

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE SPÉCIALE

17 juin 2002

PROCÈS-VERBAL

7^e SÉANCE

DATE : Le 17 juin 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : **Membres**

M. Simon Racine, président, conseiller
Mme Thérèse Cyr, conseillère
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Éric Boutet, responsable, planification
Mme Josée-Anne Derome, stagiaire
M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement
M. Pierre Marcotte, chef de division, programmes et projets
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull
Mme Jovette Babin, coordonnatrice en urbanisme par intérim
Mme Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme

Autres

—M. Wilhelm de Lorenzi
M. Carl D'Amours

ABSENCE MOTIVÉE :

M. Pierre Phillion, vice-président, conseiller
M. Denis Lanctôt, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRETÉAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 30

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant les sujets 9.1, 11.1, 21.1, 21.2, 24.1 et deux sujets à l'article varia.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 mai 2002

Le procès-verbal de la séance du 27 mai 2002 est accepté en apportant une précision sur la dimension des fenêtres à l'article 17 page 7 au deuxième considérant qui sera libellé ainsi :

« **CONSIDÉRANT QUE** les ouvertures qui pourront être ajoutées seront de forme rectangulaire et dimensionnées verticalement dans une proportion d'une unité de largeur pour trois unités de hauteur. Les fenêtres qui seront installées s'harmoniseront avec les fenêtres de la maison (style à carreaux); »

4. Signature du procès-verbal de la séance du 27 mai 2002

Le procès-verbal de la séance du 27 mai 2002 sera signé par le président.

5. Suivis du procès-verbal de la séance du 27 mai 2002

- On mentionne que certaines mesures internes ont été mises en place pour réduire les échéances entre les demandes des requérants et les décisions du conseil municipal.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 19 août 2002.+

7. Présentation de la méthodologie visant la sélection des indicateurs de développement urbain

Monsieur Éric Boutet trace un portrait de l'état d'avancement des travaux de révision et d'harmonisation des outils réglementaires (schéma, plans d'urbanisme, règlements de zonage et autres règlements d'urbanisme) en insistant sur la révision du plan intégré des transports, sur les travaux d'élaboration du portrait socio-économiques de la ville de Gatineau, sur la révision des pôles d'emplois et sur la caractérisation du territoire agricole.

Monsieur Louis Chabot présente le plan de travail et de sélection des indicateurs de développement urbain. Il rappelle les objectifs généraux (localiser et quantifier la croissance, mettre en place des politiques de développement durable, amorcer la réflexion sur la croissance intelligente), il donne quelques explications sur le développement urbain durable (fiscal, social, environnemental) sur le concept de croissance intelligente, sur les orientations de la Fédération canadienne des municipalités, sur la démarche qui conduira à la sélection des indicateurs de développement et sur la participation des membres du CCU.

8. Harmonisation des exigences particulières en chèque certifié, argent ou garantie bancaire pour tout projet d'aménagement de terrain et de construction de bâtiments

R-CCU-2002-06-17/77

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les modalités de dépôt de garantie financière par les requérants de permis de construction et les promoteurs de développement résidentiel comme suit :

- bâtiment résidentiel de 2 logements et moins : 2 000 \$ par bâtiment;
- bâtiment résidentiel de plus de 2 logements : 2 000 \$ par logement;
- bâtiment autre que résidentiel : 100 % de la valeur estimée des aménagements du terrain;
- protocole d'entente / travaux communs pour développement résidentiel : 100 % de la valeur estimée des obligations communes d'aménagement de terrains – zone tampon, clôture arrière, cour, etc.;
- remboursement de la garantie effectué par tranches de 10 000 \$ si garantie inférieure à 50 000 \$ puis de 25 000 \$ si garantie supérieure à 50 000 \$ quand les travaux sont réalisés et aucun litige ne subsiste.

Que ce comité recommande également au conseil d'adapter les règlements de zonage, de permis et certificats, de construction et de PIIA des ex-municipalités d'Aylmer, Hull, Gatineau, Masson-Angers et Buckingham aux modalités précédemment mentionnées.

