



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

193^e séance tenue le 7 juillet 2014 à 17 h

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)

M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne

M. Michel Paquette, citoyen

M^{me} Christiane Thérien, citoyenne

M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

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

Ressources internes

M^{me} Marie-Claude Brassard, stagiaire en urbanisme, secteur de Gatineau

M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Gatineau

M^{me} Magdalena Dudek, coordonnatrice en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Hull.

M. Alexandre Labelle, coordonnateur en urbanisme – Div. De l'urbanisme du secteur d'Aylmer

M^{me} Marie-Claude Martel, directrice du Service de l'urbanisme et du développement durable

M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation

M^{me} Liliane Moreau, chef de division urbanisme, secteur d'Aylmer

M. Marco Pilon, chef de div. urbanisme par intérim, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers

Autre :

M. Mike Duggan, - Conseiller - District de Lucerne (n° 2)

ABSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)

M. André Beaulieu, citoyen

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

2. Adoption de l'ordre du jour

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

3. Approbation du procès-verbal de la 192^e séance tenue le 5 mai 2014
4. Suivi des recommandations
5. Date de la prochaine assemblée
6. Citation d'un site patrimonial dans le secteur ouest de Buckingham
7. Travaux dans le site du patrimoine Promenade du Portage et sur un bâtiment cité monument historique – 40, promenade du Portage
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes et dérogations mineures au 41, rue Pilon
10. Projet dans une aire de consolidation dans le secteur des faubourgs de l'Île et dérogations mineures au 199, rue Dollard-des Ormeaux
- 10.1. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue située dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et insertion dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dérogations mineures pour le projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 aux 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline
11. Projet d'insertion dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Nord au 5, rue Hamel
12. Projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud au 64A, rue Mitchell
13. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des rues Millar-Hadley au 34, rue Hadley
14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord au 315, boulevard Saint-Joseph
15. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour le projet Tecumseh phase 19, 20, 22B et 23
16. Dérogation mineure au 156, rue Polder
17. Dérogation mineure au 92, rue du Collège
18. Questions diverses :
19. Levée de la séance

Un membre du CCU remercie le personnel du SUDD pour le suivi accordé à la demande d'information au sujet de la servitude de non-construction et non-déboisement sur les propriétés du projet Domaine de la Baie.

3. Approbation du procès-verbal de la 192^e séance tenue le 9 juin 2014

Le procès-verbal de la 192^e séance tenue le 9 juin 2014 est approuvé.

4. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

5. Date de la prochaine assemblée

À la suite d'une suggestion, de reporter du 11 au 18 août la date de la prochaine séance du CCU, on souligne qu'une vérification sera effectuée afin d'examiner l'impact de la déplacer.

6. Citation d'un site patrimonial dans le secteur ouest de Buckingham – District électoral de Buckingham

Des commentaires sont formulés sur :

- l'historique de la citation du site patrimonial Maclaren;
- la démarche de consultation des citoyens et citoyennes;
- la période transitoire entre le secteur assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturaux et le site patrimonial.
- La période transitoire précaire entre l'échéance en mai 2014 de la réserve pour fins publiques (113, rue Bridge et 595, rue Georges) et l'entrée en vigueur de la protection patrimoniale en septembre 2014.

R-CCU-2014-07-07 / 100

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver l'adoption d'un règlement pour la citation d'un site patrimonial dans le secteur de Buckingham soit le site patrimonial Maclaren, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

Que ce Comité recommande également au conseil d'approuver la modification du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin de soustraire le secteur d'insertion villageoise de la Vallée-de-la-Lièvre du périmètre correspondant au site patrimonial Maclaren.

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification du Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500 afin d'ajuster les références associées à la création de ce nouveau site du patrimoine.

ADOPTÉE

Départ de MM. Réjean Martineau et Marco Pilon.

7. Travaux dans le site du patrimoine Promenade du Portage et sur un bâtiment cité monument historique – 40, promenade du Portage – Installer deux terrasses de restauration à structures amovibles – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière

Des questions et réponses sont formulées sur :

- Les travaux assujettis au Règlement 2113 citant le 40, promenade du Portage comme monument historique et au Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage;
- L'empiètement des terrasses sur le domaine public.

R-CCU-2014-07-07 / 101

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine du Portage et sur le bâtiment cité monument historique du 40, promenade du Portage afin d'installer deux terrasses de restauration avec structures amovibles, le tout tel qu'illustré aux documents suivants :

- Annexe 4 - Plans d'aménagement des terrasses A-02 - 40, promenade du Portage - Landry architecte, 11 juin 2014;
- Annexe 5 - Plan de construction des terrasses A-03- 40, promenade du Portage - Landry architecte, 11 juin 2014;
- Annexe 6 - Élévations et détails des terrasses A-04- 40, promenade du Portage - Landry architecte, 11 juin 2014,

et ce, conditionnellement au dépôt d'un échantillon du parement de ciment venant couvrir le pourtour des terrasses et à la réception d'un engagement écrit du requérant pour l'installation de bacs à fleurs suspendus au garde-corps de la terrasse donnant sur la promenade du Portage.

