



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

146^e séance tenue le 6 décembre 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. Stephen J.Ph. Carisse, citoyen
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Félix Meunier, citoyen
M. Stéphane Vézina, citoyen
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, chef de la div. de l'urb., sect. de Masson-Angers et de Buckingham
M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice, secteur d'Aylmer
M. Marc Chicoine, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Gatineau
M. Marco Cruz, Société de transport de l'Outaouais
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull
M. David Leclerc, responsable de la section de l'habitation
M. Réjean Martineau, chef de division de l'habitation et du développement urbain
M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

Autres

MM. Marc-André Larocque et Gilles Desjardins
M. Marc Dufresne et M^{me} Katherine Nguyen

ABSENCE :

Membre

M^{me} Sylvie Levac, citoyenne

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.

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
3. Bilan 2009-2010 et actions 2011 du CCU
4. Programme de formation des membres du CCU
5. Adoption du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010
6. Signature du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010
7. Suivi du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010
8. Date de la prochaine assemblée (24 janvier 2011)
9. Quartier Connaught : Suivi du dossier
10. Modification au Règlement de zonage 502-2005, zone H-03-110 et PIIA, ouverture de rue et protection des boisés de protection et d'intégration, projet résidentiel Domaine de la Baie, phase 4
11. Modification au PIIA, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration, « Domaine Rivermead », phases 3, 4 et 5, rues Félix-Leclerc et Jean-Gascon et dérogations mineures au Règlement de zonage 502-2005 et au Règlement de lotissement 503-2005
12. PIIA, protection des boisés de protection et d'intégration et secteur de mouvement de masse et usage conditionnel, installer une antenne de télécommunication, 217, chemin des Érables
13. PIIA, secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et usage conditionnel, remplacer une antenne de télécommunication existante par une nouvelle antenne, 625, chemin d'Aylmer
14. Modification au PIIA, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et usage conditionnel, projet « Le Rédemptoriste », 325, boulevard Wilfrid-Lavigne
15. PIIA, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration, projet résidentiel « Village de la ferme Ferris » phase 6
16. PIIA, ouverture de rue, zone H-07-093, projet de l'Érablière, phase 5A
17. PIIA, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, 31, rue Principale
18. Usage conditionnel, 900, boulevard de la Carrière
19. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005, 8, rue Robitaille
20. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005, 520, boulevard de l'Hôpital
21. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005, 1254, rue Daniel
22. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005, 72 et 76, rue Laval
23. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005, 1549, chemin de Montréal Ouest
24. Dérogations mineures au Règlement de zonage 502-2005, 661, boulevard Saint-Joseph
25. Questions diverses :
26. Période de questions des citoyennes et citoyens
27. Levée de la séance

3. Bilan 2009-2010 et actions 2011 du CCU

Aucun commentaire n'est formulé sur le bilan statistique 2009-2010 des dossiers traités au CCU.

À la suite d'une période d'échange sur les actions 2011 du CCU, on convient d'ajouter à la liste des actions reliées aux bonnes pratiques en matière de réglementation d'urbanisme les sujets suivants :

- L'aménagement paysagé de part et d'autre des principales voies de circulation;
- L'aménagement des terrains longs et étroits;
- L'affichage sur les établissements commerciaux.

Arrivée de M. Marc Chicoine.

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 23.

23. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la marge de recul avant minimale requise pour un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux – 1549, chemin de Montréal Ouest – district électoral de Masson-Angers

Arrivée de MM. Marc-André Larocque et Gilles Desjardins.

M. Larocque explique que l'arpenteur-géomètre du projet a fait une erreur lors de la préparation du plan d'implantation. Il souligne que le bâtiment aurait dû être construit à 17,90 mètres du chemin de Montréal Ouest au lieu de 12,0 mètres.

À la suite d'une question, M. Larocque mentionne que le bâtiment sis au 1549, chemin de Montréal Ouest ne sera pas utilisé comme maison modèle.

Départ de MM. Marc-André Larocque et Gilles Desjardins.

R-CCU-2010-12-06 / 232

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 17,90 mètres à 12,0 mètres la marge de recul avant minimale requise pour un bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 1549, chemin de Montréal Ouest conditionnellement à ce qu'une haie de cèdres d'une hauteur de 1,8 mètre soit installée le long de la ligne de terrain latérale Ouest et qu'aucun affichage ne soit installé sur le terrain ou le bâtiment pour annoncer ou promouvoir la vente des immeubles du projet résidentiel « Exécutif-Condé ».

