce comité recommande au conseil de refuser un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur particulier d'insertion villageoise Du-Moulin, qui vise l'installation d'un revêtement extérieur d'acrylique au lieu d'un revêtement de vinyle sur le bâtiment sis au 57, rue Saint-Paul, et ce, tel qu'illustré sur le document intitulé :

- « Élévations déjà proposées, préparées par Beaulieu Construction en décembre 2009 »

ADOPTÉE

- 15. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de préservation du centre-ville Rue Eddy – rénovation de la façade latérale du bâtiment commercial – 89, rue Eddy – district électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2010-11-01 / 220

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de préservation du centre-ville Rue Eddy, visant la rénovation de la façade latérale droite en procédant à la mise en place, sur une largeur de 1,5 mètre à partir de la façade avant, de la brique rouge et à l'installation d'un parement d'acrylique (adex) peint en rouge jupiter (6076-83) de la compagnie Sico, sur la partie restante du mur latéral de la propriété sise au 89, rue Eddy,

ADOPTÉE

- 16. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de restructuration du centre-ville, Centre administratif et d'affaires – installation de deux enseignes pour le Palais des congrès – 200, promenade du Portage – district électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2010-11-01 / 221

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de restructuration du centre-ville Centre administratif et d'affaires visant l'installation de deux enseignes pour le Palais des congrès, tel que les graphiques de localisation, de design et superficies, de simulations jour et nuit, soumis par le consultant en date du 18 octobre 2010 pour la propriété située au 200, promenade du Portage.

ADOPTÉE

- 17. Période de questions des citoyennes et citoyens**

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

- 18. Accorder un usage conditionnel – remplacer une antenne de télécommunication au sol par une nouvelle antenne d'une hauteur de 36 mètres – 777, boulevard de la Carrière – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

On suggère que la couleur des antennes et du mat soit d'un ton de gris au lieu de blanc de façon à être peu visible du domaine public.

R-CCU-2010-11-01 / 222

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant le remplacement d'une antenne de télécommunication au sol par une nouvelle d'une hauteur de 36 mètres sur la propriété située au 777, boulevard de la Carrière.

ADOPTÉE

- 19. Accorder un usage conditionnel – remplacer deux usages dérogatoires bénéficiant de droits acquis – 80, rue Belleau – district électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2010-11-01 / 223

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel de remplacement visant le remplacement de deux usages commerciaux dérogatoires « 6551- Service informatique (C1b) » et « 6191- Service relié à la fiscalité (C1b) » par un usage de remplacement « 6512 – Service dentaire (C1b) », au 2^e étage et au 3^e étage du bâtiment commercial situé au 80, rue Belleau.

ADOPTÉE

- 20. Accorder un usage conditionnel – installer une antenne de télécommunication – 1288, chemin des Terres – district électoral de Limbour**

R-CCU-2010-11-01 / 224

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant la construction d'une nouvelle antenne de télécommunication d'une hauteur de 43 mètres sur la propriété située au 1288, chemin des Terres conditionnellement à ce que l'espace laissé libre aux fins de partage soit à au moins 30 mètres de hauteur, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation, préparé par Martin Gascon, arpenteur-géomètre en août 2010, 1288, chemin des Terres »;
- « Plan d'aménagement et élévations proposées, préparé par Dessau inc. en juin 2010, 1288, chemin des Terres »;
- « Photos simulation, préparées par Rogers Communication inc. en novembre 2009, 1288, chemin des Terres ».

ADOPTÉE

- 21. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – autoriser la construction d'un abri d'auto rattaché au bâtiment de type unifamilial isolé – 204, rue Bourque – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2010-11-01 / 225

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire de 1,5 mètre à 0,23 mètre la marge latérale minimale entre un abri d'auto rattaché à un bâtiment principal et une limite de terrain à la propriété située au 204, rue Bourque.

