



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

137^e séance tenue le 3 mai 2010 à 17 h

Maison du citoyen, salle des comités, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n^o 12)
M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n^o 8)
M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller district de Buckingham (n^o 18)
M^{me} Jill Gilberte Beausoleil, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M. Christian Maranda, citoyen
M. Félix Meunier, citoyen
M^{me} Lyne Rouillard, citoyenne
M. Stéphane Vézina, citoyen
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et comités

Ressources-internes

M^{me} Guylaine Bouchard, analyste en urbanisme, secteur de Masson-Angers
M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Pierre-Luc Caron, analyste en architecture et en urbanisme, secteur de Gatineau
M. Marc Chicoine, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Hull
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M. David Leclerc, responsable, section de l'habitation
M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

Autre

M. Richard Faucher, propriétaire du 51, rue du Musée

ABSENCES :

Ressource-interne

M^{me} Nathalie Giguère, chef de div. par intérim, sect. de Masson-Angers et de Buckingham

Ressource externe

M. Salah Barj, Société de transports de l'Outaouais

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

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

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010
4. Signature du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010
5. Suivi du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010
6. Date de la prochaine assemblée (7 juin 2010)
7. Plan d'aménagement pour le cœur du Village urbain les Golfs sur le site de l'Hippodrome
8. PIIA, secteur de boisés de protection et d'intégration et dérogations mineures – lot 27B partie, rang 3, canton de Hull (futur 845, chemin Queen's Park)
9. PIIA, et dérogations mineures au Règlement de lotissement – Domaine de la Baie (phase 2) – zone H-03-110
10. PIIA, projet résidentiel intégré et dérogations mineures – Phase 1 du projet résidentiel Le Côteau St-Georges
11. PIIA, secteur de redéveloppement Du-Moulin et dérogations mineures – 229, rue Laurel – zone H-04-131
12. PIIA, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dérogations mineures – 143, rue Principale – zone C-16-059
13. PIIA, ouverture de rue pour la phase 40-A du projet résidentiel « Le Plateau »
14. PIIA, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin – 383, rue Notre-Dame – zone C-04-194
15. PIIA, secteurs d'insertion villageoise de la rue Main et de redéveloppement de Saint-René et Main – 400, rue Hétu – zone C-04-126
16. PIIA, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 440, boulevard Saint-Joseph
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Usage conditionnel – 76, rue Lois – zone C-08-031
19. Usage conditionnel – 15, croissant Kilroy
20. Dérogation mineure – 14, rue du Faisca
21. Dérogations mineures – 238, avenue des Voyageurs – zone H-16-043
22. Dérogation mineure – 51, rue du Musée – zone H-05-032
23. Dérogation mineure – 393, boulevard Saint-René Ouest – zone H-04-098
24. Dérogation mineure – 20, rue Lavigne
25. Dérogations mineures – 50, rue Montpetit
26. Dérogation mineure – 167, rue Caron – Zone H-09-022
27. Dérogations mineures – 655, boulevard Saint-Joseph
28. Questions diverses
29. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010

Le procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010

Le procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 135^e séance tenue le 14 avril 2010

Aucun commentaire.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 7 juin 2010.

7. Plan d'aménagement pour le cœur du Village urbain Les Golfs sur le site de l'Hippodrome – district électoral de Deschênes

On présente le cadre de planification devant conduire à l'élaboration d'un plan d'aménagement pour le cœur du Village urbain Les Golfs sur le site de l'ex-Hippodrome Connaught en insistant notamment sur :

- La mise en contexte (création ou mise en valeur d'un cœur pour chacun des 16 villages urbains tel que prévu au plan d'urbanisme, utiliser l'expérience positive du cœur du village urbain du Plateau, plan d'action de la politique d'habitation adopté par le conseil prévoyant l'amorce d'un exercice de planification dans le village urbain Les Golfs);
- L'utilisation d'indicateurs du développement durable (participation de la communauté, mixité des usages, aménagement compact, diversité d'habitations, lien et corridor de déplacement, design urbain);
- Le choix du site Connaught comme cœur de village (l'historique, les composantes identitaires, sa localisation);
- Les paramètres de base (site en dégradation, présence du parc-o-bus, façade sur le chemin d'Aylmer, projet résidentiel en cours de réalisation, zonage);
- Les prochaines étapes (tenue d'un atelier de travail avec les citoyens, rédaction d'un rapport de l'atelier de travail, préparation des concepts d'aménagement, tenue de porte ouverte sur les concepts et modification du plan d'urbanisme et du règlement de zonage).

