



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

161^e séance tenue le 5 décembre 2011 à 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (no 8)
M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller, district de Buckingham (no 18)
M. Stephen J.Ph. Carisse, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Sylvie Levac, citoyenne
M. Félix Meunier, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

Ressources internes

M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull
M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Marie-Pier Pelletier, Société de transports de l'Outaouais

Autre

M. Sylvain St-Germain

ABSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

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.

À la suite d'une question, on souligne que des activités de formation continue des membres du CCU se poursuivront en 2012.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 15. Questions diverses.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011
4. Signature du procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée (23 janvier 2012)
7. Projet d'intervention et dérogations mineures au 210, boulevard de la Cité-des-Jeunes
- 7.1. Projet d'intervention et dérogations mineures au 419 & 425, boulevard Labrosse
- 7.2. Projet d'intervention et dérogations mineures au 33, rue du Centre et 35, rue Dalhousie
8. Projet d'intervention au 259, rue Oak
9. Projet d'intervention au 76, rue Isidore-Ostiguy
10. Usage conditionnel et dérogation mineure au 47, rue Laval
11. Usage conditionnel au 1168, boulevard Lorrain
- 11.1. Usage conditionnel au 31-35, rue Laval
- 11.2. Usage conditionnel au 151, rue Wellington
- 11.3. Usage conditionnel au 1239, rue Jacques-Cartier
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Dossier retiré
14. Dérogation mineure au 185, rue Laurier
15. Questions diverses
 - a) Suivi de la recommandation « R-CCU-2011-11-07 / 167 »
16. Levée de la séance

3. Adoption du procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011

Le procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011 est adopté.

4. Signature du procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011

Le procès-verbal de la 159^e séance tenue le 7 novembre 2011 est signé par la vice-présidente.

5. Suivi des recommandations

On donne quelques explications sur le temps nécessaire pour assurer les suivis de certaines recommandations formulées par le CCU (éléments nouveaux aux dossiers, négociations en cours sur certains aspects du dossier, procédure de changement de zonage en cours, etc.).

6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 23 janvier 2012.

7. Projet d'intervention commercial les noyaux commerciaux de quartier, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-1-2011 – 210, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Autoriser l'ajout de deux enseignes rattachées au bâtiment commercial et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Augmenter le nombre maximal d'enseignes et la superficie maximale autorisée pour les enseignes rattachées au bâtiment commercial – District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne

On demande que soit ajouté à la fin de la phrase de la recommandation relative aux dérogations mineures le mot : « détachée ».

R-CCU-2011-12-05 / 179

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention commercial les noyaux commerciaux de quartier, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-1-2011 au 210, boulevard de la Cité-des-Jeunes afin d'autoriser l'ajout de deux enseignes rattachées au bâtiment commercial.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 210, boulevard de la Cité-des-Jeunes afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes de 1 à 3 par établissement et d'augmenter la superficie maximale autorisée de 7,73 m² à 11,3 m² pour les enseignes rattachées, et ce, conditionnellement à ne pas installer d'enseigne détachée.

ADOPTÉE

Arrivée de M. François Lacerte-Gagnon.

- 7.1. Projet d'intervention dans un boisé de protection et d'intégration et ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 419 & 425, boulevard Labrosse – Réaliser un projet résidentiel intégré comprenant 39 logements et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Réduire certaines distances et marges minimales requises pour réaliser un projet résidentiel intégré soit la largeur du terrain, la marge arrière, la distance entre deux bâtiments, entre l'espace de stationnement et un bâtiment – District électoral de Bellevue**

R-CCU-2011-12-05 / 180

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans un boisé de protection et d'intégration et ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 dans le but de réaliser un projet résidentiel intégré comprenant 39 logements sur la propriété située au 419 & 425, boulevard Labrosse, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation préparé par Les Services Exp. en novembre 2011, 419 & 425, boulevard Labrosse »;
- « Plan d'aménagement paysager préparé par Les Services Exp. en novembre 2011, 419 & 425, boulevard Labrosse »;
- « Élévations proposées préparées par Alexma construction en octobre 2011, 419 & 425, boulevard Labrosse ».

