



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

51^e SÉANCE TENUE LE 15 NOVEMBRE 2004

DATE : Le 15 novembre 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, conseiller, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressources internes

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme / secteur Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme / secteur Hull
M^{me} Chantal Lanoix, coordonnatrice / projets
M. Réjean Martineau, chef de division, programmes et projets
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme / secteur Aylmer

Autre

M^{me} Denise Laferrière, conseillère, district de Hull (n^o 8)

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

ABSENCES :

Ressource externe

M. Salah Barj, STO
M. Guy Benoît, citoyen
M^{me} Johanne La Rochelle, citoyenne

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

Il mentionne que le colloque tenu le 8 novembre 2004 a connu un bon succès au niveau de l'organisation, de la qualité des conférenciers et de la participation populaire. Il rappelle que les consultations publiques sur le plan et les règlements d'urbanisme auront lieu les 16, 17, 18, 22, 24 et 25 novembre 2004 et invite les membres à y participer.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en retirant l'article 13.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004
7. Signature du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004
9. Date de la prochaine assemblée
10. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'abroger les dispositions relatives aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés
11. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les limites des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb
12. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 289, rue Laramée
13. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 37, boulevard Alexandre-Taché
14. Période de questions des citoyennes et citoyens
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 25, rue Scott
16. Travaux de rénovation des façades du monument historique connue sous le nom de l'hôtel Chez Henri sis dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, au 179, promenade du Portage
17. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau et dérogations mineures, dans le but d'agrandir la zone résidentielle H21-16 à même une partie des zones H21-15 et C25-101 et dans le but de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 12 logements sur la rue de l'Oasis
18. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans la zone commerciale C44-06 et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'aire d'entreposage de remorques au 655, boulevard Maloney Est
19. Modification du règlement de construction numéro 2900-94 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger un article relatif aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés
20. Modification du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger les articles relatifs aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés
21. Plan d'ensemble et PIIA, phase 4, du projet « Les Résidences du Monastère », agrandissement de 7 160 m² sur 4 étages pour la réalisation de 86 unités d'habitation collective pour personnes âgées au 161, rue Principale
22. Plan d'ensemble et approbation des phases 1 et 2 du projet « Plateau Vanier » situé entre le chemin Vanier, le boulevard du Plateau et le chemin Boucher

23. Modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la zone 429 située de part et d'autre du chemin McConnell et du boulevard de l'Outaouais entre le projet Manoir Lavigne et le chemin Vanier
24. Modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la zone 486 située au nord du boulevard de l'Outaouais de part et d'autre du prolongement de la rue Front jusqu'au chemin Klock à l'est
25. Varia :
26. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004

Le procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004

Le procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 18 octobre 2004

On mentionne que le dossier (article 12) relatif à une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but d'intégrer une partie d'un espace vert à la zone résidentielle de faible densité H22-17, a été soumis au caucus du conseil municipal.

On mentionne également que quelques dossiers jugés urgents ont été présentés au conseil municipal, dont celui de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC), celui du plan d'ensemble « Les Condos de la Côte D'Azur » et celui de l'école secondaire Eardley de la Commission scolaire Western Quebec. Enfin, on souligne que les autres dossiers seront déposés lors de la prochaine séance du conseil municipal.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004

Le procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004 est accepté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004

Le procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 25 octobre 2004

Aucun commentaire.

9. Date de la prochaine assemblée

On mentionne que la séance prévue le 22 novembre est reportée au 20 décembre 2004. De plus, on confirme qu'il y aura une séance le 13 décembre 2004.

10. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'abroger à l'article 7.3.2 d) les dispositions relatives aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés – secteur Hull

Quelques commentaires sont formulés dont :

- La Ville de Gatineau devrait embaucher des inspecteurs au lieu de se désengager en matière de drainage et de terrassement des terrains privés;
- Depuis quelques années, le secteur Gatineau n'a plus d'exigences en matière de drainage sur les terrains privés.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'abroger, à l'article 7.3.2 d), les dispositions relatives aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés;

CONSIDÉRANT QUE le Code civil oblige tout propriétaire à ce que le drainage de son terrain n'ait pas d'impact négatif;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu que le Service de l'ingénierie, dans le cadre des nouveaux projets continue de s'assurer d'un drainage adéquat pour les infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT QUE l'administration est d'avis qu'il n'y a plus lieu de maintenir des exigences réglementaires de drainage et de terrassement des terrains privés :

R-CCU-2004-11-15/151

Que ce comité recommande au conseil de modifier l'article 7.3.2 d) du règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, de façon à ne plus exiger des plans d'aménagement comprenant les niveaux de terrain projetés ni le drainage de surface.

ADOPTÉE

- 11. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les limites des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb, afin d'inclure les parcelles B (partie de la zone 244 Pa) et C (partie de la zone 245 Pb) dans la zone résidentielle 232 Rb, district de Val-Tétreau (n° 4)**

Après avoir divulgué la nature de son intérêt dans le dossier d'une demande de modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les limites des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb, M. Claude Potvin indique qu'il ne participera pas aux débats, aux échanges et au vote de ladite recommandation.

Après explication de la proposition on suggère de tracer la limite nord de la zone 232 Rb par le prolongement de la ligne arrière des lots de la rue Gabriel-Lacasse.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les limites des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb;

CONSIDÉRANT QUE la CCN veut vendre trois parcelles de terrain excédentaires afin qu'un développement comportant des habitations unifamiliales isolées puisse se faire en continuité avec le développement réalisé du côté nord de l'actuelle rue Gabriel-Lacasse;

CONSIDÉRANT QUE la présence d'une servitude nécessaire au passage d'un égout collecteur régional vient conditionner l'alignement de la rue projetée vers l'ouest de la parcelle A située en zone résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE les parcelles B et C, non incluses dans la zone résidentielle, sont nécessaires à la construction des habitations unifamiliales isolées des deux côtés de la rue sur des lots d'une profondeur standard (± 30 mètres) :

R-CCU-2004-11-15/152

Que ce comité recommande au conseil de modifier les limites des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb afin d'inclure les parcelles B (partie de la zone 244 Pa) et C (partie de la zone 245 Pb) dans la zone résidentielle 232 Rb, et de tracer la limite nord de la zone 232 Rb par le prolongement de la ligne arrière des lots de la rue Gabriel-Lacasse.

ADOPTÉE

- 12. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 289, rue Laramée en vue de rendre conforme l'implantation d'un garage construit sans fondation à l'épreuve du gel avec des matériaux de revêtement combustibles, localisé à moins de 0,6 mètre de la ligne arrière et de la ligne est de lot, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 289, rue Laramée en vue de rendre conforme l'implantation d'un garage construit sans fondation;

CONSIDÉRANT QUE les conditions exigées au règlement de zonage pour l'implantation d'un bâtiment secondaire localisé à moins de 0,6 mètre de toute ligne de terrain permettant d'éviter un empiètement du bâtiment secondaire sur la propriété voisine et une propagation de la flamme en cas d'incendie;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire de 0,16 mètre (limite est du terrain) et 0,03 mètre (limite arrière du terrain) la distance de recul prescrite par le règlement de zonage pour l'implantation d'un garage.

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du garage ne génère pas d'impact pour les propriétaires :

R-CCU-2004-11-15/153

Que ce comité recommande au conseil d'accorder la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain situé au 289, rue Laramée dans le but de régulariser l'implantation d'un garage construit sans fondation à l'épreuve du gel avec des matériaux de revêtement combustibles, localisé à moins de 0,6 mètre de la ligne arrière de lot et ce, à la condition qu'une protection dont le degré de résistance au feu est d'au moins 45 minutes soit installée sur les façades sud et est du garage, conformément aux exigences du Code national du bâtiment.