Arrivée de M. Félix Meunier.

Plusieurs commentaires, opinions, questions et réponses sont formulés, entre autres, sur :

- La pertinence de créer un cœur de village urbain sur le site de l'ex-Hippodrome Connaught;
- L'impact du futur cœur de village urbain Les Golfs sur le développement du centre ville;
- Les personnes qui seront invitées à participer à l'atelier de travail;
- Les forces en présence (Associations, groupes, individus, développeur);
- La prise de position actuelle des Associations, groupes, leaders d'opinion face au projet de créer un cœur de village urbain sur le site de l'ex-Hippodrome Connaught.

Départ de M. David Leclerc.

8. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de boisés de protection et d'intégration et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – lot 27B partie, rang 3, canton de Hull (futur 845, chemin Queen's Park) – district électoral d'Aylmer

R-CCU-2010-05-03 / 80

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de boisés de protection et d'intégration pour le lot 27B partie, rang 3, canton de Hull (futur 845, chemin Queen's Park), visant à construire une habitation unifamiliale en structure isolée.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage pour le lot 27B partie, rang 3, canton de Hull (futur 845, chemin Queen's Park) visant à créer 2 lots dérogatoires possédant une largeur de 54,37 mètres et de 52,14 mètres au lieu de 200 mètres et des superficies de 8 607,34 mètres carrés et de 7 408,10 mètres carrés au lieu de 15 000 mètres carrés, dimensions devant être validées par un document préparé par arpenteur-géomètre.

ADOPTÉE

9. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration et accorder des dérogations mineures au Règlement de lotissement – Domaine de la Baie (phase 2) – zone H-03-110 – district électoral de Masson-Angers

On mentionne que le requérant a procédé, sans autorisation, au déboisement d'une bande de terrain située au nord du projet. On souligne que cette bande de terrain devait faire l'objet d'une servitude de non-construction et de non-déboisement afin de permettre la conservation et la protection de ce boisé.

On demande que des mesures pour compenser l'abattage illégal d'arbres soient identifiées et proposées aux requérants.

La formulation d'une recommandation est reportée à une prochaine séance.

De plus, on mentionne que les dispositions réglementaires relatives aux pénalités d'abattage d'arbres devraient être révisées à la hausse afin de dissuader, entre autres, les promoteurs immobiliers à couper sans autorisation des arbres qui devraient être conservés et protégés.

Arrivée de M. Richard Faucher.

On convient de traiter le dossier inscrit à l'article 22.

22. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 51, rue du Musée – zone H-05-032 – district électoral du Carrefour-de-l'Hôpital

M. Richard Faucher explique qu'il projette construire une remise pour entreposer une chaloupe. Il désire positionner cette remise à 1,0 mètre de la ligne de rue au lieu des 3,0 mètres requis par la réglementation afin de pouvoir jouir pleinement de sa cour arrière. M. Faucher rappelle que sa propriété est localisée sur un terrain d'angle.

Départ de M. Richard Faucher.

R-CCU-2010-05-03 / 81

Que ce comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire de 3,0 mètres à 1,0 mètre la distance minimale d'une ligne de rue pour l'implantation d'un bâtiment accessoire (une remise) sur la propriété sise au 51, rue du Musée.

ADOPTÉE

- 10. Approuver une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet résidentiel intégré et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – Phase 1 du projet résidentiel Le Côteau St-Georges – district électoral de Masson-Angers**

On souhaite que la Ville profite de ce type de projet résidentiel pour commencer à tester et intégrer des écrans végétaux qui seraient non seulement visuels mais aussi sonores.

