



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

162<sup>e</sup> séance tenue le 23 janvier 2012 à 17 h

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

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)  
M<sup>me</sup> 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<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Sylvie Levac, citoyenne  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### 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<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M. Yvon Dallaire, responsable par intérim, section du design urbain et de la revitalisation  
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Nathalie Gingras, chef de div. par intérim, sect. de Masson-Angers et de Buckingham  
M<sup>me</sup> Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Isabelle Martineau, analyste en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M<sup>me</sup> Marie-Pier Pelletier, Société de transports de l'Outaouais

##### Autres

M. Patrice Martin, conseiller district de Wright-Parc-de-la-Montagne (no 5)  
M. Sylvain Martel, STO  
MM. Bruno Gagnon, Denis Benson et Jonathan Tanguay, vidéotron  
M<sup>me</sup> Christiane Therien  
M. Thomas Kruidenier

#### ABSENCE :

##### Membre

M. Félix Meunier, citoyen

#### 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 30.

À la suite d'une question, on souligne qu'un programme de formation pour les membres du CCU sera présenté lors d'une prochaine séance.

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

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011
4. Signature du procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011
5. Adoption du procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011
6. Signature du procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011
7. Suivi des recommandations
8. Date de la prochaine assemblée (6 février 2012)
9. Projet d'intervention et dérogations mineures au 140 à 166, chemin Fraser, 185 à 227, rue des Grands-Châteaux
10. Projet d'intervention au 126, rue Maclaren Est
11. Projet d'intervention au 133, rue Maclaren Ouest
12. Projet de règlement, garderie au 30, rue du Vison
13. Usage conditionnel au 193, rue de la Forteresse
14. Usage conditionnel au 205, rue de la Forteresse
15. Usage conditionnel au 0, avenue des Entreprises
16. Usage conditionnel au 1516, rue d'Arvida
- 16.1. Usage conditionnel au 158, rue Montcalm
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Dérogation mineure au 368, rue de Pointe-Gatineau
19. Dérogation mineure au 36, rue de Bécancour
20. Dérogation mineure au 183 à 207, rue de Condé
- 20.1. Dérogation mineure au 1658, chemin Pink
- 20.2. Dérogation mineure au 459, boulevard de la Cité
21. Questions diverses
22. Levée de la séance

**3. Adoption du procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011**

Le procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011 est adopté.

**4. Signature du procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011**

Le procès-verbal de la 160<sup>e</sup> séance tenue le 30 novembre 2011 est signé par la présidente.

**5. Adoption du procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011**

Le procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011 est adopté.

**6. Signature du procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011**

Le procès-verbal de la 161<sup>e</sup> séance tenue le 5 décembre 2011 est signé par la présidente.

**7. Suivi des recommandations**

Aucun commentaire.

**8. Date de la prochaine assemblée**

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 6 février 2012.

**9. Projet de développement d'ouverture d'une rue et de protection des boisés de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 140 à 166, chemin Fraser, 185 à 227, rue des Grands-Châteaux – Permettre la construction des phases 19 et 20 du projet résidentiel « Domaine des Vignobles II » – District électoral de Lucerne**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 140 à 166, chemin Fraser, 185 à 227, rue des Grands-Châteaux – Réduire la largeur du mur avant exigée pour les triplex jumelés, réduire la marge arrière exigée, autoriser l'augmentation de l'empiètement des escaliers dans la marge avant, réduire la distance minimale exigée entre deux bâtiments d'un projet résidentiel intégré et autoriser les bâtiments d'un projet résidentiel intégré à donner sur une allée de circulation au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès dans le but de permettre la construction de 108 logements – District électoral de Lucerne**

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés sur les liens piétonniers, l'alignement de certains bâtiments, les espaces de stationnement pour vélo, les descentes de trottoir, les enclos à déchet, le nombre de cases de stationnement.

Arrivée de Salima Hachachena.

**R-CCU-2012-01-23 / 1**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au projet de développement d'ouverture d'une rue et de protection des boisés de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les 140 à 166, chemin Fraser et pour les 185 à 227, rue des Grands-Châteaux afin de permettre la construction des phases 19 et 20 du projet résidentiel « Domaine des Vignobles II ».

