



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

170^e séance tenue le 11 septembre 2012 à 17 h

Maison du citoyen, salle Gatineau, 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^{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 en urbanisme, secteur de Gatineau

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

M^{me} Nathalie Gingras, chef par intérim de la Div. de l'urb. des secteurs de Buckingham et Masson-Angers

Autres

MM. Denis Dufour, Jacques Courcy, Claude Cardinal, Jean-Claude Charron, Serge Rossi et Jean Bérubé.

ABSENCES

Membres

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

On dépose, pour information, trois photographies prises à Perth, Ontario d'un exemple d'un restaurant « Tim Hortons » avec un service à l'auto.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 22 a).

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
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012
4. Signature du procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée (1^{er} octobre 2012)
7. Projet de restructuration et dérogation mineure – 164-166, rue Montcalm
8. Projet d'insertion et dérogations mineures - 1234, 1254 et 1264, chemin d'Aylmer
9. Dossier reporté
10. Période de questions des citoyennes et citoyens
11. Projet de consolidation - 277, boulevard Saint-Joseph
12. Projet de préservation - 85, rue Victoria
13. Projet de consolidation - 214, boulevard Saint-Joseph
- 13.1. Projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue - Projet résidentiel « L'Érablière, phases 7 à 11 »
- 13.2. Travaux dans le Site du patrimoine Park/Poplar/Maple – 93, rue Poplar
- 13.3. Travaux dans le Site du patrimoine Park/Poplar/Maple – 209, rue James-Murray
14. Usage conditionnel et dérogations mineures - 550, rue Notre-Dame
15. Usage conditionnel – 6, rue de Vénus
- 15.1. Usage conditionnel – 13, impasse des Cornouillers
16. Dérogation mineure – 128, rue Jolicoeur
17. Dérogation mineure – 497, chemin du Fer-à-Cheval
18. Dérogations mineures – 984, rue Dollard
19. Dérogations mineures – 171, rue Jean-Proulx
20. Dérogations mineures – 11, rue Côté
21. Dérogations mineures – 77, chemin Vanier
- 21.1. Dérogation mineure – 19, rue Lafleur
22. Questions diverses
 - a) Avis de présentation
23. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012

Le procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012

Le procès-verbal de la 169^e séance tenue le 13 août 2012 est signé par la présidente.

5. Suivi des recommandations

On indique que le Conseil a accepté de :

- approuver une modification au Règlement de zonage dans le but d'autoriser l'usage « Gymnase et formation athlétique » au 365, chemin Industriel dans les zones P-03-153 et I-03-155;
- procéder par PPCMOI afin de permettre un usage de services de boissons alcoolisées selon une superficie de plancher maximale de 250 m.c. dans un établissement de la catégorie Loterie et jeu de hasard pour le bâtiment situé au 140 boulevard Gréber afin de répondre aux préoccupations des citoyens du secteur.

On mentionne également qu'une correction (zone 167 au lieu de 164) sera effectuée au projet de modification au Règlement de zonage relatif au projet résidentiel de 186 logements à l'intersection des boulevards du Plateau et de l'Amérique-Française.

6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance du CCU se tiendra le 1^{er} octobre 2012.

7. Projet de restructuration du centre-ville dans le secteur de la Rue Montcalm – 164-166, rue Montcalm – Installer deux auvents – District électoral de Hull-Val-Tétreau

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 164-166, rue Montcalm – Augmenter le nombre d’enseignes – District électoral de Hull-Val-Tétreau

R-CCU-2012-09-11 / 162

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet de restructuration du centre-ville dans le secteur de la Rue Montcalm en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 aux 164 et 166, rue Montcalm afin d’installer deux auvents rattachés au bâtiment commercial.

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 164 et 166, rue Montcalm afin d’augmenter le nombre d’enseignes rattachées par établissement commercial de un à deux.

ADOPTÉE

8. Projet d’insertion dans le secteur Champêtre du chemin d’Aylmer – 1234, 1254 et 1264, chemin d’Aylmer – Construire trois bâtiments – District électoral de Deschênes

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1234,1254 et 1264, chemin d’Aylmer – Réduire les distances du bâtiment par rapport au chemin d’Aylmer et au stationnement – District électoral de Deschênes

Copie d’un plan intitulé : « Plan d’ensemble approuvé le 6 juin 2006, CM-2006-505 » et copie d’un plan de phasage proposé sont déposées.

