



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

202^e séance tenue le 19 mars 2015 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Guylaine Bouchard, analyste en urbanisme
M. Marc Chicoine, directeur adjoint - Développement
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée
M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer

ABSENCES :

Membre

M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

Ressource interne

M^{me} Salima Hachachena, chef de div. de l'urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 40 et souhaite la bienvenue à M. Sacha Levasseur-Rivard, nouveau membre citoyen du CCU.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en retirant l'article 8.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

4. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones résidentielles H-13-099, H-13-101, H-13-102, H-13-107 et H-13-112 visant le Plateau de la Capitale, phase 51
5. Projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration visant le projet résidentiel Plateau de la Capitale - phase 51
6. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le projet résidentiel et récréotouristique Château Cartier – Terrain vacant à l'ouest du 1160-1170, chemin d'Aylmer
7. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer aux 1180, 1190 et 1200, chemin d'Aylmer correspondant aux phases 2, 3 et 4 - Château Cartier
8. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Modifier l'article 484.2 relatif à la bande tampon en bordure du chemin Klock pour préciser les caractéristiques exigées de 251 à 295, rue de l'Ours-Noir et modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue pour la rue de l'Ours-Noir
9. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, dans un boisé de protection et d'intégration et dans le secteur de redéveloppement de Deschênes pour la phase 2 du projet résidentiel Faubourg du Rivage aux 20 à 80, rue Lady-Colborne
10. Projet dans un boisé de protection et d'intégration aux 711, chemin du Fer-à-Cheval, construire une habitation unifamiliale isolée
11. Questions diverses
12. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 15 avril 2015. On convient de traiter immédiatement l'article 10.

10. Projet dans un boisé de protection et d'intégration – 711, chemin du Fer-à-Cheval — Construire une habitation unifamiliale isolée - District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- La forte dimension du bâtiment proposé;
- La qualité de la présentation de l'analyse de projet qui devrait être conservée comme modèle à suivre.

R-CCU-2015-03-19 / 26

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 711, chemin du Fer-à-Cheval;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée du bâtiment permet de préserver les arbres matures sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture proposée, les matériaux nobles et la fenestration abondante orientée vers la rivière assurent une intégration harmonieuse du projet dans son milieu naturel environnant;

CONSIDÉRANT QU'une plantation d'arbres sera réalisée en complément des surfaces végétales présentes sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE les aires pavées en cour avant seront minimisées au profit d'aires végétales;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera réalisé conformément aux Règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'une demande de certificat d'autorisation pour démolir le bâtiment résidentiel actuel a été déposée à la Ville de Gatineau le 23 janvier 2015;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver un projet dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 711, chemin du Fer-à-Cheval afin de construire une habitation unifamiliale isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et de paysagement réalisé par Daniel Handfield, arpenteur-géomètre le 23 janvier 2015, 711, chemin du Fer-à-Cheval;
- Façade principale de l'habitation et paysagement réalisés par Évolution architecture inc. en janvier 2015, 711, chemin du Fer-à-Cheval;
- Perspectives arrière et latérales réalisées par Évolution architecture en janvier 2015, 711, chemin du Fer-à-Cheval,

et ce, conditionnellement à la délivrance de l'avis de conformité de la CPTAQ à l'égard des travaux.

RECOMMANDÉE

4. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones résidentielles H-13-099, H-13-101, H-13-102, H-13-107 et H-13-112 - Plateau de la Capitale, phase 51 – Modifier les limites des zones résidentielles, augmenter la hauteur et le nombre de logements et modifier les dispositions de zonage afin de réaliser un projet de développement – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

À la suite de la présentation de la mise en contexte du dossier et des principaux enjeux plusieurs questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Les modifications relatives au nombre d'étages, à la superficie, la profondeur et la largeur des terrains;
- Les justifications des modifications et les impacts positifs ou négatifs pour la Ville;
- La protection des milieux humides.