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour les 140 à 166, chemin Fraser et pour les 185 à 227, rue des Grands-Châteaux afin de réduire la largeur du mur avant exigée pour les triplex jumelés de 9 m à 7 m, de réduire la marge arrière exigée de 7 m à 4 m, d'autoriser l'augmentation de l'empiètement des escaliers dans la marge avant de 3 m à 5 m, de réduire la distance minimale exigée entre deux bâtiments de 3 étages d'un projet résidentiel intégré de 8 m à 6 m et d'autoriser les bâtiments d'un projet résidentiel intégré à donner sur une allée de circulation au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès afin de permettre la construction de 108 logements.

**ADOPTÉE**

**10. Projet d'insertion dans le secteur de l'Avenue de Buckingham en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 126, rue Maclaren Est – Remplacer une enseigne à plat rattachée au bâtiment – District électoral de Buckingham**

**R-CCU-2012-01-23 / 2**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de l'Avenue de Buckingham en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le bâtiment situé au 126, rue Maclaren Est dans le but de remplacer une enseigne à plat rattachée à la façade principale du bâtiment.

**ADOPTÉE**

**11. Projet d'insertion dans le secteur de la Vallée-de-la-Lièvre en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 133, rue Maclaren Ouest – Installer de nouvelles fenêtres et un matériau de revêtement pour recouvrir les pignons – District électoral de Buckingham**

Monsieur Maxime Pedneaud-Jobin déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le projet d'insertion visant le bâtiment sis au 133, rue Maclaren Ouest et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier. Il quitte la salle.

**R-CCU-2012-01-23 / 3**

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de la Vallée-de-la-Lièvre en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 133, rue Maclaren Ouest afin de permettre l'installation de nouvelles fenêtres et d'un matériau de revêtement pour recouvrir les pignons, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés « Photos et localisation des travaux - ouvertures » et « Photos et localisation des travaux – pignons ».

**ADOPTÉE**

M. Maxime Pedneaud-Jobin reprend son siège.

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 20.2.

**20.2 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 459, boulevard de la Cité – Réduire la superficie de matériaux de classe 1 obligatoire et permettre l'utilisation de matériaux des classes 3 et 4 sur les murs d'un bâtiment principal – District électoral du Versant**

Arrivée de MM. Patrice Martin et Sylvain Martel.

M. Patrice Martin, à titre de président de la Société des transports de l'Outaouais, rappelle brièvement le contexte de la demande de dérogation mineure formulée par la STO en insistant, entre autres, sur :

- Le concept architectural retravaillé avec la Division de l'urbanisme du Centre de services de Gatineau;
- L'intervention de la Section du design urbain et de la revitalisation;
- La révision des coûts et des échéanciers de construction;
- Le calendrier très serré et le cheminement critique;
- Le niveau de la valeur ajoutée en termes d'esthétisme par rapport aux coûts additionnels;
- La mise en péril de tout le projet.

M. Martel mentionne que l'exercice de réduction des coûts du projet était conditionnel à ne pas réduire les fonctionnalités du Rapibus.

M. Martin se dit à l'aise pour revoir l'architecture afin de combler le vide sous l'escalier vue à partir du boulevard Maloney Ouest.

Départ de MM. Patrice Martin et Sylvain Martel.

M<sup>me</sup> Marie-Pier Pelletier déclare son potentiel conflit d'intérêts sur la demande de dérogation mineure visant le bâtiment sis au 459, boulevard de la Cité et mentionne qu'elle ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier. Elle quitte la salle.