ADOPTÉE

9. Dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99, zones H45-10 et H45-17, boulevards Saint-René / Labrosse. Réduire le rayon d'une rue en impasse à 15 mètres au lieu du rayon prescrit de 18 mètres et réduire la profondeur minimale de deux terrains à 29,1 et 29,6 mètres au lieu de la profondeur minimale prescrite de 30 mètres afin de permettre la construction d'habitations unifamiliales jumelées et contiguës (district 13, secteur Gatineau)

CONSIDÉRANT QUE ce lotissement a été planifié sur un résidu de terrain en bordure du boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le fait de réduire le rayon extérieur de 3 mètres et de maintenir le pavage de l'îlot de rebroussement à 15 mètres de rayon n'aura aucun effet sur la circulation automobile;

CONSIDÉRANT QU'une servitude de 1,5 mètre sera exigée sur les terrains situés en bordure de l'impasse (bornes fontaines, lampadaires, etc.);

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la profondeur des lots n'affecte pas la qualité du lotissement ni la conformité d'implantation des bâtiments;

R-CCU-2002-06-17/78

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures au règlement de lotissement numéro 1006-99, zones H45-10 et H45-17 près des boulevards Saint-René / Labrosse, soit réduire le rayon d'une rue en impasse à 15 mètres au lieu du rayon prescrit de 18 mètres et réduire la profondeur minimale de deux terrains à 29,1 et 29,6 mètres au lieu de la profondeur minimale prescrite de 30 mètres afin de permettre la

construction d'habitations unifamiliales jumelées et contiguës (district 13, secteur Gatineau).

ADOPTÉE

9.1 Dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99, zone H11-01, partie du lot 6 du rang 8, canton de Hull prolongement de la rue Limbour. Réduire le rayon d'une rue en impasse à 15 mètres au lieu du rayon prescrit de 18 mètres (district 9, secteur Gatineau)

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite prolonger la rue Limbour vers l'ouest afin de créer une subdivision de trois nouveaux lots servant pour des habitations unifamiliales isolées;

CONSIDÉRANT QUE les contraintes topographiques du site et son enclavement avec le chemin des Érables ne permettent pas de respecter la disposition réglementaire;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'ingénierie a analysé la présente requête et confirme son accord pour que le rayon de virage de l'impasse de la rue Limbour soit réduit de 18 mètres à 15 mètres;

R-CCU-2002-06-17/79

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99, zone H11-01 (impasse sur le prolongement de la rue Limbour), soit réduire le rayon d'une rue en impasse à 15 mètres au lieu du rayon prescrit de 18 mètres (district 9, secteur Gatineau).

ADOPTÉE

10. PIIA – Zone 663 Rd, 77, rue de la Falaise. Projet d'ensemble immobilier comportant deux nouveaux bâtiments de quatorze logements de type locatif (district 4, secteur Hull)

On trace un bref historique du site, on explique le zonage, le projet et on rappelle les principales conditions de réalisation du projet qui seront intégrées au protocole d'entente.

Messieurs Wilhelm de Lorenzi et Pierre-Carl D'Amours présentent les principales caractéristiques de leur projet d'ensemble immobilier. On mentionne que les coûts de rénovation intérieure de l'ancienne résidence seraient d'environ 70 000,00 \$. Selon monsieur D'Amours il faut également ajouter à ce montant les coûts de rénovation de la fondation et de réparation extérieure. Enfin, monsieur D'Amours mentionne que les arbres sur la ligne latérale, en façade et à l'arrière seront conservés intégralement.

On suggère que les arbres en façade et sur la ligne latérale soient conservés et qu'une vérification auprès de la Société d'histoire de l'Outaouais soit faite concernant le caractère patrimonial du bâtiment sis au 77, rue de la Falaise.

