



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

55^e SÉANCE TENUE LE 7 FÉVRIER 2005

DATE : Le 7 février 2005
HEURE : 13 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^{me} Denise Laferrière, conseillère, district de Hull (n^o 8)
M. Richard Bégin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Michel St-Pierre, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressource externe

M^{me} Johane La Rochelle, citoyenne

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coord. en urbanisme, sec. de Masson-Angers et de Buck.
M. Éric Boutet, chef de division, planification, réglementation et transport
M. Gilbert Gagnon, coordonnateur / réglementation
M^{me} Isabelle Martineau, chargée de la réglementation
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M^{me} Manon Bélanger, MM. Pierre Marcotte, Réal Girard et Yves Perron

ABSENCES :

Membre

M. Daniel Gauvreau, citoyen

Ressources externes

M. Guy Benoît, citoyen
M. Hugues Charron, STO

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

PRÉSIDENT

SECRETÉAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 13 h 10.

Il profite de l'occasion pour présenter M. Michel St-Pierre qui sera nommé officiellement membre citoyen du CCU lors de la prochaine séance du conseil municipal.

2. Révision du plan et des règlements d'urbanisme, analyse des requêtes

On explique qu'environ 300 requêtes ont été reçues lors de la période des consultations publiques relative à la révision du plan et des règlements d'urbanisme. On souligne que toutes ces requêtes ont été compilées et analysées autant par le consultant que par le Service d'urbanisme.

On suggère de passer en revue chacune des requêtes et de résumer les recommandations du consultant et du Service.

Les consultants n'ont pas formulé de recommandation et n'interviennent pas dans les discussions, après avoir divulgué la nature de leur intérêt dans les requêtes n° 60, 92, 124 à 134, 222 et 223.

CONSIDÉRANT QU'environ 300 requêtes ont été formulées à la suite des consultations publiques de novembre 2004 sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le consultant a procédé à l'analyse de chacune des requêtes et a formulé ses recommandations;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme a aussi formulé des recommandations sur chacune des requêtes :

R-CCU-2005-02-07 / 11

Que ce comité recommande au conseil :

- De surseoir la recommandation sur la vocation du secteur du ruisseau de la Brasserie en attente du dépôt de l'étude d'un programme particulier d'urbanisme à ce sujet (requêtes 1, 2, 5, 6 et 18);
- De créer un site du patrimoine dans le quadrilatère Victoria, Saint-Laurent, Maisonneuve et Laurier (requête 3);
- D'autoriser, à la zone C-08-092, l'usage commerce de proximité et services courants (bureaux professionnels) uniquement au rez-de-chaussée et habitation (requête 4);
- D'intégrer les secteurs les Jardins Taché, les Jardins Mackenzie et Val-Tétreau au village urbain du Parc (requêtes 7, 8, 48 et 113);
- De revoir la localisation du parc du carrefour des Brises, actuellement prévue sous une ligne de transport d'énergie d'Hydro Québec (requête 10 et 12);
- De conserver à la programmation l'élargissement du chemin Pink à quatre voies jusqu'au boulevard des Grives incluant un sentier récréatif du côté sud de l'artère (requêtes 11 et 13);
- De ne pas limiter la hauteur des haies (requête 15);
- D'autoriser le « corrugué » via le processus de projets particuliers de construction (requête 16);
- De revitaliser le secteur Saint-Joseph entre Montcalm et Taché par le biais, entre autres, du plan d'implantation et d'intégration architecturale (requête 17);
- De ne pas autoriser l'usage « lieu de culte » au 76, rue Lois (requête 20);

