

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

21 octobre 2002

PROCÈS-VERBAL

10^e SÉANCE

DATE : Le 21 octobre 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : **Membres**

M. Simon Racine, président, conseiller district 9

Mme Thérèse Cyr, conseillère, district 10

M. Richard Bégin, citoyen

M. Daniel Gauvreau, citoyen

M. Denis Lanctôt, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Éric Boutet, responsable / planification

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture

M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Centre

Mme Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme temporaire

M. Réjean Martineau, adjoint au directeur

Mme Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme

M. Paul-André Roy, coordonnateur en transport

Observateur

—M. Salah Barj, STO

ABSENCES MOTIVÉES :

M. Pierre Pillion, vice-président, conseiller, district 7

M. Claude Potvin, citoyen

Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

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 et souhaite la bienvenue à M. Salah Barj de la STO.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté avec les modifications suivantes :

- le sujet inscrit à l'article 9 de l'ordre du jour est reporté (ref. Place Fleur de Lys);
- le sujet inscrit à l'article 19 de l'ordre du jour est également reporté (ref. abattage d'un arbre dans un site du patrimoine);
- ajouter à l'article 31. a) Information sur les projets de la ferme Moore.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 septembre 2002

Le procès-verbal de la séance du 16 septembre 2002 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 septembre 2002

Le procès-verbal de la séance du 16 septembre 2002 est signé par le président.

5. Suivis du procès-verbal de la séance du 16 septembre 2002

On mentionne que tous les suivis des recommandations formulées le 16 septembre 2002 ont été assurés. La recommandation relative au dossier traitant des établissements exploitant l'érotisme et les clubs privés à caractère érotique a été ajustée par la direction générale avant d'être adoptée par le conseil municipal.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 28 octobre 2002.

7. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 0, rue Verchères afin de réduire la marge avant à 1,50 mètre pour les étages compris entre le 4^e et le 10^e étage inclusivement au lieu de 2,0 mètres pour le 4^e étage et un recul additionnel de 0,50 mètre par étage jusqu'au 10^e étage, district 8, secteur Hull

On souligne que le projet ne comportera pas d'aménagement paysager mis à part un petit îlot de verdure près de la rue Laurier et quelques plantations d'arbustes et de fleurs en terrasse, et qu'il serait fortement souhaitable de regarder de plus près cet aspect du projet, du moins pour la façade de l'édifice donnant sur le boulevard de la Confédération.

On mentionne également qu'une étude d'impact sur la circulation a été demandée aux promoteurs.

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 0, rue Verchères a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au plan d'urbanisme de l'ex-ville de Hull;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé sur une rue qui deviendra, malgré sa communication avec le boulevard Maisonneuve, un accès privé à des édifices administratifs;

CONSIDÉRANT QUE le fait de conserver une marge avant uniforme de 1,50 mètre pour les 10 premiers étages du bâtiment n'aura pas d'impact visuel négatif puisque la façade de cette section de l'édifice aura un traitement architectural non assimilable à une structure de stationnement :

R-CCU-2002-10-21/144

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 0, rue Verchères afin de réduire la marge avant à 1,50 mètre pour les étages compris entre le 4^e et le 10^e étage inclusivement au lieu de 2,0 mètres pour le 4^e étage et un recul additionnel de 0,50 mètre par étage jusqu'au 10^e étage, district 8, secteur Hull.

ADOPTÉE

- 8. Proposition d'accepter un PIIA projet d'insertion au 61, rue Laurier (angle de la rue Papineau) visant le remplacement de la station-service Petro-Canada, présentement désaffectée, par un édifice ayant la vocation de « musée national de la montgolfière du Canada », district 8, secteur Hull**

MM. André Guibord, Laurent Thauvette, Pierre Cayer, John Davidson, Patrick Reid et deux autres personnes non identifiées présentent le projet de « musée national de la montgolfière du Canada » qui serait situé au 61, rue Laurier (ancienne station-service de Petro-Canada). On souligne, entre autres, que le projet rencontre les objectifs du plan stratégique de la Corporation économique de la ville de Gatineau. On insiste également sur le fait que des alliances stratégiques seront établies avec l'Association touristique de l'Outaouais et l'Administration du tourisme et des congrès d'Ottawa.