ADOPTÉE

Retour à l'article 4.

4. Programme de formation des membres du CCU

Quelques commentaires et suggestions sont formulés sur le programme de formation des membres du CCU, entre autres :

- La documentation de base devra être remise à chaque participant plusieurs jours à l'avance;
- Les thèmes des formations devraient être précisés et présentés sous forme de question.

5. Adoption du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010

Le procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010 est adopté.

6. Signature du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010

Le procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010 est signé par la présidente.

7. Suivi du procès-verbal de la 145^e séance tenue le 1^{er} novembre 2010

Aucun commentaire.

8. Date de la prochaine assemblée (24 janvier 2011)

La prochaine séance du CCU se tiendra le 24 janvier 2011.

9. Quartier Connaught : Suivi du dossier – district électoral de Deschênes

On présente un résumé du rapport de consultation sur l'élaboration d'un plan d'aménagement pour le cœur du Village urbain « Les Golfs » sur le site de l'ex-Hippodrome Connaught, tenue le 26 mai 2010. On présente ensuite les principales observations, commentaires et attentes formulés par les participants et participantes.

On explique qu'un concept d'aménagement a été préparé puis présenté aux élus du secteur d'Aylmer le 25 octobre 2010. Puis, on mentionne qu'à partir des commentaires des élus du secteur d'Aylmer un second concept a été élaboré.

On souligne que ce dernier concept s'appuie sur un pôle de transport en commun et actif, sur un pôle récréatif et vert, sur la construction de bâtiment vert, sur la réalisation d'un quartier durable et sur un chantier écoresponsable.

Plusieurs commentaires et suggestions sont formulés, entre autres, sur :

- Le stationnement incitatif;
- La construction de bâtiment Leed;
- La qualité de ce projet qui devrait servir de « modèle »;
- La protection de la Maison Gorman et du caractère patrimonial du chemin d'Aylmer;
- L'importance de construire le parc de quartier au début du projet;
- L'accessibilité des logements abordables;
- La densité résidentielle;
- L'importance de conserver 40 % du site en espace vert et récréatif;
- Le financement de ce projet.

Enfin, on rappelle les prochaines étapes de ce projet :

- Décembre 2010 et janvier 2011 : Transmission du rapport de consultation aux élus et diffusion aux participants ainsi qu'à la population, communication auprès des membres de la coalition;
- Hiver 2011 : Présentation aux citoyens;
- Printemps 2011 : Présentation au CCU des modifications de zonage;
- Été 2011 : Approbation au conseil des modifications de zonage;
- Printemps 2011 : Aménagement du parc de quartier.

- 10. Approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – permettre les logements additionnels dans la zone H-03-110 et approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture de rue et protection des boisés de protection et d'intégration – projet résidentiel Domaine de la Baie, phase 4 – district électoral de Masson-Angers**

On suggère de favoriser la plantation de pins blancs lors des développements des projets résidentiels.

R-CCU-2010-12-06 / 233

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l'aménagement de logements additionnels dans la zone H-03-110 pour le projet domiciliaire « Domaine de la Baie ».

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale « Domaine de la Baie, phase 4 », visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration pour la construction de 74 logements, de type unifamilial isolé avec logement additionnel et unifamilial jumelé, et ce, tel que démontré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation et d'intégration architecturale - Préparé par Technika HBA en août 2010 - « Domaine de la Baie, phase 4 »;
- « Modèles types proposés - « Domaine de la Baie, phase 4 ».

ADOPTÉE

- 11. Approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration – « Domaine Rivermead » – phases 3, 4 et 5, rues Félix-Leclerc et Jean-Gascon et accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – autoriser la réduction de la largeur de l'emprise d'une rue et d'un passage pour piétons, l'augmentation de la longueur d'un îlot, l'augmentation du rapport espace bâti/terrain maximal et la réduction de la profondeur et de la largeur de terrains – district électoral de Deschênes**

R-CCU-2010-12-06 / 234

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration pour les phases 3, 4 et 5 du projet résidentiel « Domaine Rivermead », rues Félix-Leclerc et Jean-Gascon visant la construction de 56 habitations au lieu de 73 habitations, et ce, afin de protéger les milieux sensibles situés au nord de ce projet résidentiel.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 et au Règlement de lotissement numéro 503-2005 pour les phases 3, 4 et 5 du projet résidentiel « Domaine Rivermead », rues Félix-Leclerc et Jean-Gascon visant à :