R-CCU-2002-06-17/80

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le projet d'ensemble immobilier comportant deux nouveaux bâtiments de quatorze logements de type locatif au 77, rue de la Falaise, selon les plans déposés et aux conditions suivantes :

- préservation de la végétation existante lorsqu'elle ne constitue pas un obstacle aux opérations de construction;
- vérification du caractère patrimonial du bâtiment auprès de la Société d'histoire de l'Outaouais;
- modifications à apporter au concept architectural à savoir :
- les murs latéraux devront être totalement recouverts de maçonnerie (briques et acrylique);
- ajuster le traitement de la partie centrale en avancée sur la façade latérale, en rendant obligatoire l'utilisation du même fini que la partie centrale de la façade principale, à l'exception des oriels (fenêtres en baie); prévoir aussi le même type d'ornementation;
- ajouter sur les façades arrière un revêtement de brique jusqu'au niveau du deuxième étage pour les 2 bâtiments proposés;
- prévoir un traitement architectural en y incorporant un traitement de toit pour chapeauter la nouvelle section de 16 pieds de maçonnerie à chaque extrémité.

ADOPTÉE

11. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210, zone 577 Rc, 29, rue du Voilier – Diminuer la marge latérale à 1 mètre au lieu de la marge latérale prescrite de 2 mètres afin de permettre l'aménagement d'un deuxième logement à même le bâtiment planifié sur le site (district 6, secteur – Hull)

CONSIDÉRANT QUE la configuration du terrain limite la planification du projet, alors que la forme du terrain en pointe de tarte ne permet pas de respecter la marge latérale de 2 mètres prescrite pour un bâtiment comportant 2 logements;

CONSIDÉRANT QUE pour être conforme le bâtiment devrait avoir un recul exagéré;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le type d'habitation proposé s'assimile à une habitation isolée avec garage et s'intègre parfaitement au milieu bâti environnant;

CONSIDÉRANT QUE le garage construit à 1 mètre de la ligne de lot ne causera aucun préjudice au voisinage puisque la majorité des garages sur cette rue sont à 1 mètre de la ligne;

CONSIDÉRANT QUE le voisin directement concerné a confirmé qu'il ne s'objectait pas à la demande de dérogation;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations du même type ont déjà été accordées dans le passé pour 3 autres résidences du projet Domaine des Sources;

R-CCU-2002-06-17/81

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210, zone 577 Rc, 29, rue du Voilier, soit diminuer la marge latérale à 1 mètre au lieu de la marge latérale prescrite de 2 mètres afin de permettre

l'aménagement d'un deuxième logement à même le bâtiment planifié sur le site (district 6, secteur – Hull).

ADOPTÉE

11.1 Demande de changement de zonage – Modifier le règlement de zonage numéro 2210, zone 34 Rd afin de créer une nouvelle zone correspondant aux limites de propriété du 63-65, rue Hôtel-de-Ville et d'ajouter, comme usage spécifiquement permis, à cette nouvelle zone l'usage « bureaux administratifs privés et publics ou de services financiers ou professionnels » de la classe commerciale 2 – commerce général (district 8, secteur – Hull)

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée au zonage permettra l'agrandissement d'un édifice à bureau existant qui est occupé présentement par le Centre communautaire juridique de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation actuelle existe par droit acquis et que le projet du locataire est de fusionner à cet endroit les 2 bureaux de l'organisme et ainsi se rapprocher du palais de justice;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement satisfera les exigences au niveau du stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment additionnel proposé s'intégrera bien architecturalement au bâtiment existant;

R-CCU-2002-06-17/82

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de changement de zonage, soit de modifier le règlement de zonage numéro 2210, zone 34 Rd afin de créer une nouvelle zone correspondant aux limites de propriété du 63-65, rue Hôtel-de-Ville et d'ajouter, comme usage spécifiquement permis, à cette nouvelle zone l'usage « bureaux administratifs privés et publics ou de services financiers ou professionnels » de la classe commerciale 2 – commerce général (district 8, secteur – Hull).

ADOPTÉE

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune question.

13. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700, zone 243H, 552, rue John-Egan. Légaliser une annexe à la maison construite sur la ligne mitoyenne au lieu de la marge latérale prescrite de 1,5 mètre et légaliser une annexe à la remise construite à 0 mètre de la ligne du corridor de servitude au lieu de la limite prescrite de 0,6 mètre (district 2, secteur Aylmer)

CONSIDÉRANT QUE la conversion de la galerie en pièce habitable annexée à la maison ne crée aucun préjudice au propriétaire voisin;

CONSIDÉRANT QUE cette annexe s'harmonise avec l'ensemble de l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de l'annexe à la remise n'est pas coûteuse;

CONSIDÉRANT QUE l'annexe à la remise n'a aucune caractéristique d'un bâtiment permanent;

CONSIDÉRANT QUE l'annexe à la remise pourrait poser d'éventuels problèmes dus à l'écoulement des eaux de pluie sur le terrain voisin;

R-CCU-2002-06-17/83

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700, zone 243H, 552, rue John-Egan, soit légaliser une annexe à la maison construite sur la ligne mitoyenne au lieu de la marge latérale prescrite de 1,5 mètre et de refuser la dérogation mineure, soit légaliser une annexe à la remise construite à 0 mètre de la ligne du corridor de servitude au lieu de la limite prescrite de 0,6 mètre (district 2, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

- 14. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700, zone 216 C/H, 16, rue Derwin. Réduire la marge avant à 2,3 mètres au lieu de la marge avant prescrite de 4,5 mètres, réduire la marge avant latérale à 1,4 mètre au lieu de la marge avant latérale prescrite à 3 mètres, réduire la marge requise entre le stationnement et la ligne arrière de lot à 0,5 mètre au lieu de la marge requise entre le stationnement et la ligne arrière de lot prescrite à 1 mètre et réduire la marge entre le bâtiment et le stationnement à 0 mètre au lieu de la marge entre le bâtiment et le stationnement prescrite de 2 mètres le tout, afin de permettre la construction d'un triplex (district 1, secteur Aylmer)**

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un triplex permet de densifier une zone bien desservie en commerces;

CONSIDÉRANT QUE les marges avant et avant latérale doivent être inférieures à la norme prescrite afin de permettre la construction de logements de bonne superficie, sont identiques au bâtiment existant et sont similaires aux multiples marges avant et avant latérale qui sont inférieures à la marge prescrite à la grille de spécification de la zone 216 C/H et plus particulièrement sur la rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE la diminution de la marge de recul du stationnement permet de conserver une aire d'agrément conforme au règlement;

R-CCU-2002-06-17/84

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700, zone 216 C/H, 16, rue Derwin soit réduire la marge avant à 2,3 mètres au lieu de la marge avant prescrite de 4,5 mètres, réduire la marge avant latérale à 1,4 mètre au lieu de la marge avant latérale prescrite à 3 mètres, réduire la largeur des cases de stationnement à 2,375 mètres au lieu de la largeur des cases de stationnement prescrite à 2,5 mètres et réduire la marge entre le bâtiment et le stationnement à 0 mètre au lieu de la marge entre le bâtiment et le stationnement prescrite de 2 mètres le tout, afin de permettre la construction d'un triplex (district 1, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

- 15. Modification de plan d'ensemble – Projet d'agrandissement en façade d'un bâtiment au 380, chemin Vanier, Abes Dépanneur (district 3, secteur Aylmer)**

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire utilise des matériaux de même nature et de même couleur que ce qui est existant;

CONSIDÉRANT QUE le toit de l'agrandissement sera plat comme le toit existant;

CONSIDÉRANT QUE l'aire occupée par l'ajout permet de conserver plus du minimum des cases de stationnement requises;

R-CCU-2002-06-17/85

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble afin de réaliser le projet d'agrandissement en façade d'un bâtiment au 380, chemin Vanier, Abes Dépanneur (district 3, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

16. Approbation d'un plan d'ensemble – Construction de plusieurs bâtiments de la ferme F.A.J.A.C.A. sur un terrain de 66 acres situé en zone agricole sis au 355, chemin Pink (district 3, secteur Aylmer)