**R-CCU-2012-01-23 /4**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 459, boulevard de la Cité visant à abaisser de 90 % à une moyenne de 55 % l'utilisation de matériaux de classe 1 (maçonnerie et verre) et permettre l'utilisation de matériaux des classes 3 et 4 (bois et métal) pour recouvrir les murs du bâtiment principal tel qu'illustré sur les documents intitulés : « *Élévations du bâtiment projeté – Station de la Cité du Rapibus* » et « *Perspectives du bâtiment projeté – Station de la Cité du Rapibus* », et ce, conditionnellement à ce que :

- L'architecture du pavillon Sud (bloc donnant sur le boulevard Maloney) fasse l'objet de modifications architecturales permettant de rencontrer les principes de l'avant-projet définitif de la Société de Transports de l'Outaouais (STO) déposé en juin 2009 où le pavillon sud était un bâtiment à part entière et non seulement un bloc technique d'escalier;
- S'il y a lieu, l'architecture du pavillon nord (bloc donnant sur l'accès du boulevard la Gappe) soit ajustée afin d'être en lien avec les modifications architecturales du pavillon sud.

**ADOPTÉE**

M<sup>me</sup> Marie-Pier Pelletier reprend son siège.

Départ de M. Yvon Dallaire.

- 12. Agrandissement d'une garderie (deuxième installation) en vertu de l'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* – 30, rue du Vison – Définir les normes d'implantation, d'architecture et d'aménagement spécifiques au projet – District électoral de Lucerne**

**R-CCU-2012-01-23 / 5**

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser l'agrandissement d'une garderie (deuxième installation) en vertu de l'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* pour le projet sis au 30, rue du Vison, afin de définir les normes d'implantation, d'architecture et d'aménagement spécifiques.

**ADOPTÉE**

- 13. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 193, rue de la Forteresse – Aménager un logement additionnel – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-01-23 / 6**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 193, rue de la Forteresse afin de permettre l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée.

**ADOPTÉE**

- 14. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 205, rue de la Forteresse – Aménager un logement additionnel – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-01-23 / 7**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 205, rue de la Forteresse afin de permettre l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée.

**ADOPTÉE**

On convient de passer immédiatement au sujet inscrit à l'article 16.

- 16. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 1516, rue d'Arvida – Permettre l'aménagement d'un logement additionnel – District électoral de Bellevue**

**R-CCU-2012-01-23 / 8**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 1516, rue d'Arvida visant à permettre l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée à construire sur la propriété, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Photo aérienne et plan d'implantation, préparé par Christian Nadeau, octobre 2011 »;
- « Élévations du bâtiment et plans d'aménagement, préparés par Emmanuel Lefebvre en novembre 2011 ».

**ADOPTÉE**

**16.1 Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 158, rue Montcalm – Autoriser l'implantation de l'usage « 6399 – Autres services d'affaires » au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

M. François Lacerte-Gagnon déclare son potentiel conflit d'intérêts sur la demande d'usage conditionnel visant le bâtiment sis au 158, rue Montcalm et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier. Il quitte la salle.

**R-CCU-2012-01-23 / 9**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 158, rue Montcalm afin de permettre l'implantation de l'usage « 6399 – Autres services d'affaires » au rez-de-chaussée du bâtiment principal aux fins d'aménagement de bureaux d'affaires à des organismes spécialisés dans l'organisation d'événements festifs et culturels, et ce, conditionnellement à :

- Un délai d'occupation maximal de cinq ans;
- L'aménagement d'un enclos à déchets dissimulé de l'emprise publique.

**ADOPTÉE**

On convient de passer immédiatement à l'article 18.

**18. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 368, rue de Pointe-Gatineau – Réduire la marge latérale minimale requise pour l'implantation d'un abri d'auto et la distance minimale requise entre un avant-toit et une ligne de terrain – District électoral de Pointe-Gatineau**

M. François Lacerte-Gagnon reprend son siège.

**R-CCU-2012-01-23 /10**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 368, rue de Pointe-Gatineau afin de réduire de 1,5 m à 0,5 m la marge latérale minimale requise pour l'implantation d'un abri d'auto et de réduire de 0,5 m à 0,4 m la distance minimale requise entre un avant-toit et une ligne de terrain en vue de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation.

**ADOPTÉE**

**19. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 36, rue de Bécancour – Permettre l'implantation d'un bâtiment accessoire en cour avant – District électoral de Bellevue**

On déplore le fait que l'implantation du bâtiment accessoire en cours avant a été réalisée sans permis.