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

- Réduire de 60 m à 37 m la largeur minimale de terrain requise pour la réalisation d'un projet résidentiel intégré;
- Permettre que des bâtiments de l'ensemble immobilier ne donnent pas directement sur une rue ou une allée d'accès;
- Réduire de 6 m à 4,5 m la distance minimale requise entre un espace de stationnement et le mur arrière de l'habitation multifamiliale située au 425, boulevard Labrosse;
- Réduire de 7 m à 2 m la marge arrière minimale requise pour le bâtiment situé au 419, boulevard Labrosse, unités 51 à 53;
- Réduire de 7 m à 4 m la marge arrière minimale requise pour le bâtiment situé au 419, boulevard Labrosse, unités 41 à 43;
- Réduire de 6 m à 5,7 m la distance minimale requise entre deux bâtiments soit le 419, boulevard Labrosse, unité 81 à 83 et le 419, boulevard Labrosse, unité 91 à 93.

et ce, afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré comprenant 39 logements sur la propriété située au 419 & 425, boulevard Labrosse, conditionnellement à ce qu'une partie du boisé soit conservée et protégée par une servitude de non-déboisement et de non-construction et que ce projet soit réalisé dans un délai de cinq ans.

ADOPTÉE

7.2. Projet d'intervention dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 33, rue du Centre et 35, rue Dalhousie – Construire et aménager un projet résidentiel intégré et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Déroger à certaines normes relatives aux projets résidentiels intégrés ainsi qu'au pourcentage minimal de superficie de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 – District électoral d'Aylmer

R-CCU-2011-12-05 / 181

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le 33, rue du Centre et le 35, rue Dalhousie dans le but de construire et aménager un projet résidentiel intégré, tel que présenté sur le plan d'implantation, les perspectives et les élévations proposées.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux immeubles sis au 33, rue du Centre et au 35, rue Dalhousie afin d'autoriser :

- Un nombre de bâtiments principaux pour un projet résidentiel intégré de deux plutôt que le minimum requis de trois;
- Un nombre minimum de logements pour un projet résidentiel intégré de cinq plutôt que dix-huit;
- Une largeur de terrain minimale sur lequel est situé le projet résidentiel intégré de 20 m plutôt que 60 m;
- Une distance minimale d'un espace de stationnement d'une ligne de terrain et une largeur minimale de la bande gazonnée ou paysagée entre l'espace de stationnement hors rue et la ligne de terrain de 0,5 m plutôt que de 1 m;
- Une distance minimale entre une allée d'accès et une ligne de terrain et une largeur minimale de la bande gazonnée ou paysagée entre l'allée d'accès et la ligne de terrain de 0,5 m plutôt que de 1 m;
- 0 % de superficie de matériaux de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 plutôt que 75 % sur les façades des bâtiments.

ADOPTÉE

8. Projet d'intervention dans le secteur de redéveloppement Du-Moulin Nord en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 259, rue Oak – Ajouter un toit à 4 versants sur une habitation multifamiliale isolée – District électoral du Lac-Beauchamp

R-CCU-2011-12-05 / 182

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le secteur de redéveloppement Du-Moulin Nord dans le but d'ajouter une toiture à 4 versants sur une habitation multifamiliale isolée située au 259, rue Oak, et ce, tel qu'illustré sur le document intitulé :

- « P.I.I.A - Certificat de localisation et élévation proposée, préparés par Marc Fournier en mars 2007 ».

ADOPTÉE

9. **Projet d'intervention dans le secteur de consolidation du centre-ville des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 76, rue Isidore-Ostiguy – Rénover le parement et les garde-corps des balcons de la façade principale ainsi que l'ensemble des fenêtres du bâtiment résidentiel – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2011-12-05 / 183

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le secteur de consolidation du centre-ville des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 76, rue Isidore-Ostiguy en vue de rénover le parement et les garde-corps des balcons de la façade principale ainsi que l'ensemble des fenêtres.

ADOPTÉE

10. **Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 47, rue Laval – Autoriser l'implantation de l'usage « Établissement avec services de boissons alcoolisées » dans le bâtiment situé dans le pôle Laval/Kent/Aubry et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Réduire la distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal compris sous le code « 582 – Établissement où l'on sert à boire et activités diverses – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

Arrivée de madame Liliane Moreau.

R-CCU-2011-12-05 / 184

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 47, rue Laval afin de permettre l'implantation de l'usage « Établissement avec services de boissons alcoolisées » dans le bâtiment situé dans le pôle Laval/Kent/Aubry, et ce, conditionnellement à :

- Une description détaillée par un membre d'un Ordre professionnel compétent en la matière des aménagements, des moyens techniques d'isolation acoustique et de ventilation prévus;
- L'élaboration des mesures d'exploitation qui ne doit pas générer un niveau de bruit dépassant de 5dBA le niveau de bruit de fond établi et mesuré à la limite de propriété entre 23 h et 2 h.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 47, rue Laval afin de réduire de 30 m à 0 m la distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal compris sous le code « 582 – Établissement où l'on sert à boire et activités diverses ».