Les requérants quittent la séance.

Les membres conviennent que ce projet est original, intéressant et pourrait apporter un nouvel actif au marché touristique de l'Outaouais. Cependant, malgré un bel effort d'intégration architecturale, ce projet présente certaines difficultés : -Utilisation d'un ballon à gaz captif; -superficie limitée du site; -présence du parcours d'honneur; -image de foire touristique ou de parc d'attraction; -stade exploratoire du projet; -obtention des accréditations; -amorces des alliances stratégiques; -aire d'exposition limitée.

CONSIDÉRANT QU'un projet d'insertion visant le remplacement de la station-service Petro-Canada, présentement désaffectée, sise au 61, rue Laurier, par un « musée national de la montgolfière du Canada » a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement de l'immeuble sis au 61, rue Laurier comme site offrant un produit touristique et destiné à être construit selon une signature architecturale distinctive adaptée à la vocation de son secteur d'appartenance représente un certain intérêt;

CONSIDÉRANT QUE le développement d'une fonction muséologique le long de la rue Laurier est intéressant pour la communauté;

CONSIDÉRANT QUE le projet muséologique est conforme au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull;

CONSIDÉRANT QUE les différentes fonctions prévues par les promoteurs pour le musée (salle d'exposition, ballon à gaz captif) restent encore à établir;

CONSIDÉRANT QUE la certification requise, quant à la recevabilité du projet et aux considérations relevant de la sécurité publique des lieux et du voisinage, est à venir;

CONSIDÉRANT QUE les promoteurs du projet ne sont pas encore propriétaires de l'immeuble :

R-CCU-2002-10-21/145

Que ce comité recommande au conseil de refuser le PIIA projet d'insertion au 61, rue Laurier tel que présenté, incluant l'utilisation du ballon à gaz captif, visant le remplacement de la station-service Petro-Canada, présentement désaffectée, par un édifice ayant la vocation de « musée national de la montgolfière du Canada », district 8, secteur Hull.

De plus, que ce comité recommande au conseil d'accepter le principe d'un développement offrant un produit de nature touristique sur le site du 61, rue Laurier tel un « musée national de la montgolfière du Canada », excluant cependant la composante relative au ballon à gaz captif.

ADOPTÉE

- 9. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull en vue d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse » comme usage autorisé dans la zone 410 Cb, 424-470, boulevard Saint-Joseph, Place Fleur de Lys, district 7, secteur Hull**

En l'absence de M. Pierre Philion et à la demande du requérant, ce sujet est reporté à une prochaine séance.

On demande, d'ici la prochaine séance, qu'une requête soit adressée à la sécurité publique de la ville de Gatineau afin d'obtenir leur opinion au sujet de cette demande de changement de zonage. Aussi, on souligne que la réglementation sur les débits de boissons alcooliques sur le territoire de l'ex-ville de Hull est très limitative pour ne pas dire trop limitative. On constate que le Casino du Lac Leamy se retrouve pratiquement en position de monopole. On se demande si ce ne serait pas l'occasion et le temps de revoir l'ensemble de cette problématique.

- 10. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 77, boulevard Saint-Raymond afin d'autoriser la localisation d'une enseigne commerciale sur poteau à 2,05 mètres au lieu de 3 mètres du bâtiment, district 7, secteur Hull**

On mentionne que cette demande de dérogation mineure soulève toute la problématique d'affichage sur l'ensemble du territoire de la ville de Gatineau. On devrait, selon les membres du CCU, faire une réflexion en profondeur à propos de la réglementation relative à l'affichage commercial.

La recommandation du comité est reportée à une prochaine séance.