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à la LPTAA, au schéma d'aménagement et au règlement de zonage de l'ex-ville d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'ex-ville d'Aylmer a déjà analysé le projet et était favorable;

R-CCU-2002-06-17/86

Que ce comité recommande au conseil d'approbation du plan d'ensemble prévoyant la construction de plusieurs bâtiments de la ferme F.A.J.A.C.A. sur un terrain de 66 acres situé en zone agricole sis au 355, chemin Pink (district 3, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

17. Changement de zonage – Modifier le règlement de zonage numéro 700, zone 483 H afin de réduire la superficie de plancher exigée pour les habitations semi-détachées, permettre les habitations de 2 logements (duplex), enlever l'exigence de garage attaché pour les habitations semi-détachées et modifier les exigences relativement au revêtement extérieur (district 2, secteur Aylmer)

On suggère de ne pas permettre les habitations de 2 logements (duplex) dans cette zone et de sélectionner des modèles de maison qui assureront une certaine intégration au niveau des volumes, des formes architecturales ainsi que des couleurs et types de matériaux de revêtement.

CONSIDÉRANT QUE le promoteur, après 8 ans d'effort, n'a pas pu trouver un constructeur car les exigences de construction pour les semi-détachés sont trop élevées et ne permettent pas de construire des bâtiments de qualité à coûts abordables;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun, compte tenu des nouvelles responsabilités en matière de protection sonore par rapport à une infrastructure autoroutière, de revoir les normes relatives à la zone tampon du boulevard de l'Outaouais;

R-CCU-2002-06-17/87

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 700, zone 483 H afin de réduire la superficie de plancher exigée pour les habitations semi-détachées de 140 mètres carrés à 120 mètres carrés, d'enlever l'exigence de garage attaché pour les habitations unifamiliales isolées et semi-détachées, de permettre une hauteur maximale des bâtiments de 2 ½ étages, de remplacer l'exigence de 100 % brique en façade avant par 50 % de brique, pierre, stuc ou agrégat sur toutes les élévations du bâtiment (district 2, secteur Aylmer).

De plus, que ce comité recommande au conseil et ce, après la mise en vigueur de la modification au règlement de zonage, de modifier le plan d'ensemble et les considérations particulières d'aménagement pour prévoir une largeur de 15 mètres en bordure du boulevard de l'Outaouais permettant l'aménagement aux frais du promoteur d'une zone tampon formée d'un talus de 2 mètres avec plantation d'arbres, et de procéder à la cession à la ville d'une partie du lot 20B, rang 3.

ADOPTÉE

- 18. Modification au schéma d'aménagement afin de regrouper une propriété dans une même affectation RU, ajuster la limite du périmètre d'urbanisation, modification au plan d'urbanisme en conséquence et modification au règlement de zonage numéro 700, zones 477 H et 478 H afin de permettre l'agriculture de culture, l'habitation unifamiliale isolée pour la nouvelle zone sans services à l'extérieur du périmètre urbain et l'agriculture de culture et l'habitation de 1 et 2 logements pour la nouvelle zone créée avec services à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (district 3, secteur Aylmer)**

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires actuels peuvent difficilement rentabiliser l'exploitation étant donné le faible volume de production d'où la nécessité de diversifier les usages possibles et d'en consolider d'autres (agriculture de culture);

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement entré en vigueur en janvier 2000 a eu pour effet de séparer ladite propriété en 2 parcelles : à l'est avec l'obligation des 2 services (intérieur du périmètre d'urbanisation) et à l'ouest sans services;

CONSIDÉRANT QU'étant donné la pente du terrain et la faible capacité du réseau, il est très difficile voire impossible de desservir l'ensemble de ce terrain avec un égout sanitaire;