ADOPTÉE

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

9. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 41, rue Pilon – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41, rue Pilon – Augmenter la marge avant, réduire la marge latérale, la largeur de l'allée d'accès et la distance entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale, permettre le stationnement des véhicules l'un derrière l'autre et l'empiètement de l'espace de stationnement sur la façade du bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On signale qu'au niveau de la fin de la dernière phrase de la page 1 de l'analyse de projet, on aurait dû écrire : « 502-2005 » au lieu de « 502-2205 ».

Des questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- l'utilisation de nombreuses dérogations mineures (sept) pour concrétiser la construction d'une habitation multifamiliale;
- la superficie et le type de logement (pour les familles, les couples, les personnes seules);
- l'offre de logement à court, moyen et long terme;
- la diminution des marges latérales et son impact sur la sécurité et la qualité de vie;
- la localisation des cases de stationnement;
- la validité du Règlement de zonage compte tenu des dérogations mineures demandées;
- le niveau de préjudice à la personne qui a formulé la demande de dérogations mineures.

Après échanges, on convient de reporter la recommandation du CCU au conseil à une prochaine séance.

10. Projet dans une aire de consolidation dans le secteur des faubourgs de l'Île – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Construire une habitation trifamiliale – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Réduire la marge latérale, la largeur d'une allée d'accès, la distance d'une allée d'accès et d'un espace de stationnement à une ligne de terrain, la distance d'un balcon à une ligne de terrain et autoriser le stationnement de deux véhicules l'un derrière l'autre – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière

Des commentaires sont formulés sur :

- la hauteur du bâtiment proposé;
- la localisation des cases de stationnement;
- la proposition de réduire la marge latérale.

R-CCU-2014-07-07 / 102

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 199, rue Dollard-des Ormeaux afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, le tout comme illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Rheault Lapalme architectes – 16 juin 2014;
- Élévations avant, latérale et arrière – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Rheault Lapalme architectes – 16 juin 2014;
- Perspectives du bâtiment – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Rheault Lapalme architectes – 16 juin 2014;
- Échantillons des matériaux – 199, rue Dollard-des Ormeaux – Rheault Lapalme architectes – 16 juin 2014,

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 199, rue Dollard-des Ormeaux afin:

- de réduire la marge latérale minimale de 1,5 à 0,64 m;
- de réduire la largeur minimale d'une allée d'accès de 3 m à 2,5 m;
- de réduire la distance minimale d'une allée d'accès à une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- de réduire la distance minimale d'un espace de stationnement à une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;
- de réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0,64 m;
- d'autoriser le stationnement d'un véhicule derrière un autre,

et ce, conditionnellement, à l'acceptation de la demande de démolition par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) et à la réduction de la hauteur du bâtiment qui devra être égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment situé au 203, rue Dollard-des Ormeaux.

ADOPTÉE

10.1. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue située dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et insertion dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer – Projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 – 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel intégré Jardins McConnell, phase 4 – 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline – Bâtiment ne donnant pas sur une rue ou une allée d'accès et empiètement du stationnement sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Des questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- les cases de stationnement qui ne doivent pas être visibles du chemin Vanier et du chemin d'Aylmer;
- les cases de stationnement aménagées devant les bâtiments;
- la hauteur des bâtiments par rapport aux bâtiments voisins;
- l'historique de ce projet résidentiel intégré passant de deux à trois bâtiments;
- les cases de stationnement composées de pavés alvéolés qui ne doivent pas être comptabilisées dans le pourcentage des espaces verts du projet;
- la qualité du traitement architectural des façades des bâtiments donnant sur les chemins Vanier et d'Aylmer (maçonnerie, matériaux légers, ouvertures, balcons, etc.).

R-CCU-2014-07-07 / 103

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et 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 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline du projet résidentiel Jardins McConnell, phase 4, comme illustrée sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation Jardins McConnell, phase 4, 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par NEUF architect(e)s et annoté par la division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan de plantation Jardins McConnell, phase 4, 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par NEUF architect(e)s et annoté par la division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, Jardins McConnell, phase 4, 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline, Plan réalisé par NEUF architect(e)s.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 235, chemin Vanier et 16 et 20, rue Arthur-Graveline, projet résidentiel Jardins McConnell, phase 4, visant à :

- permettre qu'un bâtiment principal dans un projet résidentiel intégré donne sur un stationnement au lieu d'une rue ou d'une allée d'accès au 16, rue Arthur-Graveline;
- permettre l'augmentation de l'empiètement maximum du stationnement de 0 % à 50 % sur la façade principale du bâtiment multifamilial au 16, rue Arthur-Graveline.