**R-CCU-2012-01-23 /11**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 36, rue de Bécancour visant à permettre l'implantation d'un bâtiment accessoire en cour avant dans le but de régulariser son emplacement.

**ADOPTÉE**

- 20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 183 à 207, rue de Condé – Réduire la marge de recul avant dans le but de régulariser l'implantation de 6 habitations et autoriser la construction d'une septième habitation totalisant 7 lots – District électoral de Masson-Angers**

**R-CCU-2012-01-23 /12**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 183 à 207, rue de Condé afin de réduire de 10 m à 6 m la marge de recul avant dans le but de régulariser l'implantation de 6 habitations et autoriser la construction d'une septième habitation totalisant 7 lots.

**ADOPTÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Nathalie Gingras.

- 20.1 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1658, chemin Pink – Autoriser l'entreposage extérieur dans la cour avant et la cour latérale adjacente à une rue, autoriser l'étagage extérieur des véhicules lourds jusqu'à maximum 5 000 kg et soustraire de l'obligation de paver l'aire d'étagage dans le but de permettre ces usages accessoires dans les cours pour le bon fonctionnement du commerce de vente au détail de véhicules lourds neufs et usagés – District électoral de Deschênes.**

**R-CCU-2012-01-23 /13**

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le 1658, chemin Pink afin d'autoriser l'entreposage extérieur dans la cour avant et la cour latérale adjacente à une rue, d'autoriser l'étagage extérieur des véhicules lourds jusqu'à maximum 5 000 kg et de soustraire de l'obligation de paver l'aire d'étagage dans le but de permettre ces usages accessoires dans les cours pour le bon fonctionnement du commerce de vente au détail de véhicules lourds neufs et usagés conditionnellement :

- Au déplacement de la clôture et de l'aire d'entreposage à 3 m de toutes lignes de terrain;
- Au déplacement de l'aire de stationnement vers le sud de 1,5 m du bâtiment;
- À l'augmentation de la largeur de la case pour les personnes à mobilité réduite à 5 m.

**ADOPTÉE**

On convient de revenir à l'article 17.

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

Arrivée de MM. Bruno Gagnon, Denis Benson, Jonathan Tanguay et Thomas Kruidenier et de M<sup>me</sup> Christiane Therien.

M. Gagnon présente le projet d'installation d'une structure porteuse d'antennes de télécommunication au 0, avenue des Entreprises en insistant, entre autres, sur :

- L'historique du projet : (printemps - été 2009, analyse du secteur; août – septembre 2009, consultation publique; octobre 2009 à aujourd'hui, consultation publique municipale);
- La proposition présentée (boulevard des Entreprises, propriété de la STO, structure autoportante de 55 mètres de hauteur, zonage industriel);
- Engagement envers Industrie Canada (évitons la prolifération de structures porteuses d'antennes);
- Les sites dans la zone GA627 et leur simulation;
- L'analyse des structures en places.

Départ de MM. Bruno Gagnon, Denis Benson, Jonathan Tanguay

M<sup>me</sup> Christiane Therien, accompagnée de M. Thomas Kruidenier, désire obtenir copie des procès-verbaux du CCU traitant du site Connaught.

Elle dépose une copie d'un communiqué provenant du Cabinet du maire publié le 31 mai 2010 intitulé : « Annulation de la deuxième soirée de consultation publique sur l'aménagement du village urbain Les Golfs ».

M<sup>me</sup> Therien souligne qu'elle est en faveur Écoquartiers là où le zonage résidentiel est autorisé.

On indique que le secrétaire du CCU assurera le suivi de sa demande.

Départ de M<sup>me</sup> Christiane Therien et de M. Thomas Kruidenier.

**15. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 0, avenue des Entreprises – Installer une structure porteuse d'antennes de télécommunication – District électoral de Bellevue**

**R-CCU-2012-01-23 / 14**

Que ce Comité recommande au conseil de refuser un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 0, avenue des Entreprises visant la construction d'une nouvelle structure porteuse d'antennes de télécommunication d'une hauteur de 50 m sur la propriété.

**ADOPTÉE**

**21. Questions diverses :**

Aucun sujet.

**22. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 40.