



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

163^e séance tenue le 6 février 2012 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 (no 12)
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
M^{me} 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^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Marie-Pier Pelletier, Société de transports de l'Outaouais

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

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 162^e séance tenue le 23 janvier 2012
4. Signature du procès-verbal de la 162^e séance tenue le 23 janvier 2012
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée (5 mars 2012)

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

- 6.1. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 160, rue Bruchési
7. Projet de consolidation et dérogations mineures au 98-100, rue Charlevoix
- 7.1. Projet de redéveloppement et dérogations mineures au 66, rue Bourget
- 7.2. Plan d'intervention au 1520 et 1530, boulevard Gréber
- 7.3. Projet de redéveloppement au 311, rue Saint-Rédempteur
- 7.4. Projet de préservation et patrimoine au 86, promenade du Portage
- 7.5. Modification d'un projet de développement, ouverture de nouvelles rues et de protection des boisés de protection et d'intégration – Carrefour de l'Aviation
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Usage conditionnel au 247, chemin Freeman
10. Dérogation mineure au 1, rue Félix-Leclerc
- 10.1. Dérogation mineure au 683, boulevard Saint-René Est
11. Questions diverses
12. Levée de la séance

Départ de M^{me} Émilie Breton.

3. Adoption du procès-verbal de la 162^e séance tenue le 23 janvier 2012

Le procès-verbal de la 162^e séance tenue le 23 janvier 2012 est adopté.

4. Signature du procès-verbal de la 162^e séance tenue le 23 janvier 2012

Le procès-verbal de la 162^e séance tenue le 23 janvier 2012 est signé par la présidente.

5. Suivi des recommandations

Le secrétaire présente brièvement les grandes lignes du programme 2012 de formation des membres du CCU.

6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 5 mars 2012.

6.1. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 160, rue Bruchési – Autoriser l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet » (code 5815) à la zone P-04-184 – District électoral du Lac-Beauchamp

R-CCU-2012-02-06 / 15

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 160, rue Bruchési afin d'autoriser l'usage « Établissement avec salle de réception ou de banquet » (code 5815) à la zone P-04-184.

ADOPTÉE

7. Projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Faubourg de l'Île en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 98-100, rue Charlevoix – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 98-100, rue Charlevoix – Exempter le requérant d'aménager une bande gazonnée requise en bordure d'une allée d'accès, réduire la distance minimale entre une allée d'accès et une habitation multifamiliale et un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial, la largeur minimale pour une allée d'accès à double sens et pour une allée de circulation extérieure à double sens, autoriser l'empiètement d'un accès au terrain sur la façade principale d'une habitation multifamiliale, et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment multifamilial de quatre logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Des questions, réponses sont formulées, entre autres, sur l'aménagement de l'espace de stationnement en réponse à l'étroitesse du terrain, le dénivellement de l'allée d'accès, et les opérations de déneigement.

R-CCU-2012-02-06 / 16

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Faubourg de l'Île en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 98-100, rue Charlevoix afin de construire un bâtiment multifamilial de quatre logements tel que présenté sur les différents plans et documents déposés par Viveiros architectes en date du 20 octobre 2011 et du 20 janvier 2012, ainsi que ceux approuvés par le SUDD.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 98-100, rue Charlevoix afin d'exempter le requérant d'aménager la bande gazonnée requise en bordure d'une allée d'accès d'une largeur minimale de 0,5 m, réduire la distance minimale requise entre une allée d'accès et une habitation multifamiliale de 1,5 m à 0 m, autoriser l'empiètement d'un accès au terrain sur la façade principale d'une habitation multifamiliale de 0 % à 40 %, réduire la largeur minimale requise pour une allée d'accès à double sens de 6 m à 2,74 m, réduire la largeur minimale requise pour une allée de circulation extérieure à double sens de 7 m à 2,5 m, réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial de 6 m à 0 m dans le but de permettre la construction d'un bâtiment multifamilial de quatre logements, et ce, conditionnellement à :

- Aménager l'allée d'accès et l'aire de stationnement en dalle gazonnée;
- Remplacer le stuc de couleur argile proposé en façade latérale gauche et arrière par du stuc beige (acrylique);
- L'approbation du PIIA tel que présenté sur les différents plans et documents déposés par Viveiros architectes en date du 20 octobre 2011 et du 20 janvier 2012, ainsi que ceux approuvés par le SUDD.