ADOPTÉE

- 13. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 37, boulevard Alexandre-Taché dans le but de permettre une aire de stationnement et une voie d'accès en façade du bâtiment, district de Hull (n° 8)**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

14. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

15. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 25, rue Scott dans le but de réduire le nombre de places de stationnement de 6 à 4, de réduire la distance requise entre l'aire de stationnement et la limite arrière de la propriété de 1 mètre à 0,6 mètre et de réduire la distance requise entre l'aire de stationnement et les fenêtres du sous-sol de 4 mètres à 1,5 mètre, district de Hull (n° 8)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 25, rue Scott;

CONSIDÉRANT QU'il est impossible d'aménager le nombre de cases de stationnement requises étant donné la configuration du terrain;

CONSIDÉRANT QUE les habitants de l'habitation collective seront majoritairement des personnes présentant des handicaps intellectuels et que, de ce fait, n'ont pas l'usage d'une voiture;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la distance requise entre une aire de stationnement et la limite arrière de la propriété de 1 mètre à 0,6 mètre n'est pas préjudiciable à l'utilisation du terrain voisin, le parc de la Gatineau :

R-CCU-2004-11-15/154

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 25, rue Scott dans le but de réduire le nombre de places de stationnement de 6 à 4, de réduire la distance requise entre l'aire de stationnement et la limite arrière de la propriété de 1 mètre à 0,6 mètre et de réduire la distance requise entre l'aire de stationnement et les fenêtres du sous-sol de 4 mètres à 1,5 mètre.

ADOPTÉE

16. **Proposition d'approuver des travaux de rénovation des façades du monument historique connue sous le nom de l'hôtel Chez Henri sis dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, au 179, promenade du Portage, district de Hull (n° 8)**

Arrivée de M^{me} Denise Laferrière.

À la suite de la présentation, on formule quelques commentaires sur :

- Le type de drainage du toit qui sera installé;
- Le recouvrement ou le remplacement de la brique du dernier étage par un crépi;
- L'importance de conserver les dimensions actuelles de l'appentis que l'on retrouve sur le toit de l'édifice;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver des travaux de rénovation des façades du monument historique connue sous le nom de l'hôtel Chez Henri sis dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, au 179, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE l'hôtel Chez Henri est un monument cité par la Ville et que, de plus, il se situe dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

CONSIDÉRANT QUE l'usage proposé par le requérant correspond aux objectifs de la Ville et contribue à l'animation du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le requérant doit avoir un permis de construction avant le 31 décembre 2004 pour avoir accès à 320 000 \$ de subvention actuellement disponible via les programmes gérés par la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le présent rapport d'analyse ne vise que la toiture et les façades extérieures excluant l'agrandissement et les terrasses prévues au projet;

CONSIDÉRANT QUE les éléments des façades sud-est et sud-ouest sont en presque totalité restaurés;

CONSIDÉRANT QUE la façade arrière ne représente pas d'intérêt particulier à l'heure actuelle et que la transformation proposée est une amélioration majeure :

R-CCU-2004-11-15/155

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des travaux pour la toiture et les façades sud-ouest et ouest ainsi que la partie existante de la façade sud du monument historique connu sous le nom de l'hôtel Chez Henri sis dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, au 179, promenade du Portage aux conditions suivantes :

- Ne permettre qu'une porte-jardin à l'arrière, la garder plus au nord, vers la rue Hôtel-de-Ville;
- Faire des ouvertures plus étroites au niveau du rez-de-chaussée de la façade arrière afin de ne pas perdre le rythme des ouvertures situées aux étages supérieurs;
- Exiger des fenêtres de bois pour la façade arrière;
- Raffiner le débarcadère de service situé au nord de la façade arrière pour mieux l'intégrer à l'ensemble;
- Déplacer la nouvelle porte prévue dans la tourelle sur la façade sud-ouest, immédiatement après la tourelle;
- Éliminer la porte de la façade arrière donnant sur la fontaine de la place Aubry et concentrer l'accès au restaurant à l'autre extrémité de la façade avec la porte-jardin déjà prévue;
- Recycler et réutiliser la brique existante comme unique matériau de parement de mur.

ADOPTÉE

Départ de M^{mes} Denise Laferrière et Chantal Lanoix et de M. Réjean Martineau.

17. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau et des dérogations mineures, dans le but d'agrandir la zone résidentielle H21-16 à même une partie des zones H21-15 et C25-101, d'autoriser un maximum de 12 logements à la zone résidentielle H21-16, de réduire de 12 mètres à 9,0 mètres la marge arrière entre un bâtiment principal et une limite de terrain et d'autoriser une aire de stationnement avec enclos à déchets dans la cour avant et ceci, dans le but de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 12 logements sur la rue de l'Oasis, district du Versant (n° 12)**

Quelques commentaires sont formulés sur le concept architectural retenu pour la façade principale du bâtiment qui donne sur la rue de l'Oasis et pour la façade donnant sur le boulevard La Vérendrye.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au zonage afin d'intégrer un terrain transversal donnant façade sur le boulevard La Vérendrye Ouest et la rue de l'Oasis à la zone résidentielle de moyenne densité H21-16 et de permettre un maximum de 12 logements à cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'implantation d'une habitation multifamiliale de 12 logements requiert l'approbation de dérogations mineures afin de réduire la marge arrière de 12 mètres à 9 mètres entre un bâtiment principal et une ligne de terrain et d'autoriser l'empiètement d'un espace de stationnement de 18 cases et un enclos à déchets dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE la modification du zonage de ce terrain est souhaitable et répond aux objectifs du plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau visant à densifier les zones en bordure de secteurs d'emploi et du pôle multifonctionnel du secteur Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE différents scénarios d'implantation ont été étudiés par le Service d'urbanisme afin de réduire le nombre et la nature des dérogations mineures et que la proposition d'implantation et d'aménagement paysager jointe au plan d'implantation annexé au présent rapport est jugée comme étant le scénario à privilégier :

R-CCU-2004-11-15/156

Que ce comité recommande au conseil :

- De modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but d'intégrer le lot 2 910 642, du cadastre du Québec à la zone résidentielle de moyenne densité H21-16;
- De modifier la grille des usages et des normes pour la zone H21-16 afin d'augmenter de 10 à 12 le nombre de logements permis pour une habitation multifamiliale isolée;
- D'approuver les dérogations mineures suivantes :
 - Réduire de 12 mètres à 9 mètres la marge arrière entre un bâtiment principal et une limite de terrain;
 - Autoriser un espace de stationnement de 18 cases avec enclos à déchets dans la cour avant.

Et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 12 logements sur la rue de l'Oasis.

ADOPTÉE

- 18. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser l'usage « Vente au détail de remorques et service de location de remorques » dans la zone commerciale C44-06 et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'aire d'entreposage de remorques au 655, boulevard Maloney Est, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

On mentionne que la modification au règlement de zonage pourrait être accordée conditionnellement à ce que des mesures de mitigation (installation d'une clôture, d'une haie ou d'un talus) soient mises en place et ce, afin de réduire les nuisances

engendrées par ce type de commerce et d'améliorer l'esthétique le long de cette artère commerciale.

De plus, on souligne qu'un plan d'ensemble de la propriété devrait être présenté afin d'éviter, entre autres, une sous-utilisation d'une partie des terrains de cette propriété.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au zonage afin de permettre l'usage de vente au détail de remorques et de service de location de remorques dans la zone commerciale C44-06 et ceci, dans le but d'agrandir l'aire d'entreposage extérieur de remorques au 655, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE l'usage de vente au détail de remorques et de service de location de remorques a été retiré à titre d'usage permis le long des artères commerciales depuis l'amendement au règlement de zonage numéro 1005-99 effectué au début de l'année 2004;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'autoriser l'usage de vente et de réparation de remorques dans la zone commerciale C44-06 aura un impact visuel négatif causé par l'entreposage extérieur de remorques le long du boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme est d'avis que la partie de terrain à utiliser pour l'agrandissement de l'aire d'entreposage de remorques va restreindre les futures implantations de commerces de détail et de service léger le long de l'artère à vocation commerciale traditionnelle :

R-CCU-2004-11-15/157

Que ce comité recommande au conseil de refuser la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau visant à autoriser l'usage industriel à impact léger « Vente au détail de remorques et service de location de remorques (55991) » dans la zone commerciale C44-06.