- 11. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 122, boulevard Saint-Laurent, afin d'ajouter à la zone 127 Rd l'usage « habitation classe 5 – habitation de très forte densité », tout en limitant la hauteur maximale des bâtiments à 5 étages, district 8, secteur Hull**

On souligne que le Service d'urbanisme devrait définir une vision d'ensemble encadrant le développement du boulevard Saint-Laurent. Un plan d'implantation et d'intégration

architecturale comportant une vision d'ensemble des objectifs, des principes et des critères d'évaluation devraient être adoptés par la ville. Un plan conceptuel identifiant des objectifs ainsi que des principes de planification et d'aménagement devraient être élaborés en collaboration avec la Commission de la Capitale Nationale.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 122, boulevard Saint-Laurent et la zone 127 Rd a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'actuellement la zone 127 Rd autorise notamment les habitations de moyenne et de forte densité sur une hauteur maximale de 3 étages;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement en friche et inutilisé depuis 1992;

CONSIDÉRANT QUE le boulevard Saint-Laurent est reconnu comme étant une partie intégrante du centre-ville selon le plan d'urbanisme et que celui-ci mentionne que la densification de cette artère dans une perspective d'intégration au milieu bâti existant aurait l'avantage de ramener un plus grand nombre de personnes sur l'Île de Hull;

CONSIDÉRANT QUE le boulevard Saint-Laurent est reconnu par la CCN, dans son document « Concept du Cœur de la Capitale du Canada » comme étant une porte d'entrée importante de la ville et une artère où il est nécessaire d'assurer la priorité à la densification résidentielle ;

CONSIDÉRANT QUE le projet architectural soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme et les principes de planification et d'aménagement présentés dans le document de la CCN intitulé : « Concept du Cœur de la Capitale du Canada » :

R-CCU-2002-10-21/146

Que ce comité recommande au conseil :

- de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 122, boulevard Saint-Laurent, afin d'ajouter à la zone 127 Rd l'usage « habitation classe 5 – habitation de très forte densité », tout en limitant la hauteur maximale des bâtiments à 5 étages, district 8, secteur Hull ;
- d'établir certaines règles de base, afin que tous projets de construction donnant sur le boulevard Saint-Laurent respectent le concept « grand boulevard » tel que reconnu par la CCN dans son document « Concept du Cœur de la Capitale du Canada ».

ADOPTÉE

12. Proposition d'adopter les lignes directrices encadrant le développement du réseau de sentiers récréatifs sur le territoire de la Ville de Gatineau

CONSIDÉRANT QU'il est essentiel et d'intérêt public d'adopter des lignes directrices encadrant le développement du réseau de sentiers récréatifs sur le territoire de la Ville de Gatineau :

R-CCU-2002-10-21/147

Que ce comité recommande au conseil d'adopter les lignes directrices encadrant le développement du réseau de sentiers récréatifs sur le territoire de la Ville de Gatineau suivantes :

- construire des chaînons manquants réputés dangereux pour les usagers (cyclistes, patineurs, piétons, etc.) ou permettant une utilisation optimale des liens existants;

- compléter le lien est / ouest du sentier des Voyageurs longeant la rivière des Outaouais à titre de composante de la Route verte (admissible à une aide financière du MTQ) et de lien symbolique d'unification des différents secteurs de la Ville de Gatineau;
- réaliser les sentiers permettant le raccordement des secteurs d'habitation aux principaux équipements communautaires (parcs municipaux, établissements scolaires, centres communautaires et sportifs, etc.);
- assurer une intégration adéquate aux réseaux de sentiers récréatifs existants au-delà des limites territoriales de la Ville;
- promouvoir le réseau de sentiers récréatifs à titre d'attrait touristique, contribuant au développement économique de la Ville et d'équipement récréatif, contribuant à l'amélioration de la santé physique et à la sécurité des usagers de tout âge (qualité de vie des résidents);
- assurer en entretien adéquat des sentiers et autres aménagements cyclables (pérennité du réseau).

ADOPTÉE

13. Proposition de réaliser un inventaire environnemental à partir des informations sur les cours d'eau et les zones humides, les boisés urbains et les espèces végétales rares ou menacées, les aires de reproduction faunique, les éléments liés à la topographie et à la nature des sols

On profite de l'occasion pour faire un bref rapport sur l'état d'avancement de la mise à jour du schéma d'aménagement. On donne quelques informations sur les travaux de caractérisation du territoire agricole, sur le PDI de la rivière des Outaouais, la définition des espaces économiques, l'inventaire environnemental, la croissance urbaine, le portrait socio-économique et le plan de transport.