R-CCU-2015-03-19 / 27

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour le terrain vacant d'environ 48 hectares de superficie, appartenant au requérant, situé au sud de la rue de Francfort, à l'ouest du boulevard du Plateau et à l'est du chemin Vanier, compris dans les zones résidentielles H-13-099, H-13-101, H-13-102, H-13-107 et H-13-112, afin de réviser les normes règlementaires et les limites des zones résidentielles pour permettre un projet de développement visant l'ouverture de rue;

CONSIDÉRANT QU'une analyse démontre que les normes règlementaires actuelles ne correspondent pas au projet résidentiel proposé par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du requérant est accessible par le boulevard du Plateau et le chemin Vanier et est localisé près du « Cœur du village urbain du Plateau »;

CONSIDÉRANT QUE la densité proposée respecte les orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé en vigueur numéro 700 et le plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le projet résidentiel Plateau de la Capitale, phase 51 afin de réviser les normes règlementaires et les limites des zones résidentielles H-13-099, H-13-101, H-13-102, H-13-107 et H-13-112 de la façon suivante :

- Zone résidentielle H-13-099 :
 - Modifier les limites de la zone en concordance avec le lotissement prévu des habitations multifamiliales en bordure du boulevard du Plateau;
 - Ajouter l'usage du groupe communautaire P2;
 - Augmenter le nombre de logements maximum par bâtiment de 24 à 40, pour les structures isolées, et de 12 à 24 logements, pour les structures jumelées et contiguës.
- Zone résidentielle H-13-101 :
 - Modifier les limites de la zone en concordance avec le lotissement prévu des habitations multifamiliales en bordure du boulevard du Plateau et en bordure du chemin Vanier et en concordance avec la modification des limites de la zone H-13-099;
 - Abroger les dispositions relatives à la superficie, la profondeur et la largeur du terrain pour les structures isolées;

- Augmenter le nombre d'étages maximum de 2 à 3, pour tous les types de structures;
- Augmenter le nombre de logements maximum de 1 à 12, pour les structures isolées, et de 4 à 12, pour les structures jumelées et contiguës;
- Augmenter la superficie de plancher minimale de 70 m² à 90 m² pour tous les types de structures;
- Réduire la largeur minimale du mur avant de 7 m à 6 m pour la structure jumelée;
- Augmenter le ratio espace bâti/terrain maximum de 0,30 à 0,35 pour la structure isolée;
- Augmenter le ratio espace bâti/terrain maximum de 0,35 à 0,40 pour la structure jumelée;
- Augmenter le ratio espace bâti/terrain maximum de 0,40 à 0,60 pour la structure contiguë.
- Zone résidentielle H-13-102 :
- Modifier les limites de la zone en concordance avec la limite de la bande riveraine du ruisseau situé au nord du terrain et des constructions de la rue de Francfort;
- Zone résidentielle H-13-107 :
- Modifier les limites de la zone en concordance avec la limite de la bande riveraine du ruisseau situé au nord du terrain et des constructions de la rue de Francfort;
- Zone résidentielle H-13-112 :
- Abroger les dispositions relatives à la superficie, la profondeur et la largeur du terrain pour les structures isolées;
- Autoriser les structures jumelées et contiguës;
- Pour les structures isolées :
 - Réduire la marge avant minimale de 10 à 6 m
 - Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment de 2 à 3 étages;
 - Augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment de 1 à 12 et de 4 à 12;
 - Augmenter le ratio espace bâti/terrain maximum de 0,30 à 0,35;
- Pour les structures jumelées et contiguës, normes prescrites :
 - Marge avant minimale de 6m;
 - Marge latérale (1) minimale de 0 m;
 - Marge latérale (2) minimale de 1,5 m;
 - Marge latérale sur rue minimale de 4 m;
 - Marge arrière minimale de 7 m;
 - Hauteur minimale de 1 étage et hauteur maximale de 3 étages;
 - Superficie d'implantation minimale de 49 m²;
 - Superficie de plancher minimale de 90 m²;
 - Largeur minimale d'un mur avant de 6 m, pour les structures jumelées, et de 5,5 m, pour les structures contiguës;
 - Nombre de logements par bâtiment minimal de 1 et maximal de 12;
 - Ratio espace bâti/terrain maximum de 0,40 pour les structures jumelées et de 0,60 pour les structures contiguës
- Ajouter une note précisant qu'une bande tampon d'une largeur minimale de 5 m doit être aménagée sur le terrain privé en bordure du chemin Vanier.

RECOMMANDÉE

5. Projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel Plateau de la Capitale - phase 51 – Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Le lien entre le règlement de zonage et la réalisation de projets assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Le transport actif (circulation piétonne);
- Les orientations de la Ville en matière de développement des secteurs résidentiels (habitation, commerces et services de proximités, etc.);
- L'utilisation des mots : « Non atteint » à la page 18 ou il aurait été préférable d'inscrire : « S.O. », soit l'abrégé de « Sans Objet »;
- La réalisation de projets de développement résidentiels de qualité.