- De limiter à 2 et non pas à 3 chambres la location comme usage domestique dans les zones résidentielles (requête 21);
- De ne pas interdire les cordes à linge extérieures sauf dans les marges et les cours latérales et avant (requête 22);
- De ne pas réglementer (interdire) les garderies en milieu familial dans les quartiers résidentiel ayant de petits terrains (requête 23);
- De ne pas exiger une clôture entourant un cabanon (requête 24);
- De ne pas autoriser, au 66, rue Saint-Jacques, un zonage commercial (requête 26);
- De ne pas accepter la construction de résidence sur un lot d'un acre à la zone H-30-528 (requête 31);
- De ne pas accepter la construction de résidence sur un lot d'un acre sur les lots 13A et 13 B ptie, rg 6 (requête 34);
- D'appliquer un moratoire sur les demandes de changement de zonage durant toute la période de la révision du plan et des règlements d'urbanisme (requête 36);
- De mettre en place des mesures en vue de favoriser le développement de l'emploi du côté québécois de la capitale (requête 37 et 38);
- De mettre en place un PIIA devant développer une vision architecturale globale pour une section du boulevard Saint-Joseph (requête 39);
- D'ajouter la station Rapibus « Gouin » et de localiser plus précisément le parc-o-bus Robert-Guertin (requête 41);
- De ne pas autoriser l'usage commerces ou services à caractère sexuel à la zone C-26-007 (requête 42);
- De ne pas accepter de modifier l'affectation de la zone résidentielle H-0306 pour publique communautaire, l'usage étant de toute manière autorisé (requête 44);
- D'accepter de créer un lien physique entre les parcs des zones P-12-03 et R-12-01 (requête 45);
- De ne pas accepter la demande de modifier le zonage en vue d'exploiter une usine de fabrication et de revêtement d'asphalte et bitume ainsi qu'une industrie du ciment sur la propriété sise au 312, rue Saint-Louis (requête 46);
- De protéger les grands parcs et corridors de verdure ainsi que les golfs existants (requête 47);
- De permettre un maximum de 4 logements à la propriété sise au 1244, rue des Laurentides (requête 49);
- De créer, à partir de la zone C-02-114, une zone résidentielle en bordure de la rue du Progrès (max. de 6 logements) et de laisser la portion en bordure de la route 148 à des fins commerciales (requête 52 et 58);
- D'autoriser la construction de murs en ballots de paille via le processus de projets particuliers de construction (du cas pas cas) (requête 54);
- De permettre, selon les dispositions prévues pour les constructions en zone inondable 0-20 ans, un agrandissement en prenant appui sur les composantes existantes sans augmenter la superficie au sol (requête 55);
- De recevoir une demande éventuelle de dérogation mineure visant la propriété sise au 9, rue Georges en vue de permettre un projet intégré comprenant un intersection à moins de 60 mètres (requête 57);
- De ne pas autoriser l'usage « garage de réparation automobile » à la zone C-01-073 et d'appliquer les dispositions des usages dérogatoires en vue de l'agrandissement du commerce (requête 59);
- D'autoriser les usages commerciaux de part et d'autre du chemin Lépine sur une profondeur d'environ 164 mètres (requête 62);
- De ne pas étendre le droit acquis de 12 à 18 mois pour le « bar laitier » sis au 760 av. de Buckingham (requête 63);
- D'harmoniser, au 200, chemin de la Savane, le nombre de logements pour les bâtiments à usage mixte (commerce et habitation) avec celui déjà autorisé pour l'habitation soit 4 logements (requête 64);
- De ne pas autoriser à la zone H-11-16 des usages commerciaux (requête 90);