CONSIDÉRANT QUE, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, il est essentiel et d'intérêt public de procéder à la préparation d'un inventaire environnemental identifiant les composantes naturelles significatives du territoire municipal :

R-CCU-2002-10-21/148

Que ce comité recommande au conseil de réaliser un inventaire environnemental à partir des informations sur les cours d'eau et les zones humides, les boisés urbains et les espèces végétales rares ou menacées, les aires de reproduction faunique, ainsi que les éléments liés à la topographie et à la nature des sols.

ADOPTÉE

14. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, en vue d'ajuster certaines dispositions réglementaires concernant le pourcentage minimal de maçonnerie exigible sur tous les bâtiments commerciaux situés dans les zones dont l'affectation principale est commerciale (C) et les dispositions concernant l'implantation des bâtiments accessoires dans les cours adjacentes à une rue, secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'il est important et d'intérêt public de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau dans le but d'assurer un meilleur contrôle de l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur utilisés sur des bâtiments commerciaux et de l'implantation de bâtiments accessoires dans les cours latérales et arrières adjacentes à une rue;

CONSIDÉRANT QUE la norme concernant l'implantation des bâtiments accessoires dans les cours adjacentes à une rue cadre avec les normes applicables dans les secteurs de Hull et d'Aylmer;

R-CCU-2002-10-21/149

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, en vue :

- d'augmenter la norme exigeant qu'au moins 70 % de la superficie de tous les murs des futurs bâtiments commerciaux soit constituée d'un ou des matériaux suivants : -la maçonnerie; -les panneaux de béton préfabriqués à agrégats exposés; -les panneaux de marbres, de granits ou de tout autre pierre de taille; -la tuile de céramique et le terra-cotta; -le mur rideau de verre; -les panneaux lisses d'aluminium de fini anodisé ou d'émail acrylique métallique;
- d'augmenter la marge d'implantation des bâtiments accessoires situés dans la cour arrière adjacente à une rue de 0,5 mètre à 3 mètres.

ADOPTÉE

15. Période de questions des citoyennes et citoyens

Une citoyenne demande que la ville revoie sa réglementation relative à certains terrains donnant sur le boulevard Saint-René Est non desservis ou partiellement desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Un citoyen demande s'il existe des plans pour l'amélioration de la chaussée du chemin du Cheval-Blanc. Selon lui, l'état actuel de la chaussée, des abords et des fossés constitue un danger pour les automobilistes, pour les piétons et particulièrement pour les enfants. Il demande également des précisions sur le tracé du sentier récréatif prévu le long de la rivière Blanche. Enfin, il désire que la ville de Gatineau entreprenne une opération de nettoyage à la suite des travaux de réfection du pont Mitchell (enlever les matériaux de construction sur les rives de la rivière Blanche, nettoyer le fond de la rivière et s'assurer que les remblais ne glissent pas dans la rivière).

Un citoyen, propriétaire d'un chalet situé en zone inondable dans le secteur Masson-Angers, demande que la ville accepte les travaux qu'il a exécutés sans permis.

La citoyenne et les citoyens quittent la séance.

16. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but d'agrandir la zone commerciale C23-06 à même une partie de la zone résidentielle H23-08 et de modifier la grille des usages et des normes par l'ajout de dispositions spéciales relatives à l'implantation de bâtiments résidentiels et commerciaux et aux marges d'isolement et ceci afin de permettre la construction d'un bâtiment comprenant l'usage « clinique de chiropractie » et 3 logements à l'étage au 15, rue du Barry, district 11, secteur Gatineau

On demande que la modification au règlement de zonage soit limitée aux usages reliés aux services professionnels.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 15, rue du Barry et les zones C23-06 et H23-08 a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est vacant depuis plusieurs années et qu'il est adjacent à une zone commerciale;

CONSIDÉRANT QUE la mixité des usages résidentiel et commercial permet une meilleure intégration dans le milieu ainsi qu'une meilleure transition entre le commercial et le résidentiel, et que, par ailleurs, ce type d'établissement commercial est compatible avec la vocation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la rue du Barry est une collectrice principale où la vocation résidentielle est de type multifamilial;