ADOPTÉE

11. Projet d'insertion dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Nord – 5, rue Hamel – Rénover et ajouter un étage sur une habitation unifamiliale isolée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2014-07-07 / 104

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 5, rue Hamel afin de rénover et d'ajouter un étage sur une habitation unifamiliale isolée, et ce, comme illustré sur les plans intitulés :

- Élévations, préparées par A. Macdonald, technicien, février 2014 – 5, rue Hamel;
- Photo du bâtiment et plan d'implantation, préparé par A. Macdonald, technicien, février 2014 – 5, rue Hamel.

ADOPTÉE

- 12. Projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud – 64A, rue Mitchell – Construire une habitation bifamiliale isolée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2014-07-07 / 105

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 64A, rue Mitchell afin de construire une habitation bifamiliale isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Steve Tremblay arpenteur-géomètre, juin 2014 – 64A, rue Mitchell;
- Élévations proposées, préparées par le requérant, mai 2014 – 64A, rue Mitchell.

ADOPTÉE

- 13. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des rues Millar-Hadley – 34, rue Hadley – Remplacer 10 fenêtres et une porte – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2014-07-07 / 106

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des rues Millar-Hadley, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 34, rue Hadley afin de remplacer dix fenêtres et une porte, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Annexe 3 – Photos du contexte et modèle de la porte – 34, rue Hadley;
- Annexe 4 – Photos du contexte et modèles des fenêtres – 34, rue Hadley.

ADOPTÉE

- 14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 315, boulevard Saint-Joseph – Installer deux enseignes et autoriser l'installation d'auvents – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière**

Des questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- le concept d'affichage proposé;
- l'installation d'auvents au-dessus des entrées principale et secondaire ainsi qu'au-dessus de la terrasse et de l'escalier;
- la couleur des auvents;
- l'harmonisation des auvents existants et futurs avec l'affichage et avec les divers éléments du bâtiment.

R-CCU-2014-07-07 / 107

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire 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 315, boulevard Saint-Joseph afin d'installer des auvents au-dessus des entrées principale et secondaire ainsi qu'au-dessus de la terrasse et de l'escalier de la même couleur s'harmonisant avec l'affichage et avec les divers éléments du bâtiment (notamment le revêtement de façade et le cadrage des fenêtres) et d'installer deux enseignes rattachées comme illustrées à l'annexe 3 de l'analyse de projet intitulé : Enseignes proposées - 315, boulevard Saint-Joseph – 15 mai 2014.

ADOPTÉE

- 15. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue - Projet Tecumseh phase 19, 20, 22B et 23 – Nouveaux modèles d'habitations – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

On mentionne que les coûts additionnels engendrés par les frais de croissance ne devraient pas servir de justification pour accorder une réduction du pourcentage de maçonnerie sur les façades des bâtiments.

R-CCU-2014-07-07 / 108

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour les propriétés situées dans les phases 19, 20, 22B et 23 du projet Tecumseh afin d'ajouter dans le guide d'aménagement du projet cinq nouveaux modèles d'habitations, et ce, comme démontré sur les documents intitulés :

- Nouveaux modèles d'habitations proposés – Projet Tecumseh;
- Perspective de rue proposée – Projet Tecumseh.

ADOPTÉE

16. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 156, rue Polder – Augmenter l'empiètement d'un solarium dans la marge arrière – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Des questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- la profondeur minimale idéale que devrait avoir une cour arrière;
- le préjudice sérieux causé à la personne qui demande la dérogation mineure;
- l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins si la dérogation mineure était accordée;
- le caractère isolé dans la même zone de la dérogation mineure;
- l'affirmation, par le requérant, que les solariums préfabriqués sur le marché ont des largeurs standardisées.

R-CCU-2014-07-07 / 109

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 156, rue Polder afin d'augmenter l'empiètement d'un solarium dans la marge arrière de 2 m à 3 m, et ce, comme illustré sur le plan intitulé : implantation du solarium proposée par le requérant.

ADOPTÉE

17. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 92, rue du Collège – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée dans la cour avant – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

On signale que, parmi les options possibles pour régulariser l'implantation (voir tableau à la page deux de l'analyse de projet), c'est l'option 6 (dérogation mineure) et non l'option 5 (reconnaissance des droits acquis) qui est recommandée.

R-CCU-2014-07-07 / 110

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 92, rue du Collège visant à réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,78 m, et ce, afin de régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée.

ADOPTÉE

16. Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 35.