ADOPTÉE

7.1. Projet de redéveloppement dans le secteur de Val-Tétreau en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 66, rue Bourget – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 66, rue Bourget – Réduire la largeur minimale pour une allée d'accès et une allée de circulation à double sens et réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial, et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements – District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2012-02-06 / 17

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur de Val-Tétreau en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 66, rue Bourget afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements tel que présenté aux plans et aux documents déposés par EPArchitecte le 17 janvier 2012.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 66, rue Bourget afin de réduire la largeur minimale requise pour une allée d'accès de 6 m à 5 m, réduire la largeur minimale requise pour une allée de circulation à double sens de 7 m à 2,75 m et réduire la distance minimale requise entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial de 6 m à 0 m, et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de quatre logements.

ADOPTÉE

7.2. Projet d'intervention, noyau commercial de quartier en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-1-2005 – 1520 et 1530, boulevard Gréber (Carrefour du Versant Ouest) – Construire deux édifices commerciaux et installer des enseignes rattachées aux bâtiments – District électoral du Versant.

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1530, boulevard Gréber (Carrefour du Versant Ouest) – Réduire la marge avant minimale – District électoral du Versant.

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés sur les allées de circulation dédiées au service à l'auto, la localisation de la placette publique, la couleur des toits et la gestion des eaux de pluie.

On souligne que les allées de circulation dédiées au service à l'auto prennent beaucoup de place. On mentionne que ces allées de circulation seront recouvertes d'une surface à liant transparent végétal de type « Végécol » avec granulats pâles et non d'un pavé alvéolé comme indiqué dans l'analyse de projet. La rétention des eaux de pluie de ces surfaces sera gérée à même le site à développer.

R-CCU-2012-02-06 / 18

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-1-2005 aux 1520 et 1530, boulevard Gréber (Carrefour du Versant Ouest) afin de réaliser la construction de deux édifices commerciaux et d'installer des enseignes rattachées aux bâtiments, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés : « Plan d'implantation préparé par Cima + en décembre 2011, 1520 et 1530, boulevard Gréber »; « Plan d'aménagement paysager préparé par Cima + en décembre 2011, 1520 et 1530, boulevard Gréber »; « Perspective et élévations proposées préparées par Cima + en décembre 2011, 1520 et 1530, boulevard Gréber », conditionnellement à ce que :

- L'architecture du bâtiment de la banque soit modifiée afin d'intégrer un parapet d'une hauteur supérieure recouvert d'un revêtement d'acrylique, similaire aux bâtiments existants;
- Les allées de circulation qui desservent les services à l'auto soient recouvertes d'une surface à liant transparent végétal de type « Végécol » avec granulats pâles;
- Un trottoir et deux traverses pour piétons soient ajoutés afin de mieux rejoindre les deux commerces en lien avec les trottoirs existants;
- Deux dos d'âne soient ajoutés à l'endroit où seront localisées les traverses à piétons;
- Le nombre d'enseignes directionnelles soit réduit à une par entrée et sortie;
- L'aménagement paysager entre le boulevard Gréber et l'allée de circulation desservant le service à l'auto de la banque soit bonifié et le plan mis à jour;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1530, boulevard Gréber (Carrefour du Versant Ouest) afin de réduire de 6 m à 4,4 m la marge avant minimale dans le but de permettre la construction de l'édifice.

ADOPTÉE

7.3. Projet de redéveloppement dans le secteur de la Ceinture de l'Île-de-Hull en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 311, rue Saint-Rédempteur – Construire un bâtiment de services publics municipal – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 311, rue Saint-Rédempteur – Réduire la marge latérale minimale requise, et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment de services publics municipal – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Monsieur Ghislain Deschênes déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le projet de redéveloppement au 311, rue Saint-Rédempteur et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra d'influencer le vote sur ce dossier. Il quitte la salle.

On suggère aux membres du CCU de recommander la dérogation mineure en enlevant la condition inscrite dans l'analyse de projet, rédigée de la façon suivante : « prévoir une ouverture sur la façade latérale droite pour un éclairage naturel du couloir intérieur projeté ».

Par ailleurs, un membre du CCU suggère que la Ville regarde la possibilité de relier le sentier récréatif longeant le ruisseau de la Brasserie à ce bâtiment de services publics municipal.