R-CCU-2012-09-11 / 163

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet d’insertion dans le secteur Champêtre du chemin d’Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 aux 1234,1254 et 1264, chemin d’Aylmer afin d’y construire trois bâtiments.

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux bâtiments situés aux 1234, 1254 et 1264, chemin d’Aylmer afin de réduire :

- la distance séparatrice sur le chemin d’Aylmer de 30 m à 16,5 m pour le bâtiment situé au 1264, chemin d’Aylmer et de 30 m à 20 m pour les bâtiments situés aux 1234 et 1254, chemin d’Aylmer;
- la marge latérale sur rue du bâtiment situé au 1254, chemin d’Aylmer de 15 m à 7,3 m;
- la distance entre l’espace de stationnement aménagé en cour arrière et les bâtiments situés aux 1254 et 1264, chemin d’Aylmer de 6 m à 2,4 m et de 6 m à 4,7 m respectivement,

et ce, conditionnel à l’approbation de la modification des services municipaux, des servitudes et le remembrement des lots situés au 1234, chemin d’Aylmer.

ADOPTÉE

9. Dossier reporté

Le dossier qui avait été inscrit à l’article 9 de l’ordre du jour a été reporté à une autre séance.

10. Période de questions des citoyennes et citoyens

La période de questions des citoyennes et citoyens est reportée après l’article 22.

- 11. Projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Nord – 277, boulevard Saint-Joseph – Rénover la façade principale et installer des enseignes – District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2012-09-11 / 164

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 277, boulevard Saint-Joseph afin de rénover la façade principale et d'installer des enseignes rattachées au bâtiment commercial.

ADOPTÉE

- 12. Projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier du Musée – 85, rue Victoria – Remplacer 23 fenêtres – District électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2012-09-11 / 165

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier du Musée en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 85, rue Victoria afin de remplacer 23 fenêtres de type guillotine sur les façades avant et latérale gauche du bâtiment principal.

ADOPTÉE

- 13. Projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Nord – 214, boulevard Saint-Joseph – Rénover la façade principale – District électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2012-09-11 / 166

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Nord en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 214, boulevard Saint-Joseph afin de rénover la façade principale du bâtiment commercial.

ADOPTÉE

- 13.1 Projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue – Projet résidentiel « L'Érablière, phases 7 à 11 » – Construire 157 habitations unifamiliales isolées et jumelées – District électoral de Limbour**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- la présence de l'emprise de la future autoroute 50;
- l'augmentation de la circulation automobile sur le chemin des Érables;
- le traitement architectural des murs donnant sur l'emprise de l'autoroute;
- l'alignement des habitations le long des rues;
- la base densité du projet;
- l'absence de mixité et de logement locatif;
- le besoin de clôturer les zones humides;
- la desserte en transport en commun.

R-CCU-2012-09-11 / 167

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement d'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au projet résidentiel « L'Érablière, phases 7 à 11 » afin de construire 157 habitations unifamiliales isolées et jumelées, tel que démontré sur les documents intitulés :

- P.I.I.A. Projet résidentiel « L'Érablière, phases 7 à 11 », préparé par Marc Fournier en janvier 2012;

- P.I.I.A. Projet résidentiel « L'Érablière, phases 7 à 11 » - Modèles d'habitations proposés.

ADOPTÉE

13.2 Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette – 93, rue Poplar – Démolir un garage détaché et construire une remise – District électoral du Lac-Beauchamp

On mentionne que le nom du site du patrimoine a été modifié de « Park/Poplar/Maple » à : « James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette ».

R-CCU-2012-09-11 / 168

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette au 93, rue Poplar afin de permettre la démolition d'un garage détaché et la construction d'une remise, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation et élévations proposées – 93, rue Poplar;
- Photos du bâtiment et matériaux – 93, rue Poplar.