ADOPTÉE

- 22. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – autoriser un projet d'agrandissement d'un bâtiment commercial – 15, rue Connaught – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

- 23. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la marge latérale en vue de construire un abri d'auto – 18, rue Ernest-Gaboury – district électoral du Carrefour-de-l'Hôpital**

R-CCU-2010-11-01 / 226

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 0,6 mètre la marge latérale minimale requise pour l'implantation d'un abri d'auto attaché à l'habitation située au 18, rue Ernest-Gaboury.

ADOPTÉE

- 24. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – régulariser l'emplacement d'une enseigne installée sur la partie inférieure du toit d'un établissement commercial – 325, boulevard Gréber – district électoral des Promenades**

R-CCU-2010-11-01 / 227

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de régulariser l'emplacement d'une enseigne installée sur la partie inférieure du toit de l'établissement commercial sis au 325, boulevard Gréber.

ADOPTÉE

- 25. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – permettre de modifier la composition d'un écran tampon entre un espace de manutention et une zone résidentielle – 40, boulevard de la Gappe – district électoral de Touraine**

R-CCU-2010-11-01 / 228

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier la composition de l'écran tampon entre un espace de manutention et une zone résidentielle sur la propriété sise au 40, boulevard de la Gappe, soit l'installation d'une clôture de mailles de chaîne de 1,8 mètre à la limite de terrain avec les résidences, la plantation d'un arbre à chaque 6 mètres le long du fossé de drainage, la construction d'un mur de gabion avec plantation de vignes et l'installation d'une

seconde clôture, opaque, en composite de plastique et métal, d'une hauteur de 2,1 mètres au-dessus du mur de gabion.

ADOPTÉE

- 26. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – régulariser l'empiétement dans la marge latérale d'une partie de bâtiment construite en porte-à-faux – 183, 184 et 185, rue de Jurançon – district électoral de Masson-Angers**

R-CCU-2010-11-01 / 229

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 0,9 mètre la distance minimale entre un porte-à-faux faisant corps avec le bâtiment et une ligne de terrain sur les propriétés sises aux 183, 184 et 185, rue de Jurançon.

ADOPTÉE

- 27. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain afin de régulariser l'implantation d'un garage détaché – 132, rue des Samares – district électoral de Masson-Angers**

R-CCU-2010-11-01 / 230

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 3,0 mètres à 2,86 mètres la distance minimale requise entre un bâtiment accessoire construit dans une cour latérale adjacente à une rue et la ligne de rue afin de régulariser l'implantation d'un garage détaché de l'habitation sise au 132, rue des Samares.

ADOPTÉE

- 28. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter le nombre et la superficie des enseignes rattachées, et la hauteur des enseignes détachées pour deux bâtiments commerciaux – 795-797, boulevard Wilfrid-Lavigne – district électoral de Lucerne**

Plusieurs commentaires sont formulés sur la dérogation mineure visant une augmentation de la superficie maximale de l'enseigne rattachée à la propriété sise au 795, boulevard Wilfrid-Lavigne.

R-CCU-2010-11-01 / 231

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la superficie maximale de l'enseigne rattachée de 8,34 mètres carrés à 12,88 mètres carrés, la superficie maximale de l'enseigne détachée de 2 mètres carrés à 2,83 mètres carrés, la hauteur maximale de l'enseigne détachée de 4 mètres à 5,6 mètres et le nombre maximal d'enseignes de 1 enseigne à 3 enseignes à la propriété sise au 795, boulevard Wilfrid-Lavigne.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la superficie maximale de l'enseigne détachée de 2 mètres carrés à 2,67 mètres carrés, la hauteur maximale de l'enseigne détachée de 4 mètres à 4,4 mètres et le nombre maximal d'enseignes de 1 enseigne à 3 enseignes à la propriété sise au 797, boulevard Wilfrid-Lavigne.

ADOPTÉE

29. Questions diverses :

Aucun sujet.

30. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 20.