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approuver un projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée pour le projet résidentiel du « Plateau de la Capitale », phase 51;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé bonifie et diversifie l'offre de logements près du secteur du « Cœur du village urbain du Plateau »;

CONSIDÉRANT QUE cette demande, assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 vise la construction du projet résidentiel de la phase 51;

CONSIDÉRANT QU'un guide d'aménagement encadrera l'implantation et l'intégration architecturale des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE toutes les phases subséquentes à la phase 51 devront être approuvées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de l'intersection avec le chemin Vanier devra respecter le tracé définitif de l'option numéro 2 proposée et qu'aucune nouvelle phase ne sera approuvée avant la jonction de la collectrice secondaire « rue future A » avec le chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour les zones résidentielles H-13-099, H-13-101, H-13-102, H-13-107 et H-13-112 afin de modifier les normes applicables et les limites des zones, et que toute construction dans ces zones devra être conforme aux normes applicables;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin de réaliser le projet résidentiel de la phase 51 du Plateau de la Capitale, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Concept du plan d'ensemble, Plateau de la Capitale - phase 51 et futures phases, extrait du plan réalisé par Exp. le 10 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Concept des élévations proposées (à titre indicatif), Plateau de la Capitale – Phase 51, Extrait du concept réalisé par Plateau Multivesco, le 18 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

On convient de traiter immédiatement l'article 9.

9. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, dans un boisé de protection et d'intégration et dans le secteur de redéveloppement de Deschênes – Phase 2 du projet résidentiel Faubourg du Rivage – 20 à 80, rue Lady-Colborne – Modifier la limite du terrain, l'emprise du rond-point de la rue Lady-Colborne, l'implantation, l'architecture et augmenter le nombre de logements – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- L'augmentation du nombre de logements;
- Les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale permettant la protection des arbres;
- L'aspect confidentiel des études de caractérisation environnementale;
- L'utilisation de la clause de non-abattage d'arbre;
- L'aménagement de stationnement souterrain;

Départ de M^{me} Guylaine Bouchard.

- Le traitement des façades latérales donnant sur le boulevard Lucerne;
- La difficulté de bien saisir les enjeux des dossiers complexes à partir des documents présentés. Un effort supplémentaire devrait être fait au chapitre de la vulgarisation, la simplification, l'uniformisation et des références aux annexes, etc.;

- La superficie des balcons, qui ne devrait pas être comptabilisée, dans le total de la superficie des aires d'agrément;
- L'absence d'impact de la réduction du bassin de rétention.

R-CCU-2015-03-19 / 29

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un PIIA approuvé a été déposée afin de modifier la limite du terrain de la phase 2, l'emprise du rond-point de la rue Lady-Colborne, l'implantation et l'architecture et d'augmenter le nombre de logements du projet résidentiel Faubourg du Rivage;

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 du projet approuvée en 2010 était composée de sept bâtiments multifamiliaux isolés de 16 logements regroupés en projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire augmenter le nombre de logements de 16 à 24 logements pour quatre des sept bâtiments de la phase 2 du projet, modifier l'orientation de deux des sept bâtiments projetés, élargir l'emprise du rond-point de l'impasse Lady-Colborne, agrandir le terrain de la phase 2 et proposer une nouvelle architecture pour les bâtiments de 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable a proposé et avec l'accord du requérant de revoir l'architecture des bâtiments de 16 logements dans le but de modifier les éléments architecturaux des façades principales;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées de la phase 2 respectent les dispositions réglementaires applicables des règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver la modification de la phase 2 du projet résidentiel Faubourg du Rivage assujéti aux dispositions concernant l'ouverture d'une nouvelle rue, un boisé de protection et d'intégration et le secteur de redéveloppement de Deschênes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, dans le but de revoir les conditions de développement au guide d'aménagement en permettant de modifier la limite du terrain, l'emprise du rond-point de la rue Lady-Colborne, l'implantation et l'architecture et d'augmenter le nombre de logements, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé, Faubourg du Rivage phase 2 – Extrait du plan réalisé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre, dossier numéro 96351, portant la minute 24814D, daté du 22 avril 2014, révisé et reçu le 20 février 2015;
- Élévations proposées pour le modèle de 16 logements, Faubourg du Rivage phase 2 – Extrait du plan réalisé par L'Écuyer, Lefavre Architectes, daté de novembre 2012, révisé du 10 septembre 2014 et reçu le 29 janvier 2015,
- Élévations proposées pour le modèle de 24 logements, Faubourg du Rivage phase 2 – Extrait du plan réalisé par L'Écuyer, Lefavre Architectes, daté de juillet 2014, révisé du 18 juillet 2014 et reçu le 18 février 2015,
- Plan de plantations proposées, Faubourg du Rivage phase 2 – Extrait du plan réalisé par EXP daté du 23 février 2015 et reçu le 25 février 2015;
- Plan de cadastre parcellaire proposé, Faubourg du Rivage phase 2 – réalisé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre, dossier numéro 96351-3, minute 25236D, daté et reçu du 24 février 2015.