ADOPTÉE

19. Proposition d'accepter une modification du règlement de construction numéro 2900-95 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger un article relatif aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une proposition a été formulée en vue d'accepter une modification du règlement de construction numéro 2900-95 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger un article relatif aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés;

CONSIDÉRANT QUE le Code civil oblige tout propriétaire à ce que le drainage de son terrain n'ait pas d'impact négatif;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu que le Service de l'ingénierie, dans le cadre des nouveaux projets, continue de s'assurer d'un drainage adéquat pour les infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT QUE l'administration est d'avis qu'il n'y a plus lieu de maintenir des exigences réglementaires de drainage et de terrassement des terrains privés :

R-CCU-2004-11-15/158

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de construction n° 2900-95 de l'ex-Ville d'Aylmer de façon à abroger les exigences relatives au drainage et terrassement des terrains privés.

ADOPTÉE

20. Proposition d'accepter une modification du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger les articles relatifs aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une proposition a été formulée en vue d'accepter une modification du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'abroger les articles relatifs aux exigences en matière de drainage sur les terrains privés;

CONSIDÉRANT QUE le Code civil oblige tout propriétaire à ce que le drainage de son terrain n'ait pas d'impact négatif sur les terrains privés adjacents;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu que le Service de l'ingénierie, dans le cadre des nouveaux projets, continue de s'assurer d'un drainage adéquat pour les infrastructures municipales;

CONSIDÉRANT QUE l'administration est d'avis qu'il n'y a plus lieu de maintenir des exigences réglementaires de drainage et de terrassement des terrains privés :

R-CCU-2004-11-15/159

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer de façon à abroger les exigences relatives au drainage et terrassement des terrains privés.

ADOPTÉE

21. Proposition d'accepter un plan d'ensemble et un PIIA, phase 4, du projet « Les Résidences du Monastère », agrandissement de 7 160 m² sur 4 étages pour la réalisation de 86 unités d'habitation collective pour personnes âgées au 161, rue Principale, district de Lucerne (n° 2)

On mentionne qu'il serait intéressant de s'inspirer des caractéristiques de la tourelle existante pour la nouvelle tourelle. On souligne aussi qu'il faudrait, autant que possible, privilégier la conservation des conifères sur le site et prévoir un passage piétonnier entre l'avenue Frank-Robinson et le boulevard Wilfrid-Lavigne.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble et un PIIA, pour la phase 4, du projet « Les Résidences du Monastère », sis au 161, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la phase 4 du projet Les Résidences du Monastère prévoit un agrandissement de 7 160 m² sur 4 étages pour la réalisation de 86 unités d'habitation collective pour personnes âgées;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé aura des caractéristiques architecturales similaires à l'architecture de la partie existante et que de nombreux ajustements ont été apportés suite aux commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la localisation et le nombre de cases de stationnement proposés sont conformes à la réglementation, mais qu'ils pourraient être réajustés dans le but de conserver le plus d'arbres matures possible;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est conforme au règlement 2500-97 sur les PIIA (chapitre 2);

R-CCU-2004-11-15/160

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la phase 4 du projet « Les Résidences du Monastère », soit un agrandissement de 7 160 m² sur 4 étages pour la réalisation de 86 unités d'habitation collective pour personnes âgées proposée au 161, rue Principale et ce, en insistant sur les objectifs suivants :

- S'inspirer des caractéristiques de la tourelle existante pour la nouvelle tourelle;
- Privilégier la conservation des conifères sur le site;
- Prévoir un passage piétonnier entre l'avenue Frank-Robinson et le boulevard Wilfrid-Lavigne.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter un plan d'ensemble et d'approuver les phases 1 et 2 du projet « Plateau Vanier » situé entre le chemin Vanier, le boulevard du Plateau et le chemin Boucher, district de Deschênes (n° 3)

À la suite de la présentation du plan d'ensemble quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- L'importance accordée au traitement architectural des murs visibles de la rue;
- Le désir des promoteurs d'aménager les parcs et les sentiers récréatifs;
- La contribution des promoteurs en vue de l'installation de nouveaux feux de circulation;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble et d'approuver les phases 1 et 2 du projet « Plateau Vanier » situé entre le chemin Vanier, le boulevard du Plateau et le chemin Boucher;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé respecte le principe de densification le long des collectrices;