R-CCU-2012-02-06 / 19

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur de la Ceinture de l'Île-de-Hull en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 311, rue Saint-Rédempteur afin de construire un bâtiment de services tel que présenté aux plans et aux documents déposés par Lapalme architecte le 17 janvier 2012.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 311, rue Saint-Rédempteur afin de réduire la marge latérale minimale requise de 5 m à 1 m dans le but de permettre la construction d'un bâtiment de services, et ce, conditionnellement à :

- Paysager la bande de terrain comprise entre le stationnement public et l'emplacement du projet;
- Prévoir une accessibilité universelle intégrée au paysagement du projet;
- Installer une toiture à haute réflectance;
- L'approbation des travaux par le Service des infrastructures, Division circulation et sécurité.
- L'approbation du projet de redéveloppement tel que présenté sur les différents plans et documents déposés par Lapalme architecte le 17 janvier 2012.

ADOPTÉE

Monsieur Ghislain Deschênes reprend son siège.

7.4. Projet de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – 86, promenade du Portage – Installer une enseigne rattachée – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Travaux dans le Site du patrimoine du Portage – 86, promenade du Portage – Installer une enseigne rattachée – District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2012-02-06 / 20

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de préservation du centre-ville dans le secteur de la Promenade du Portage en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 86, promenade du Portage afin d'installer une enseigne rattachée.

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine du Portage au 86, promenade du Portage afin d'installer une enseigne rattachée.

ADOPTÉE

7.5. Modification d'un projet de développement, ouverture de nouvelles rues et de protections des boisés de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – Carrefour de l'Aviation, rue Paul-Laframboise – Remplacer des habitations unifamiliales jumelées par des habitations bifamiliales jumelées – District électoral de la Rivière-Blanche

R-CCU-2012-02-06 / 21

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement, ouverture de nouvelles rues et de protections des boisés de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet résidentiel « Carrefour de l'Aviation » visant à remplacer des habitations unifamiliales jumelées par des habitations bifamiliales jumelées pour 16 lots, et ce, tel que démontré sur les documents intitulés : « P.I.I.A. – Plan d'implantation initial et plan modifié - Préparé par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre – janvier 2012 »;

ADOPTÉE

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune personne n'est présente à la période de questions.

9. Usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – 247, chemin Freeman – Remplacer un usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6151 - Exploitation de biens immobiliers (C1) » par « 6599 - Autres services professionnels (C1) » – District électoral de l'Orée-du-Parc

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 247, chemin Freeman – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement, les distances minimales entre un espace de stationnement et une ligne de rue et une ligne de lot, la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la ligne latérale de lot, exempter le requérant de l'obligation d'aménager une case de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite, permettre la sortie des véhicules en marche arrière, et ce, dans le but de réaménager l'espace de stationnement – District électoral de l'Orée-du-Parc

R-CCU-2012-02-06 / 22

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 247, chemin Freeman afin de remplacer un usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6151 - Exploitation de biens immobiliers (C1) » par « 6599 - Autres services professionnels (C1) », et ce, dans le but de régulariser les activités de l'entreprise d'inspection et de consultation énergétique résidentielle.

Que ce Comité recommande au conseil également d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 247, chemin Freeman afin de réduire 10 à 8 le nombre minimal de cases de stationnement, les distances minimales entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 0 m et une ligne de lot de 1 m à 0 m, la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la ligne latérale de lot de 1 m à 0 m, exempter le requérant de l'obligation d'aménager une case de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite, permettre la sortie des véhicules en marche arrière, et ce, dans le but de réaménager l'espace de stationnement.

ADOPTÉE

10. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1, rue Félix-Leclerc – Diminuer la marge avant minimale dans le but de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel – District électoral de Deschênes

R-CCU-2012-02-06 / 23

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1, rue Félix-Leclerc afin de permettre l'implantation d'un bâtiment principal à 3 m plutôt qu'à 6 m en marge avant.

ADOPTÉE

10.1. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 683, boulevard Saint-René Est – Réduire la marge arrière minimale et la marge latérale minimale dans le but de régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire – District électoral de Bellevue

R-CCU-2012-02-06 / 24

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 683, boulevard Saint-René Est afin de réduire de 9 m à 7,5 m la marge arrière minimale et réduire de 4 m à 2,2 m la marge latérale minimale dans le but de régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire, et ce, conditionnellement à ce que les travaux d'aménagement extérieur soient réalisés comme indiqué sur le plan déposé, dans un délai de 6 mois suivants la décision du conseil municipal d'accorder les dérogations mineures.

ADOPTÉE

11. Questions diverses :

Aucun sujet.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h.