RECOMMANDÉE

- 6. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel Château Cartier – Lot numéro 5 252 114 et une partie du lot 5 035 634 du cadastre du Québec (chemin d'Aylmer) – Modifier les limites de la zone résidentielle H-14-027 et augmenter de 4 à 8 le nombre d'étages – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Départ de M^{me} Liliane Moreau.

On présente l'historique et la mise en contexte du projet résidentiel Château Cartier.

On convient de reporter, à une prochaine séance du CCU, la formulation d'une recommandation sur une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à faciliter la réalisation des phases 5 et 6 du projet résidentiel Château-Cartier.

7. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer - 1180, 1190 et 1200, chemin d'Aylmer correspondant aux phases 2, 3 et 4 - Château Cartier, modifier l'implantation et l'architecture, augmenter le nombre de logements de la phase 3 (soit le 1190, chemin d'Aylmer) – District de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- L'impact de réduire la grandeur des logements sur la mixité souhaitée dans ce projet résidentiel;
- La qualité de l'information qui sera accessible aux citoyens (simplification et vulgarisation du texte de l'analyse de projet);
- La transition entre le projet résidentiel Château Cartier et le secteur résidentiel.

R-CCU-2015-03-19 / 30

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée le 24 février 2015 et ajustée le 16 mars 2015 visant à modifier l'implantation et l'architecture des phases 3 et 4 du projet résidentiel Château Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments prévus dans les phases 2, 3 et 4 du projet approuvé le 6 décembre 2011 (CM-2011-1019) comportaient six étages tel qu'autorisé à la zone résidentielle H-14-023, mais que les implantations proposées pour les phases 3 et 4 empiétaient dans la zone récréative R-14-025;

CONSIDÉRANT QUE la modification à la hiérarchie commerciale entrée en vigueur le 16 janvier 2012 a augmenté la hauteur permise des bâtiments dans la zone résidentielle H-14-023 de 6 à 7 étages sans changer la limite de la zone;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a construit le bâtiment de la phase 2 avec sept étages, tel que permis à la grille de spécifications de la zone H-14-023 depuis janvier 2012 suite à une approbation administrative signée le 1^{er} mai 2013;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification proposée aux phases 3 et 4 du projet conserve le même style architectural que la phase 2, mais en réduisant l'implantation au sol afin que l'ensemble des bâtiments projetés soit situé dans la zone résidentielle H-14-023;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour un projet d'ouverture de rue et un projet d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer :

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose au Comité consultatif d'urbanisme qu'il recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer - 1180, 1190 et 1200, chemin d'Aylmer correspondant respectivement aux phases 2, 3 et 4 approuvées pour le projet Château Cartier visant pour les phases 3 et 4 à modifier l'implantation et l'architecture et augmenter le nombre de logements de la phase 3 (soit le 1190 Chemin d'Aylmer) en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé pour les phases 3 et 4 soit le 1190 et 1200. Chemin d'Aylmer préparé par Groupe Marchand, Architectes en date du 23 avril 2013;
- Perspective - Concept d'artiste Ensemble immobilier Château Cartier.

RECOMMANDÉE

8. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Modifier l'article 484.2 relatif à la bande tampon en bordure du chemin Klock pour préciser les caractéristiques exigées – 251 à 295, rue de l'Ours-Noir – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – rue de l'Ours-Noir – Modifier le guide d'aménagement d'un projet résidentiel pour refléter la situation existante – District électoral de Lucerne – Mike Duggan – Liliane Moreau

Sujet retiré de l'ordre du jour.

11. Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 45.