ADOPTÉE

Arrivée de monsieur Stephen J.Ph. Carisse.

11. **Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 1168, boulevard Lorrain – Régulariser l'aménagement d'un logement additionnel – District électoral de Bellevue**

R-CCU-2011-12-05 / 185

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1168, boulevard Lorrain visant à régulariser l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée située, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Photo aérienne et certificat de localisation, préparés par Louis Lavoie en juin 1992 »;
- « Élévations du bâtiment et plan d'aménagement, préparés par Luc Prud'homme en avril 2011 ».

ADOPTÉE

11.1. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 31-35, rue Laval – Autoriser l’implantation de l’usage « 6551 - Service informatique » au rez-de-chaussée d’un bâtiment principal – District électoral de Hull-Val-Tétreau

On souligne que le requérant accepte le délai d’occupation maximale de cinq ans de l’usage « 6551 - Service informatique » au 31-35, rue Laval. On suggère qu’un engagement écrit soit signé à ce sujet par le requérant. Une validation devra être effectuée auprès de nos services juridiques pour s’assurer de la possibilité d’annexer ce type de condition à la recommandation d’usage conditionnel.

R-CCU-2011-12-05 / 186

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 31-35, rue Laval afin de permettre l’implantation de l’usage « 6551 - Service informatique » au rez-de-chaussée du bâtiment principal, et ce, conditionnellement à un délai d’occupation maximal de cinq ans.

ADOPTÉE

11.2. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 151, rue Wellington – Autoriser l’implantation de l’usage « 6551 - Service informatique » au rez-de-chaussée d’un bâtiment principal – District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2011-12-05 / 187

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 151, rue Wellington afin de permettre l’implantation de l’usage « 6551 - Service informatique » au rez-de-chaussée du bâtiment principal.

ADOPTÉE

11.3. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 - 1239, rue Jacques-Cartier – Autoriser l’usage principal de « Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) » et « Bar à spectacles (5823) » de la sous-catégorie C5b « débit de boisson » – District électoral des Promenades

À la suite d’une question, on précise que contrairement à ce qu’il est écrit dans l’analyse de projet, cette propriété n’est pas assujettie au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005.

R-CCU-2011-12-05 / 188

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1239, rue Jacques-Cartier visant à autoriser l’usage principal de « Établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) » et « Bar à spectacles (5823) » de la sous-catégorie C5b « débit de boisson », tel qu’illustré sur les documents intitulés :

- « Plan de plancher du bar et terrasse projetée, préparé par Marcel Landry, Architecte – octobre 2011 »;
- « Photos du bâtiment et voisinage ».

et ce, conditionnellement à ce que ce projet soit réalisé dans un délai de cinq ans.

ADOPTÉE

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de monsieur Sylvain St-Germain.

Monsieur Sylvain St-Germain gestionnaire d'une entreprise de service informatique en exploitation au 165, rue Wellington depuis février 2010, souhaite aménager des locaux dans les bâtiments situés au 31-35, rue Laval et au 151, rue Wellington.

M. St-Germain mentionne que cette entreprise, située auparavant à Ottawa, existe depuis 14 ans. Il souligne que le nombre d'employés au centre-ville de Gatineau devrait atteindre une centaine d'employées qui seront localisées dans ces trois bâtiments.

Départ de monsieur Maxime Pedneaud-Jobin.

À la suite d'une question, M. St-Germain se dit très confortable avec le délai d'occupation maximale de cinq ans de l'usage « 6551 - Service informatique » au 31-35, rue Laval.

Départ de monsieur Sylvain St-Germain.

13. Dossier retiré

14. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 185, rue Laurier – Augmenter la marge avant maximale exigée, et ce, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 160 logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2011-12-05 / 189

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 185, rue Laurier afin d'augmenter de 5 m à 7 m la marge avant maximale exigée, et ce, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 160 logements.

ADOPTÉE

15. Questions diverses :

a) Suivi de la recommandation « R-CCU-2011-11-07 / 167 »

On informe les membres du CCU que la recommandation, formulée le 7 novembre 2011, relative à la phase 17 du projet résidentiel « Plateau Symmes » en vue de modifier la configuration de la rue des Scouts ne fera pas l'objet d'une décision au conseil municipal puisque la configuration de la rue des Scouts n'avait pas encore été finalisée.

On mentionne que le règlement de ce dossier se fera par l'administration plutôt que par résolution du conseil municipal.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 30