R-CCU-2010-05-03 / 82

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire de 18 à 15 le nombre minimum de logements, à réduire de 60 mètres à 19,9 mètres la largeur minimale du terrain, à réduire de 6 mètres à 4,90 mètres la distance minimale entre deux bâtiments principaux et à augmenter de 2 à 3 le nombre d'étages permis en vue de réaliser la phase 1 du projet résidentiel Le Côteau St-Georges.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet résidentiel intégré – Phase 1 du projet résidentiel Le Côteau St-Georges, visant la construction de 15 habitations unifamiliales contiguës tel que démontré sur les documents intitulés « Plan d'implantation – Phase 1 Option #1 – Partie projet intégré – préparé par TEKNIKA HBA le 23 février 2010 » et « Plan de plantation – Phase 1 – Partie projet intégré – préparé par TEKNIKA HBA le 15 avril 2010 ».

ADOPTÉE

- 11. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement Du-Moulin et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 229, rue Laurel – zone H-04-131 – district électoral du Lac-Beauchamp**

R-CCU-2010-05-03 / 83

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire de 10 mètres à 8,26 mètres la largeur du mur avant minimale requise pour la construction d'un triplex isolé et réduire de 4 à 3 le nombre de cases de stationnement requis à la propriété sise au 229, rue Laurel.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement Du-Moulin, dans le but de permettre la construction d'une habitation trifamiliale isolée sise au 229, rue Laurel, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés « Photo aérienne et plan d'implantation » et « Élévations proposées ».

ADOPTÉE

- 12. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, pour une rénovation commerciale et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 143, rue Principale – zone C-16-059 – district électoral d'Aylmer**

R-CCU-2010-05-03 / 84

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, pour une rénovation commerciale à la propriété sise au 143, rue Principale.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à réduire la marge arrière de 3 mètres à 1,5 mètre, à réduire de 3 mètres à 1 mètre la distance entre un stationnement et l'emprise de rue et à réduire de 7 mètres à 6,1 mètres la largeur minimum de l'allée de circulation bidirectionnelle à la propriété sise au 143, rue Principale.

ADOPTÉE

13. Approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture de rue pour la phase 40-A du projet résidentiel « Le Plateau » – district électoral de Deschênes

On souligne l'importance d'entreposer temporairement les déchets et les matières récupérables dans un abri à déchets (construction fermée).

R-CCU-2010-05-03 / 85

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture de rue pour la phase de la phase 40-A du projet résidentiel « Le Plateau », visant à créer la sous-phase 40-C comportant l'implantation de 4 habitations trifamiliales en structure jumelée.

ADOPTÉE

14. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin – 383, rue Notre-Dame – zone C-04-194 – district électoral du Lac-Beauchamp

R-CCU-2010-05-03 / 86

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise Du-Moulin afin de permettre l'installation d'une enseigne détachée sur socle sur la propriété située au 383, rue Notre-Dame, et ce, tel qu'illustré sur le document intitulé « Photos aériennes et enseigne proposée ».

ADOPTÉE

15. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteurs d'insertion villageoise de la rue Main et de redéveloppement de Saint-René et Main – 400, rue Hétu – zone C-04-126 – district électoral du Lac-Beauchamp

R-CCU-2010-05-03 / 87

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteurs d'insertion villageoise de la rue Main et de redéveloppement de Saint-René et Main, visant la construction d'une habitation bifamiliale isolée sur la propriété située au 400, rue Hétu tel qu'illustré sur les documents intitulés « Certificat de localisation et élévations proposées » et « Élévations proposées et photos du milieu d'insertion ».

ADOPTÉE

- 16. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 440, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

R-CCU-2010-05-03 / 88

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph visant à installer une nouvelle enseigne rattachée telle que la proposition soumise par le requérant le 19 mars 2010 au 440, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

- 17 Période de questions des citoyennes et citoyens**

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

- 18. Accorder un usage conditionnel visant le remplacement d'un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis – 76, rue Lois – zone C-08-031 – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2010-05-03 / 89

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel de remplacement visant le remplacement d'un usage dérogatoire « Autres services de construction de bâtiments (C4f) » par un usage de remplacement « Services de remplacement de pièces et d'accessoires d'automobiles (C3b) », dans le bâtiment commercial situé au 76, rue Lois.

ADOPTÉE

- 19. Approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée – au 15, croissant Kilroy – district électoral de Deschênes**

R-CCU-2010-05-03 / 90

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée sise au 15, croissant Kilroy.