ADOPTÉE

13.3 Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette – 209, rue James-Murray – Rénover une habitation et des bâtiments accessoires – District électoral du Lac-Beauchamp

On déplore le fait que les propriétaires ont entrepris divers travaux de rénovation avant d'obtenir un permis de construire.

R-CCU-2012-09-11 / 169

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette au 209, rue James-Murray afin de permettre la construction d'une terrasse au sol et le remplacement de deux fenêtres, une porte, la pose d'un bardeau de bois sur les murs de l'habitation et des trois bâtiments accessoires, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation – 209, rue James-Murray;
- Photos des bâtiments et matériaux – 209, rue James-Murray.

ADOPTÉE

14 Usage conditionnel – 550, rue Notre-Dame – Aménager un service de garderie – District électoral du Lac-Beauchamp

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 550, rue Notre-Dame – Diminuer la marge avant et augmenter le nombre d'enseignes – District électoral du Lac-Beauchamp

Quelques commentaires sont formulés notamment sur la présence de la murale et sur l'utilité d'éclairer les affiches.

R-CCU-2012-09-11 / 170

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 550, rue Notre-Dame afin de permettre l'aménagement d'un service de garderie dans un bâtiment existant, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Lucien Roy, mars 2012;
- Élévations proposées, préparées par Lucien Roy, mars 2012;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 550, rue Notre-Dame afin de :

- diminuer la marge avant minimale requise de 6 m à 3,15 m;
- augmenter le nombre d'enseignes rattachées de 1 à 2,

et ce, dans le but de permettre l'agrandissement du bâtiment et le réaménagement du terrain.

ADOPTÉE

15 Usage conditionnel – 6, rue de Vénus – Aménager un logement additionnel – District électoral de Deschênes

On demande qu'une suggestion soit formulée au requérant afin qu'il ajoute des briques en soldats au-dessus de la fenêtre de droite du deuxième étage comme celle du rez-de-chaussée.

R-CCU-2012-09-11 / 171

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au bâtiment situé au 6, rue Vénus afin de permettre l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée.

ADOPTÉE

15.1 Usage conditionnel – 13, impasse des Cornouillers – Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue

R-CCU-2012-09-11 / 172

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 13, impasse des Cornouillers afin de permettre l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée à construire, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Marc Fournier, arpenteur en juin 2012;
- Élévations proposées, préparées par Richard McClish en juin 2012;
- Plan d'aménagement intérieur, préparé par Richard McClish en juin 2012.

ADOPTÉE

16 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 128, rue Jolicoeur – Réduire la marge latérale - District électoral de l'Orée-du-Parc

R-CCU-2012-09-11 / 173

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 128, rue Jolicoeur afin de réduire la marge latérale gauche de 1,5 m à 0,74 m, et ce, afin de permettre la régularisation de l'implantation du garage attaché.

ADOPTÉE

17 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 497, chemin du Fer-à-Cheval – Augmenter la hauteur d'un garage détaché – District électoral de Masson-Angers

R-CCU-2012-09-11 / 174

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 497, chemin du Fer-à-Cheval afin d'augmenter de 4,5 m à 6,5 m la hauteur permise pour un garage détaché accessoire à une habitation.

ADOPTÉE

18 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 984, rue Dollard – Réduire la marge latérale gauche et le nombre de cases de stationnement – District électoral de Buckingham

R-CCU-2012-09-11 / 175

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 984, rue Dollard afin de réduire :

- la marge latérale gauche de 4,5 m à 1,5 m;
- le nombre minimal de cases de stationnement requises de 21 à 13,

et ce, dans le but de permettre la construction d'un bâtiment commercial.

ADOPTÉE

19 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 171, rue Jean-Proulx – Augmenter le diamètre, l'hauteur et le nombre d'antennes – District électoral de Saint-Raymond-Vanier

R-CCU-2012-09-11 / 176

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 171, rue Jean-Proulx afin d'augmenter :

- le diamètre maximal d'une antenne parabolique de 2,5 m à 4,5 m;
- la hauteur maximale d'une antenne parabolique de 3 m à 5,5 m;
- le nombre maximal d'antennes par bâtiment principal de 1 à 3,

et ce, afin de permettre l'installation d'une antenne parabolique.