R-CCU-2002-06-17/88

Que ce comité recommande au conseil de modifier le schéma d'aménagement afin de regrouper une propriété dans une même affectation RU, d'ajuster la limite du périmètre d'urbanisation, de modifier le plan d'urbanisme en conséquence et de modifier le règlement de zonage numéro 700, zones 477 H et 478 H afin de permettre l'agriculture de culture, l'habitation unifamiliale isolée pour la nouvelle zone sans services à l'extérieur du périmètre urbain et l'agriculture de culture et l'habitation de 1 et 2 logements pour la nouvelle zone créée avec services à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (district 3, secteur Aylmer)

ADOPTÉE

- 19. Modification au schéma d'aménagement afin de remplacer l'affectation AD - aménagement différé - par affectation RES/REC - résidentielle et récréative - modification au plan d'urbanisme en conséquence et modification au règlement de zonage numéro 700, zone 351 H/P afin de créer la zone 383 H permettant les usages He et Hf (district 3, secteur Aylmer)**

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée de plus ou moins 2 hectares fait partie d'un site plus vaste appartenant au Château Cartier Resort & Hotel, déjà propriétaire de l'Hôtel Cartier et du golf Chaudière;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble de la partie résidentielle du site a été planifié au début des années 1990 et que certaines conduites d'aqueduc et d'égout ont été construites sur le site en suivant une planification approuvée par l'ex-ville d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la totalité du site n'a jamais eu une affectation AD – aménagement différé au schéma régional ou au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le zonage permet depuis 1986 de développer différentes densités résidentielles et immeubles en hauteur;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande a déjà fait l'objet d'une étude et d'un accord de principe de l'ex-ville d'Aylmer et de l'ex-Communauté urbaine de l'Outaouais;

R-CCU-2002-06-17/89

Que ce comité recommande au conseil de modifier le schéma d'aménagement afin de remplacer affectation AD – aménagement différé par affectation RES/REC – résidentielle et récréative, de modifier le plan d'urbanisme en conséquence et de modifier le règlement de zonage numéro 700, zone 351 H/P afin de créer la zone 383 H permettant les usages He et Hf (district 3, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

20. Changement de zonage – Modifier le règlement de zonage numéro 700, zone 450 C afin de permettre une variété d'usages commerciaux de boulevard (district 3, secteur Aylmer)

CONSIDÉRANT QUE la présente situation devait être corrigée en 1994 lors des travaux de révision du plan d'urbanisme et règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le zonage n'a pas été changé compte tenu des retards dans la révision du schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'il est important d'assurer une bonne intégration paysagère dans ce secteur qui constitue l'entrée ouest de la ville;

R-CCU-2002-06-17/90

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 700, zone 450 C afin de permettre une variété d'usages commerciaux de boulevard et d'ajouter certaines exigences au niveau du contrôle esthétique en façade des propriétés de façon à camoufler à l'aide de haies, clôtures, bosquets, monticules de plantation, etc. les espaces de stationnement (district 3, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

21. Modification de plan d'ensemble – Projet de démolition d'un poste d'essence et d'un dépanneur et construction d'un poste d'essence avec dépanneur sis au 225, chemin Aylmer (district 2, secteur Aylmer)

On constate qu'un enclos à déchet est prévu au plan d'ensemble et que les trois (3) remises à déchet actuelles seront éliminées.

CONSIDÉRANT QUE la présente modification au plan d'ensemble répond aux normes et objectifs en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture et les matériaux proposés amélioreront l'apparence du chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QU'un aménagement paysager et une plantation d'arbres entre l'usage et la voie publique seront mis en place;

CONSIDÉRANT QUE des lampadaires du même type que ceux du centre-ville seront installés;

R-CCU-2002-06-17/91

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble relatif au 225, chemin Aylmer, soit procéder à la démolition du poste d'essence et du dépanneur existant et réaliser le projet de construction d'un nouveau poste d'essence avec dépanneur (district 2, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

21.1 Approbation d'un plan d'ensemble – Construction d'un bâtiment résidentiel de 8 logements au coin sud-est du chemin Fraser sis au 358, chemin d'Aylmer (district 3, secteur Aylmer)

On suggère de porter une attention particulière au traitement architectural des façades latérales et du mur arrière du bâtiment.