- De ne pas annuler le projet de Rapibus le long de la voie ferrée à proximité des parcs des Portageurs et Bréboeuf (requête 91);
- De reconduire, à la zone C-06-100 les dispositions du règlement 1005-67-2004 sauf celles relatives au maximum de cases de stationnement (requêtes 92, 222 et 223);
- De conserver le corridor de transport pour la future autoroute 50 et de planifier l'aménagement d'un sentier récréatif dans l'emprise (requête 93);
- De maintenir le corridor patrimonial et les zones d'insertion champêtre le long du chemin d'Aylmer et de permettre une possible densification en dehors du corridor et de ces zones (requêtes 96 et 97);
- D'analyser, dans le cadre du règlement sur les projets particuliers de construction (PPC), un projet de construction d'une maison pour personnes retraitées de 25 chambres au 100, rue Foucault (requête 100);
- D'évaluer la possibilité de permettre aux propriétaires d'autos ayant un moteur hybride d'utiliser les voies réservées au transport collectif (requête 103);
- De ne pas accepter les bureaux de professionnels (psychologue) au 2, rue Curé-Armand-Larocque (requête 104);
- D'autoriser le logement additionnel au 180, de la Plaine, par la procédure prévue au projet de règlement de zonage (requête 111);
- D'évaluer au mérite via le processus de projets particuliers de construction (PPC) l'autorisation d'une maison de 60 chambres pour personnes âgées autonomes au 1799, rue Saint-Louis (requête 112);
- De ne pas accepter les usages commerciaux de détail et services de quartier sur le terrain vacant à l'angle des boulevards Saint-René et de la Cité (requête 124);
- D'augmenter la superficie de plancher à plus de 1 000 mètres carrés à la propriété sise au 381, Maloney est et d'améliorer l'apparence des boulevards Gréber et Maloney dans le cadre de la mise en place du tracé des fondateurs (requête 125);
- De ne pas accepter les usages commerciaux de vente au détail de pièces d'autos, poste d'essence et lave-auto à la propriété sise au 25, de la Savane (requête 126);
- De ne pas accepter les usages commerciaux de vente au détail de pièces d'autos, poste d'essence et lave-auto au 392, impasse de la Chanterelle (requête 127);
- D'accepter de réduire la hauteur minimale à 1 étage dans la zone de la propriété sise au 775, boulevard Saint-Joseph (requête 129);
- D'accepter de réduire la hauteur minimale à 1 étage dans la zone de la propriété sise au 28, boulevard du Mont-Bleu et de retirer la norme de « 3 » du coefficient d'emprise au sol (CES) (requête 130);
- De maintenir les usages « nettoyeur à sec, développement de photos, centre sportif, garderie, clinique médicale, banque, restaurant, cordonnier, vente de pièces d'autos » et d'autoriser les usages « poste d'essence et lave-auto » à la propriété sise au 130, avenue Lépine (requête 131);
- De ne pas ajouter dans la zone de la propriété sise au 800, Maloney Ouest les usages « poste d'essence et lave-auto » et de ne pas réduire l'exigence de superficie d'implantation minimale pour ce type de commerces à 40 mètres carrés (requête 132);
- De ne pas ajouter dans la zone de la propriété sise au 375, chemin d'Aylmer les usages « poste d'essence, lave-auto, vente de pièces d'autos », de ne pas réduire l'exigence de hauteur minimale de 2 à 1 étage et de conserver le coefficient d'emprise au sol (CES) (requête 133);
- De prévoir une bande de protection de 15 mètres au règlement pour tous les cours d'eau et de 20 mètres ou plus dans le cas où serait prévu un sentier récréatif (requête 135);
- D'accorder un mandat afin qu'une étude soit entreprise ultérieurement afin de valider le potentiel patrimonial du cimetière M^cDermott et d'ajouter une classe spécifique pour les cimetières dans le groupe public (requêtes 136 et 151);

- De retenir l'idée de développer un concept de rue d'ambiance au Carrefour Saint-Louis / La Vérendrye (requête 137);
- De prévoir, pour la bande verte de part et d'autre du ruisseau le long de la Montée des Érables, une largeur de 15 mètres comme norme générale applicable (requête 140);
- De créer une zone de conservation afin de protéger le site du marais de Touraine et ses tributaires et de prévoir une étude sur l'identification, la protection et la mise en valeur des milieux humides (requêtes 142 et 150);
- D'adopter un règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale afin de prolonger la rue d'ambiance, sur le boulevard Saint-Joseph, entre Montclam et Montclair (requête 152);
- D'identifier le corridor du ruisseau Desjardins au plan d'urbanisme comme corridor de verdure et modifier la planche « patrimoine naturel et paysage » pour illustrer la partie du corridor au nord de l'avenue Gatineau (requête 153);
- De limiter la hauteur à 6 étages, à la propriété sise au 60, rue Blais (requête 162);
- D'autoriser, le logement additionnel, dans le projet Ruisseau Desjardins, par la procédure prévue au projet de règlement sur les usages conditionnels (requête 164);
- D'augmenter la densité et de majorer le RPT de 3 à 5 à la propriété sise au 277-283 St-Joseph / 5-37 Nicolet (requête 166);
- D'autoriser l'ensemble des usages commerciaux de type c1 (Gatineau) sur la propriété de la Mtée Paiement / Scullion (requête 168);
- De compléter le processus de changement de zonage déjà amorcé pour les zones 771Rc, 7751a, 7801a dans le secteur du boulevard des Grives (requête 169);
- De limiter la hauteur à un maximum de 6 étages à la propriété sise au 15, Fournier (requête 171);
- De limiter, la hauteur à 4 étages, au 7, rue des Ursulines et d'autoriser l'usage de type habitation de 3 logements (requête 173);
- D'autoriser les usages de type habitation de 1 à 8 logements pour la zone 11C-2, sous réserve d'une densité maximale de 20 logements/habitation nette et d'une hauteur maximale de 2 étages (requête 174);
- De ne pas autoriser les usages habitation de moyenne à très forte densité et usages bureaux dans le secteur du chemin Lac Leamy (requête 175);
- D'accepter la demande de passer de faible à moyenne densité résidentielle pour la zone H-61-01 (requête 178);
- De ne pas autoriser les « champs de pratique de golf » sur les terrains situés à l'extrémité du boulevard de la Technologie mais d'accepter de recevoir une demande d'usage temporaire (requête 179);
- De ne plus faire de distinction, au règlement de zonage, entre un « bar » ou une « taverne » (requête 180);
- De reporter, dans la zone C-61-05, les dispositions de l'ex-Ville de Gatineau, soit les usages des classes c1 et c2, et de ne pas ajouter les usages c4 et c5 (requête 210);
- De faire préparer une analyse du plan de transport afin de prévoir des passages sécuritaires pour les vélos sur l'ensemble des grands axes routiers et du centre-ville (requête 211);
- De ne pas autoriser seulement l'usage résidentiel sur la rue Jacques-Cartier, à l'est du boulevard Gréber (requête 220);
- De transmettre, au citoyen l'information sur les mises à jour des anciennes zones numéros Pb230, Rd242, Rd 231, Rd240, Pb240, Pb241, Rc243, Pb232, Pa244, et Pb 245 du règlement de l'ex-Ville de Hull, les raisons du changement des limites de zones et la raison des changements (requête 225);
- D'intégrer la Maison Wright-Scott au secteur particulier d'aménagement du ruisseau de la Brasserie (requête 230);
- De créer une zone résidentielle en bordure de la rue du Progrès (maximum 6 logements) (requête 231);