CONSIDÉRANT QUE la requête initialement présentée par le requérant ne démontrait pas le plein potentiel des deux lots vacants sis sur la rue du Barry;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation proposé par les architectes démontre que la propriété est apte à recevoir au moins 3 logements au lieu de 2 et des locaux pour des usages de commerce de type service personnel;

CONSIDÉRANT QUE le gabarit d'un tel bâtiment s'intègre à l'environnement bâti;

R-CCU-2002-10-21/150

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but d'agrandir la zone commerciale C23-06 à même une partie de la zone résidentielle H23-08 et de modifier la grille des usages et des normes par l'ajout de dispositions spéciales relatives à l'implantation de bâtiments résidentiels et commerciaux et aux marges d'isolement et ceci afin de permettre la construction d'un bâtiment comprenant l'usage « clinique de chiropractie » et 3 logements à l'étage au 15, rue du Barry, district 11, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 17. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1496, rue Arthur, dans le but de réduire la marge latérale sud à 1,77 mètre au lieu de 2 mètres et ceci afin de régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée, district 13, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1496, rue Arthur a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fait appel aux professionnels pour assurer la réalisation du projet de construction de façon à se conformer à toutes les normes applicables;

CONSIDÉRANT QUE toutes les démarches entreprises par le requérant ont été faites de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement de zonage cause un préjudice au requérant;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux voisins :

R-CCU-2002-10-21/151

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1496, rue Arthur, dans le but de réduire la marge latérale sud à 1,77 mètre au lieu de 2 mètres et ceci

afin de régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée, district 13, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 18. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1165, boulevard Saint-René Est, École du Bois-Joli, dans le but d'autoriser une clôture d'une hauteur de 3,7 mètres au lieu de 2,5 mètres et ceci afin de renforcer la sécurité des élèves lors des activités dans la partie arrière de la cour d'école, district 15, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1165, boulevard Saint-René Est a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le type de travaux proposé s'harmonise avec la clôture existante et n'a pas de conséquence sur le paysage environnant;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation a pour objectif de renforcer la sécurité des élèves et de conserver une relation amicale avec le voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la nature des travaux est recommandée par certains résidents du secteur :

R-CCU-2002-10-21/152

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 1165, boulevard Saint-René Est, École du Bois-Joli, dans le but d'autoriser une clôture d'une hauteur de 3,7 mètres au lieu de 2,5 mètres et ceci afin de renforcer la sécurité des élèves lors des activités dans la partie arrière de la cour d'école, district 15, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 19. Proposition d'accepter l'abattage d'un arbre dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, district 14, secteur Gatineau**

Ce dossier est reporté à une prochaine séance.

- 20. Proposition d'approuver une demande d'installation, dans le site du patrimoine du Collège Saint-Alexandre, d'un bâtiment accessoire et d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 850, avenue Principale dans le but d'installer dans la cour avant un bâtiment accessoire, district 9, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande d'installation d'un bâtiment accessoire dans le site du patrimoine du Collège Saint-Alexandre et qu'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 850, avenue Principale ont été formulées;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau garage servira à entreposer le matériel et l'équipement déjà présent sur le site et à l'extérieur;

CONSIDÉRANT QUE l'environnement immédiat du nouveau garage ne sera que très peu modifié et que l'insertion du garage ne fera que compléter ce secteur d'infrastructure technique;

CONSIDÉRANT QU'il y a déjà plusieurs autres bâtiments accessoires localisés dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le paysage architectural du Collège ne sera pas modifié par l'implantation de ce nouveau bâtiment, étant donné la présence d'un boisé épais camouflant l'ensemble de ces bâtiments accessoires;

R-CCU-2002-10-21/153

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une demande d'installation, dans le site du patrimoine du Collège Saint-Alexandre, d'un bâtiment accessoire et d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 850, avenue Principale dans le but d'installer dans la cour avant un bâtiment accessoire, district 9, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 21. Proposition d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux sur un bâtiment résidentiel sis au 79, rue Jacques-Cartier situé dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit un agrandissement en cour arrière sur un étage, district 10, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande d'autorisation pour des travaux sur un bâtiment situé dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le type d'agrandissement proposé est très fréquent dans ce secteur et qu'il respecte les grandes lignes du règlement constituant le site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE le déplacement de la remise vers l'arrière du terrain libèrera un peu d'espace à proximité du mur arrière de la maison et permettra une meilleure utilisation de cet espace;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement ne sera pas visible de la rue, qu'il s'intègre bien au bâtiment existant et qu'il n'aura que très peu d'impact sur le paysage architectural :