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux exigences du PIIA (corridor patrimonial, chemin d'Aylmer et secteur centre-ville);

R-CCU-2002-06-17/92

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'ensemble, soit la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 logements au coin sud-est du chemin Fraser sis au 358, chemin d'Aylmer (district 3, secteur Aylmer).

ADOPTÉE

21.2 Modification de plan d'ensemble – Agrandissement de l'école pour adultes par la Commission scolaire Western Québec, école localisée au 100, rue Frank-Robinson (district 1, secteur Aylmer)

CONSIDÉRANT QUE plusieurs alternatives ont été analysées dans le cadre de ce projet d'agrandissement de l'école des adultes de la Commission scolaire Western Québec;

CONSIDÉRANT QUE la dite Commission aménagera, conformément à la réglementation en vigueur, une aire tampon (largeur minimale de 3 mètres, clôture en bois d'une hauteur de 2 mètres, opacité de la clôture d'au moins 75 %, 1 arbre par 4 mètres linéaires de terrain, au moins 75 % de conifères), étant donné sa proximité par rapport à la zone résidentielle adjacente;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement est conforme à la réglementation en vigueur et s'harmonise au bâtiment existant;

R-CCU-2002-06-17/93

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble pour permettre l'agrandissement de l'école pour adultes de la Commission scolaire Western Québec, école localisée au 100, rue Frank-Robinson (district 1, secteur Aylmer)

ADOPTÉE

22. PIIA – 321, rue Principale. Construction d'un garage attenant à une habitation résidentielle dans le secteur centre-ville (district 17, Buckingham)

On suggère que le revêtement et la couleur de la toiture du garage soient similaires au revêtement (tôle) et à la couleur de la toiture de l'habitation. On suggère également que le mur latéral du garage soit en maçonnerie (de la brique) s'apparentant (couleur et style) à la brique du bâtiment principal.

CONSIDÉRANT QUE cet édifice est immédiatement voisin de l'un des bâtiments patrimoniaux (château Gleason) les plus importants du secteur Buckingham et que, de ce fait, l'intégration architecturale de l'addition proposée est critique et incontournable;

CONSIDÉRANT QUE la continuité visuelle avec le paysage voisin ne sera pas affectée, la couleur des matériaux respecte la sobriété des couleurs existantes du bâtiment principal, les matériaux utilisés cadrent avec ceux présents dans le secteur, le traitement et le style architectural, la hauteur et le gabarit du garage s'agencent au bâtiment principal et avec ceux du voisinage.

R-CCU-2002-06-17/94

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le 321, rue Principale et visant la construction d'un garage attenant à une habitation résidentielle dans le secteur centre-ville dans la mesure où le revêtement et la couleur de la toiture du garage soient similaires au revêtement (tôle) et à la couleur de la toiture de l'habitation et où le mur latéral du garage soit en maçonnerie (de la brique) s'apparentant (couleur et style) à la brique du bâtiment principal (district 17, Buckingham).

ADOPTÉE

23. PIIA – 873, rue Georges. Construction d'une habitation trifamiliale isolée dans un secteur ancien (district 17, Buckingham)

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction s'intègre harmonieusement au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la continuité visuelle avec le paysage voisin ne sera pas affectée, l'alignement du bâtiment respecte les dispositions des marges de recul moyennes prévues au règlement, la couleur des matériaux respecte la sobriété des couleurs présentes dans le secteur, les matériaux utilisés cadrent avec ceux présents dans le secteur, le style, la hauteur, le gabarit, le traitement et le type architectural du bâtiment respectent ce qui est présent dans le secteur.

R-CCU-2002-06-17/95

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale sis au 873, rue Georges visant la construction d'une habitation trifamiliale isolée dans un secteur ancien (district 17, Buckingham).

ADOPTÉE

24. Modification aux règlements des permis et certificats (règlement 241) et de construction (règlement 238) afin de permettre le transport de bâtiments dans les limites de l'ex-ville de Masson-Angers (district 16, secteur Masson-Angers)

On souligne que les citoyens du voisinage ont donné leur accord de principe au déménagement du bâtiment en autant que l'habitation d'un seul logement soit bien intégrée au voisinage.