ADOPTÉE

20 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 11, rue Côté – Réduire les distances minimales des lignes de terrain d'une remise, d'une galerie et d'un escalier – District électoral de Deschênes

R-CCU-2012-09-11 / 177

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 11, rue Côté afin de réduire :

- la distance d'une remise et la ligne de terrain arrière de 0,5 m à 0,21 m;
- la distance d'une galerie en cour avant et la ligne de rue de 1 m à 0 m;
- la distance d'un escalier extérieur et la ligne de rue de 1 m à 0 m.

ADOPTÉE

21 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 77, chemin Vanier – Réduire les distances minimales d'une case de stationnement et d'une allée d'accès et les largeurs d'une bande verdure et d'une allée d'accès – District électoral de Deschênes

R-CCU-2012-09-11 / 178

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'immeuble situé au 77, chemin Vanier afin de réduire :

- la distance minimale de la ligne de rue pour une case de stationnement en cour avant de 3 m à 0 m;
- la distance entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- la distance entre l'allée d'accès et la ligne de lot de 1 m à 0 m;
- la largeur minimale de la bande de verdure le long de la ligne de terrain nord de 1 m à 0 m;

- la bande de verdure sur la façade nord de 1 m à 0 m;
- la largeur de l'allée d'accès de 7 m à 4 m.

ADOPTÉE

Départ de Salima Hachachena.

21.1 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 19, rue Lafleur – Réduire la marge latérale minimale requise - District électoral de la Rivière-Blanche

R-CCU-2012-09-11 / 179

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 19, rue Lafleur afin de réduire la marge latérale minimale requise de 1,5 m à 0,75 m, en vue de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation.

ADOPTÉE

22 Questions diverses :

a) Avis de présentation

M. Félix Meunier aimerait faire une brève présentation sur le thème de « les collectivités durables » lors de la prochaine séance du CCU.

Départ de MM. Maxime Pedneaud-Jobin, Stephen J.Ph. Carisse, Félix Meunier, Stéphane Drolet et de M^{mes} Chantal Lafrance, Sylvie Levac Émilie Breton, Nathalie Gingras.

10. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. Denis Dufour, Jacques Courcy, Claude Cardinal, Jean-Claude Charron, Serge Rossi et Jean Bérubé

M. Jean-Claude Charron souligne qu'il a sollicité une rencontre avec les membres du CCU afin de les sensibiliser sur l'importance de conserver l'usage récréatif du terrain présentement occupé par le Club de golf Tecumseh.

M. Charron, accompagné de quelques citoyens, présente la position du Club de golf Tecumseh en insistant, entre autres, sur :

- l'objectif poursuivi par les nouveaux propriétaires (société de Vancouver) du terrain de golf Tecumseh qui est uniquement de rentabiliser leur investissement;
- la disparition possible et non souhaitable du terrain de golf (existe depuis 1929) au profit d'un projet « écologique » qui comprendrait des résidences, des commerces et des bureaux;
- l'importance de conserver l'espace vert et récréatif pour ainsi protéger la flore (arbres, arbustes) et la faune (oiseaux, chevreuils, canards, tortues, lièvres);
- la localisation du terrain de golf et accessibilité (quelques terrains de golf à l'est de la rivière Gatineau comparativement à plusieurs terrains situés dans l'ouest de la Ville, à proximité du centre d'activités de la Cité, revenus faibles et moyens des ménages de ce secteur de la Ville coûts très abordables pour les golfeurs incluant les juniors);
- l'absence d'une demande de nouveaux condos et de nouveaux commerces pour ce secteur de la Ville;
- l'importance de protéger et de conserver cet espace vert en termes de qualité de vie;
- l'aspect familial de la pratique du golf et de ses biens faits sur la santé.

M^{mes} Bouthillette et Laferrière de même que M. Boutet expliquent qu'un changement de vocation de ce type (de récréatif à résidentiel et commercial) peut se faire soient dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement ou lors d'une demande de modification du règlement de zonage. On souligne que dans ce cas-ci, des amendements au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement et de développement seraient nécessaires.

On invite donc, les citoyens à participer aux séances de consultation qui seront tenues, à l'hiver et l'été 2013, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement.

23 Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 10.