ADOPTÉE

- 20. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 14, rue du Faisca – district électoral d'Aylmer**

R-CCU-2010-05-03 / 91

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage pour le 14, rue du Faisca, visant à régulariser une marge latérale dérogatoire de 1,24 mètre au lieu de 1,5 mètre d'un bâtiment résidentiel unifamilial construit en 1972, conditionnellement au déplacement de la remise dérogatoire à au moins 0,5 mètre des lignes de terrain en cour arrière.

ADOPTÉE

- 21. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 238, avenue des Voyageurs – zone H-16-043 – district électoral de Lucerne**

R-CCU-2010-05-03 / 92

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à régulariser la marge de recul avant de 6 mètres à 4,3 mètres et la marge arrière de 7 mètres à 2,4 mètres pour la propriété sise au 238, avenue des Voyageurs.

ADOPTÉE

- 23. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 393, boulevard Saint-René Ouest – zone H-04-098 – district électoral du Versant**

R-CCU-2010-05-03 / 93

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire de 1,5 mètre à 0,6 mètre la marge latérale minimale requise pour l'implantation d'un abri d'auto attaché à l'habitation située au 393, boulevard Saint-René Ouest, et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre dans la cour avant.

ADOPTÉE

- 24. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 20, rue Lavigne – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2010-05-03 / 94

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage afin de réduire de 0,5 mètre à 0 mètre la distance minimale entre un bâtiment accessoire détaché d'un bâtiment principal et une ligne latérale de terrain, et ce, conditionnellement à ce que le requérant soumette un certificat de localisation après avoir effectué les travaux à la propriété sise au 20, rue Lavigne.

ADOPTÉE

- 25. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 50, rue Montpetit – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

R-CCU-2010-05-03 / 95

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage afin d'augmenter la marge avant minimale de 3,90 mètres à 6 mètres, d'augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,35, d'augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain devant la façade principale du bâtiment de 30 % à 45 %, et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers indiqués sur le plan d'implantation proposée par le Service de l'urbanisme et du développement durable et acceptée par le requérant en date du 7 avril 2010 au 50, rue Montpetit.

ADOPTÉE

26. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 167, rue Caron – Zone H-09-022 – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne

On explique qu'une seconde dérogation mineure au Règlement de zonage doit être accordée afin de régulariser l'implantation de l'habitation à 0,85 mètre au lieu de 1,5 mètre la distance minimale permise de la marge latérale droite entre une habitation familiale et une limite de terrain.

R-CCU-2010-05-03 / 96

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage visant à régulariser, en cour arrière, la distance minimale d'une thermopompe d'une ligne de terrain latérale de 1 mètre à 0,3 mètre et à régulariser la distance minimale permise d'une habitation à une limite de terrain latérale droite de 1,5 de 1,5 mètre à 0,85 mètre au 167, rue Caron.

ADOPTÉE

Départ de M. Maxime Pedneaud-Jobin.

27. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage – 655, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Saint-Raymond-Vanier

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur l'aménagement paysager et le nombre de cases de stationnement.

Départ de M^{me} Jill Gilberte Beausoleil.

R-CCU-2010-05-03 / 97

Que ce comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage afin d'augmenter la marge avant maximale de 5 mètres à 11,75 mètres, d'augmenter la marge latérale sur rue maximale de 5 mètres à 9,5 mètres, d'augmenter de 13 à 19 le nombre maximum de cases de stationnement, de réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la largeur minimale de la bande de verdure devant la façade principale du bâtiment, de réduire de 1 mètre à 0 mètre la largeur minimale de la bande de verdure devant les autres façades du bâtiment, et ce, conditionnellement à la bonification des aménagements paysagers prévue en bordure du boulevard Saint-Joseph et à la réalisation des aménagements paysagers indiqués au plan d'implantation proposé par le Service de l'urbanisme et du développement durable, avec une largeur maximale d'entrée charretière à 7 mètres sur le boulevard Riel près du boulevard Saint-Joseph à la propriété sise au 655, boulevard Saint-Joseph.

Que ce comité recommande également au conseil de ne pas accorder la dérogation mineure au Règlement de zonage visant à réduire de 5 % à 0 % la surface minimale de stationnement devant être paysagée à la propriété sise au 655, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

28. Questions diverses :

Aucun sujet.

29. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 30.