On suggère que la hauteur de la fondation du bâtiment s'harmonise avec la hauteur des fondations des bâtiments du voisinage. On demande aussi que le revêtement du mur arrière du bâtiment visible du chemin Lépine, soit en maçonnerie (briques)

CONSIDÉRANT QUE le requérant a acheté une habitation de 2 logements mise en vente à l'encan par le ministère des Transports du Québec;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment, construit en 1975, doit être démoli ou déplacé puisqu'il est situé dans l'emprise du prolongement de l'autoroute 50;

CONSIDÉRANT QUE les deux propriétés visées sont peu distancées l'une de l'autre et que l'utilisation de la voie publique n'est pas requise pour transporter le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le transport de bâtiments est autorisé dans tous les autres secteurs de la ville;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur sera remplacé afin que le bâtiment s'harmonise avec les bâtiments du nouveau voisinage;

R-CCU-2002-06-17/96

Que ce comité recommande au conseil :

- de modifier les règlements des permis et certificats (règlement 241) et de construction (règlement 238) afin de permettre le transport de bâtiments dans les limites de l'ex-ville de Masson-Angers (district 16, secteur Masson-Angers);
- d'exiger le remplacement du revêtement extérieur de l'habitation afin qu'elle s'intègre au milieu environnant ;
- d'exiger que le revêtement extérieur du mur arrière du bâtiment visible du chemin Lépine, soit en maçonnerie (briques);
- de limiter le nombre de logements à un (1) et ce, afin de se conformer aux usages résidentiels permis dans la zone où sera déplacé le bâtiment ;
- d'exiger une garantie financière avant le début des procédures d'amendement aux règlements.

ADOPTÉE

24.1 Demande de changement de zonage – Modifier le règlement de zonage numéro 1005-99, zone C46-10 afin d'agrandir la zone commerciale C46-10 à même une partie des zones communautaire P46-10 et résidentielle H46-11 et ceci, afin d'y inclure la propriété localisée au 185, rue Baribeau ainsi que le lot vacant adossé à ce dernier localisé sur la rue Brian (district 14, secteur – Gatineau)

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite réaliser des travaux de mise en valeur de ses propriétés du 374, 390 et 400, boulevard Maloney Est par la construction d'un nouveau bâtiment commercial jumelé au bâtiment existant sis au 400, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE l'effet d'inclure à la zone commerciale C46-10 le lot vacant situé sur la rue Baribeau et celui sis sur la rue Brian permettra au requérant d'aménager ces deux lots vacants en espaces de stationnement et d'atteindre son objectif d'augmenter le nombre de cases de stationnement pour le projet commercial et d'offrir ces cases de stationnement aux commerçants et à leur clientèle;

CONSIDÉRANT QUE le projet apportera une valeur ajoutée aux sites commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble a été présenté au Service d'urbanisme et que le projet d'implantation a été jugé acceptable;

R-CCU-2002-06-17/97

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99, zone C46-10 afin d'agrandir la zone commerciale C46-10 à même une partie des zones communautaire P46-10 et résidentielle H46-11 et ceci, afin d'y inclure la propriété localisée au 185, rue Baribeau ainsi que le lot vacant adossé à ce dernier localisé sur la rue Brian (district 14, secteur – Gatineau).

ADOPTÉE

25. Varia

a) Étude d'impact sur le bruit

On suggère que, dans le cadre de la révision et de l'harmonisation de la réglementation, on devrait évaluer fortement la possibilité d'exiger des requérants la réalisation d'études d'impact sur le bruit pour certains projets institutionnels, commerciaux et industriels.

b) Frais de déplacement et de visites de projets

En réponse à une question, on mentionne que les chèques de remboursements pour les frais de déplacements et de visites de projets destinés aux membres citoyens et citoyennes des comités et commissions ont été préparés et seront transmis incessamment.

26. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 35.