CONSIDÉRANT QU'une étude écologique a été soumise et que le plan d'ensemble rencontre les exigences environnementales requises, y compris la préservation et la mise en valeur des zones d'intérêt écologique;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur :

R-CCU-2004-11-15/161

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'ensemble et les phases 1 et 2 pour le « Plateau Vanier » conditionnellement à l'entrée en vigueur du règlement 700-277-2004 proposant un changement de zonage affectant le secteur visé.

ADOPTÉE

Départ de M. Daniel Faubert

23. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la zone 429 située de part et d'autre du chemin McConnell et du boulevard de l'Outaouais entre le projet Manoir Lavigne et le chemin Vanier, district de Deschênes (n° 3)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la zone 429 située de part et d'autre du chemin M^cConnell et du boulevard de l'Outaouais entre le projet Manoir Lavigne et le chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'il est important, à court terme, d'assurer la protection environnementale de la zone 429 jusqu'à la finalisation des analyses relatives à l'aire économique différée;

CONSIDÉRANT QUE Loge Action Outaouais est intéressé, à court terme, à construire des logements sociaux sur des terrains en bordure du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les orientations du schéma doivent être précisées quant au développement de ce secteur, notamment la modification des limites de l'aire économique différée prévue au schéma d'aménagement en révision :

R-CCU-2004-11-15/162

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer affectant les zones 250 et 429 afin de :

- Créer quatre (4) zones distinctes à partir des zones commerciales 250 et 429 qui sont abrogées soit les zones 900, 901, 903 et 906;
- Scinder la nouvelle zone 900 en deux zones délimitées par le boulevard de l'Outaouais;
- Permettre des usages résidentiels de moyenne et forte densité dans le triangle formé par la rue Edey, le chemin M^cConnell et le boulevard de l'Outaouais;
- Diversifier et localiser les types de commerces souhaités en créant 2 zones distinctes, soit une en bordure ouest du chemin Vanier et une autre au sud ouest du chemin McConnell (zone 250 actuelle);
- Exiger des normes plus strictes pour l'aménagement et la construction le long du boulevard de l'Outaouais (marges, conservation des arbres, affichage, zone tampon visuel et sonore, architecture, etc.);
- Préserver les zones sensibles (marais) et exiger une étude de caractérisation des boisés (présence d'une partie de la forêt Boucher);
- Interdire tout développement dans la plus grande partie de la zone 429 actuelle en créant une zone liée à l'aire d'affectation économique différée du schéma d'aménagement jusqu'à ce que des études plus précises déterminent l'orientation de cette zone.

ADOPTÉE

24. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la zone 486 située au nord du boulevard de l'Outaouais de part et d'autre du prolongement de la rue Front jusqu'au chemin Klock à l'est, district de Deschênes (n° 3)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la

zone 486 située au nord du boulevard de l'Outaouais de part et d'autre du prolongement de la rue Front jusqu'au chemin Klock à l'est;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur du projet « Vieux Moulins » partage les préoccupations du Service d'urbanisme relativement à la zone commerciale 486;

CONSIDÉRANT QUE le développement harmonieux de l'actuelle zone 486 permettra d'assurer une qualité visuelle du boulevard de l'Outaouais;

R-CCU-2004-11-15/163

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer affectant la zone 486 afin de :

- Créer quatre (4) zones distinctes à partir de la zone 486, soit les zones 907 à 910;
- Abroger la zone 486;
- Permettre des usages résidentiels de moyenne et forte densité en bordure du boulevard de l'Outaouais;
- Diversifier et localiser les types de commerces souhaités en créant des zones distinctes
- Imposer des normes plus strictes pour l'aménagement et la construction le long du boulevard de l'Outaouais (marges, conservation des arbres, affichage, zone tampon visuelle et sonore, architecture, etc.).

ADOPTÉE

25. Varia :

Aucun sujet

26. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h.