- Réduire au 148, rue Félix-Leclerc, la largeur minimale du lot de 20 mètres à 16,8 mètres;
- Réduire au 1, rue Félix-Leclerc, la profondeur minimale du lot de 30 mètres à 22 mètres;

- Réduire au 11, rue Félix-Leclerc, la profondeur minimale du lot de 30 mètres à 28 mètres;
- Augmenter l'espace bâti/terrain maximum de la zone H-14-088 de 0,30 à 0,40;
- Réduire la largeur minimale de la rue Félix-Leclerc située au nord du projet de 15 mètres à 14 mètres;
- Réduire la largeur minimale d'un passage pour piétons de 4,5 mètres à 3 mètres;
- Augmenter la longueur maximale de l'îlot délimité à l'Est par la rue Jean-Gascon et à l'Ouest par la rue Félix-Leclerc de 400 mètres à 565 mètres.

ADOPTÉE

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 24.

24. Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter le nombre maximal de cases de stationnement pour une nouvelle clinique dentaire et d'exempter de l'obligation d'asphalter le stationnement et de délimiter les cases de stationnement – 661, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Saint-Raymond-Vanier

Arrivée de M. Marc Dufresne et de M^{me} Katherine Nguyen.

M. Dufresne et M^{me} Nguyen rappellent l'historique de leur projet de construction d'une clinique dentaire au 661, boulevard Saint-Joseph et expliquent pourquoi une demande de dérogations mineures au Règlement de zonage en vue d'augmenter le nombre maximal de places de stationnement de 6 à 16 cases a été formulée en insistant, entre autres, sur la démolition du bâtiment, la décontamination du sol, les dispositions réglementaires relatives au rapport plancher/terrain (C.O.S.) et sur l'erreur du constructeur engagé pour réaliser les travaux d'asphaltage.

Départ de M. Marc Dufresne et de M^{me} Katherine Nguyen.

R-CCU-2010-12-06 / 235

Que ce comité recommande au conseil d'accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'augmenter de 6 à 16 le nombre maximal de cases de stationnement et d'exempter l'obligation d'asphalter et ligner un espace de stationnement, et ce, conditionnellement à l'aménagement, de 30% de sa superficie en surface végétale dure afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur causé par l'augmentation du nombre d'espace de stationnement, d'un passage piétonnier au sud du stationnement donnant sur l'accès secondaire du projet, à la propriété située au 661, boulevard Saint-Joseph

ADOPTÉE

12. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, protection des boisés de protection et d'intégration et secteur de mouvement de masse et accorder un usage conditionnel – installer une antenne de télécommunication – 217, chemin des Érables – district électoral de Limbour

R-CCU-2010-12-06 / 236

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant la construction d'une nouvelle antenne de télécommunication d'une hauteur de 50 mètres sur la propriété située au 217, chemin des Érables.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de mouvement de masse et

protection des boisés de protection et d'intégration, visant la construction d'une nouvelle antenne de télécommunication d'une hauteur de 50 mètres sur la propriété située au 217, chemin des Érables, et ce, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation, préparé par Martin Gascon, arpenteur-géomètre en septembre 2010, 217, chemin des Érables »;
- « Plan d'aménagement et élévations proposées, préparé par Vidéotron en septembre 2010, 217, chemin des Érables »;
- « Photos simulation, préparées par Vidéotron en septembre 2010, 217, chemin des Érables ».

ADOPTÉE

- 13. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et accorder un usage conditionnel – remplacer une antenne de télécommunication existante par une nouvelle antenne d'une hauteur de 46 mètres – 625, chemin d'Aylmer – district électoral de Deschênes**

R-CCU-2010-12-06 / 237

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer en vue de remplacer une antenne de télécommunication existante par une nouvelle antenne d'une hauteur de 46 mètres sur la propriété située au 625, chemin d'Aylmer, et ce, conditionnellement à l'intensification du couvert végétal sur le site en mettant en valeur l'aménagement paysager constitué de plantation de feuillus de gros calibre et de conifères pour le chemin d'Aylmer et pour le secteur résidentiel de la rue de la Croisée.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder un usage conditionnel en vue de remplacer une antenne de télécommunication existante par une nouvelle antenne d'une hauteur de 46 mètres sur la propriété située au 625, chemin d'Aylmer.

ADOPTÉE

- 14. Approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – changer la couleur des revêtements extérieurs et de la toiture et ajouter des cases de stationnement extérieur et accorder un usage conditionnel – remplacer 260 logements pour personnes âgées par 250 logements conventionnels – projet « Le Rédemptoriste », 325, boulevard Wilfrid-Lavigne – district électoral de Lucerne**

On suggère que des bollards d'éclairage soient installés, sur le sentier piétonnier, jusqu'au terrain de sport.