- D'augmenter, dans les zones 305, 306, 307, 308, 339, la densité sans toutefois dépasser 8 logements et d'autoriser les usages communautaires (requête 271);
- D'autoriser des usages résidentiels et commerciaux qui permettent de maintenir le bâtiment patrimonial sur le chemin Vanier au nord de Pink, soit les actuelles classes Ca, Cb, Cc de l'actuel zonage d'Aylmer ainsi que les usages école d'art et centre d'artisanat (requête 274);
- D'autoriser les usages de type « écoles », centre de la petite enfance, etc. dans le parc Jardin Lavigne (requête 279);
- De permettre, dans toutes les zones rurales ou en aménagement différé, la culture du sol (requête 280);
- D'ajuster les limites de zone au centre de l'emprise du boulevard de l'Outaouais et du chemin Pink (requête 282);
- De modifier la limite de la zone afin de suivre la ligne arrière du terrain situé sur la rue Saint-Louis (requête 288);
- De permettre, à la zone 581Ra, des projets d'habitations collectives (requête 299).

ADOPTÉE

CONSIDÉRANT QUE parmi les 300 requêtes formulées à la suite des consultations publiques de novembre 2004, certaines ne peuvent pas être traitées dans ce cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le consultant a procédé, tout de même, à l'analyse de chacune de ces requêtes et a formulé ses recommandations;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme a aussi formulé des recommandations sur chacune de ces requêtes :

R-CCU-2005-02-07 / 12

Que ce comité recommande au conseil :

- D'informer le requérant qu'il n'est pas possible d'abroger les droits acquis de la zone d'extraction Pink « Démolisseur provincial » dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme (requête 30);
- D'informer le requérant que la largeur minimale des terrains sur les lots 13A et 13 B partie, rang 6 est fixée au schéma d'aménagement (requête 35);
- D'appliquer les nouveaux pouvoirs en matière d'entretien des constructions incluant les clôtures et les terrains (requête 40);
- D'informer le requérant que le fait d'autoriser l'usage C1 à la zone A-30-017 et de créer une nouvelle zone en bordure du boulevard des Laurentides va à l'encontre des orientations du schéma d'aménagement (requête 51);
- D'informer le requérant que la conservation du boisée sur l'ancienne ferme MacLaren (zone X0-114) est assujettie à une étude d'impact obligatoire avant tout développement du site détenant présentement une affectation « résidentielle différée » au schéma d'aménagement (requêtes 95 et 109);
- D'informer le requérant que le secteur Blueberry Point a été incorporé dans une zone de conservation et une zone de type protection-intégration du schéma d'aménagement (requête 120);
- De transmettre au citoyen l'information sur la raison du fractionnement de la zone numéro Pb230 du règlement de l'ex-Ville de Hull en trois zones (H-12-001, P-12-002 et P-12-004) (requête 226);
- De transmettre au citoyen l'information sur le détail de la désignation antérieure et sur celle proposée de la zone numéro Pb230 de l'ex-Ville de Hull (requête 227).

ADOPTÉE

On convient de fixer la prochaine séance du CCU au 14 février 2005 afin de compléter les recommandations sur les requêtes formulées à la suite des consultations publiques de novembre 2004 sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme.

3. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 10.