On suggère également d'être vigilant afin que les cases de stationnements réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite soient aménagées conformément aux dispositions de l'article 222 du Règlement de zonage numéro 502-2005.

R-CCU-2010-12-06 / 238

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer visant à remplacer, à certains endroits, la pierre grise par de la

brique rouge, à changer la couleur du toit de rouge à gris fusain et à ajouter 118 cases de stationnement extérieur au projet « Le Rédemptoriste » sis au 325, boulevard Wilfrid-Lavigne.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder un usage conditionnel visant à remplacer 260 logements pour personnes âgées par 250 logements conventionnels au projet « Le Rédemptoriste » sis au 325, boulevard Wilfrid-Lavigne.

ADOPTÉE

Départ de M. David Leclerc.

- 15. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration – construire 162 habitations – projet résidentiel « Village de la ferme Ferris » phase 6 – district électoral de Lucerne**

R-CCU-2010-12-06 / 239

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement ouverture d'une nouvelle rue et projet de développement protection des boisés de protection et d'intégration, prévoyant la construction de 162 habitations pour le projet résidentiel «Village de la ferme Ferris » phase 6.

ADOPTÉE

- 16. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, ouverture de rue – construire 15 habitations unifamiliales isolées – zone H-07-093, projet de l'Érablière, phase 5A – district électoral de Limbour**

R-CCU-2010-12-06 / 240

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale « Projet de l'Érablière, phase 5A », visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la construction de 15 habitations unifamiliales isolées, et ce, tel que démontré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation et d'intégration architecturale - Préparé par Marc Fournier, Arpenteurs/géomètres le 6 octobre 2010 - « Projet de l'Érablière, phase 5A »;
- « Modèles d'habitations proposés - « Projet de l'Érablière, phase 5A »

ADOPTÉE

- 17. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – aménager une terrasse de restaurant et installer une enseigne détachée – 31, rue Principale – district électoral d'Aylmer**

R-CCU-2010-12-06 / 241

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer visant

l'aménagement d'une terrasse de restaurant et installation d'une enseigne détachée au 31, rue Principale.

ADOPTÉE

- 18. Accorder un usage conditionnel – remplacer un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis « Service relié à la fiscalité » par « Autres services publicitaires » – 900, boulevard de la Carrière – district électoral de Saint-Raymond-Vanier**

R-CCU-2010-12-06 / 242

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel de remplacement visant le remplacement d'un usage commercial dérogatoire « 6199 – Service relié à la fiscalité (C1b) » par un usage de remplacement « 6319 – Autres services publicitaires (C1b) », dans le bâtiment commercial situé au 900, boulevard de la Carrière.

ADOPTÉE

- 19. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – permettre la construction d'une habitation en structure jumelée au lieu d'isolée – 8, rue Robitaille – district électoral des Promenades**

R-CCU-2010-12-06 / 243

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre la construction d'une habitation en structure jumelée au lieu d'isolée sur la propriété sise au 8, rue Robitaille.

ADOPTÉE

- 20. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – diminuer le nombre de cases de stationnement requis – 520, boulevard de l'Hôpital – district électoral du Versant**

R-CCU-2010-12-06 / 244

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement à fournir de 156 à 120 dans le cadre de l'agrandissement de l'édifice sis au 520, boulevard de l'Hôpital.

ADOPTÉE

- 21. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – augmenter la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire détaché – 1254, rue Daniel – district électoral de Bellevue**

R-CCU-2010-12-06 / 245

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter de 4,5 mètres à 5,8 mètres la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire détaché, et ce,

dans le but de permettre la construction d'un garage détaché sur la propriété sise au 1254, rue Daniel.

ADOPTÉE

- 22. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire le ratio du nombre d'espaces de stationnement à fournir à l'intérieur d'un bâtiment – 72 et 76, rue Laval – district électoral de Hull-Val-Tétreau**

R-CCU-2010-12-06 / 246

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire de 75% à 73% le ratio du nombre d'espaces de stationnement à fournir à l'intérieur d'un bâtiment en hauteur sis au 72-76, rue Laval.

ADOPTÉE

Les sujets inscrits aux articles 23 et 24 ont été traités respectivement après les articles 3 et 11.

- 25. Questions diverses :**

Aucun sujet.

- 26. Période de questions des citoyennes et citoyens**

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

- 27. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 15.