R-CCU-2002-10-21/154

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux sur un bâtiment résidentiel sis au 79, rue Jacques-Cartier situé dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit un agrandissement en cour arrière sur un étage, district 10, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 22. Proposition d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant les propriétés sises aux 175, rue de Charny et 284, rue de Malartic, dans le but de réduire de 3 mètres à 1,5 mètre la distance minimale requise entre une case de stationnement et une ligne de terrain donnant sur une rue, de réduire de 1 mètre à 0,7 mètre la distance minimale requise entre une case de stationnement et une ligne de terrain donnant sur une propriété voisine et de soustraire la norme concernant la nécessité de fournir 2 cases de stationnement réservées aux véhicules utilisés par les personnes handicapées, district 13, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant les propriétés sises aux 175, rue de Charny et 284, rue de Malartic a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments à construire sont d'une architecture assez soignée et qu'ils s'intégreront facilement aux bâtiments voisins de même gabarit;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement en commun de l'aire de stationnement permet des zones gazonnées et paysagères très adéquates;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de l'espace requis entre la case de stationnement et la rue est en fin de compte infime et ne s'applique qu'à une partie de la case de stationnement, vu l'angle de 60° qu'elle aura par rapport à la rue;

CONSIDÉRANT QUE toutes les autres normes d'aménagement et d'implantation requises au règlement de zonage sont respectées :

R-CCU-2002-10-21/155

Que ce comité recommande au conseil d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant les propriétés sises aux 175, rue de Charny et 284, rue de Malartic, dans le but de réduire de 3 mètres à 1,5 mètre la distance minimale requise entre une case de stationnement et une ligne de terrain donnant sur une rue, de réduire de 1 mètre à 0,7 mètre la distance minimale requise entre une case de stationnement et une ligne de terrain donnant sur une propriété voisine et de soustraire la norme concernant la nécessité de fournir 2 cases de stationnement réservées aux véhicules utilisés par les personnes handicapées, district 13, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

23. Proposition d'approuver un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de cinq (5) logements sur la propriété sise au 2, rue Centre, district 1, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de cinq (5) logements et d'une hauteur maximale de 3½ étages sur la propriété sise au 2, rue Centre a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé est conforme aux normes en vigueur quant à l'occupation au sol, au nombre de cases de stationnement, à l'aire d'agrément et aux marges de recul;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment aura une meilleure valeur architecturale grâce à l'utilisation de briques et d'ornementations de style victorien et que son évaluation approchera les 300 000 \$;

CONSIDÉRANT QUE, même si le bâtiment n'est pas situé dans le site du patrimoine ni dans une zone où s'applique le PIIA Vieux-Aylmer, le propriétaire a tenu compte des critères de ce PIIA;

CONSIDÉRANT QUE les études patrimoniales sur le secteur Aylmer recommandent d'intégrer la rue Centre au site du patrimoine et au PIIA Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est le premier exemple de l'effet positif de la modification faite au zonage en 2001 ayant pour but de revitaliser le centre-ville :

R-CCU-2002-10-21/156

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de cinq (5) logements sur la propriété sise au 2, rue Centre, district 1, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

24. Proposition d'approuver un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de quatre (4) logements sur la propriété sise au 27, rue Albert, district 1, secteur Aylmer

On demande de porter une attention particulière au traitement architectural de l'élévation arrière du bâtiment puisque cette élévation sera visible de la rue Principale.

CONSIDÉRANT QU'un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de quatre (4) logements sur 3½ étages sur la propriété sise au 27, rue Albert a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé est conforme aux normes en vigueur quant au zonage, au nombre de cases de stationnement, à l'aire d'agrément et aux marges de recul;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture tient compte des critères du PIIA du secteur patrimonial du centre-ville même si le bâtiment n'en fait pas partie :

R-CCU-2002-10-21/157

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'ensemble prévoyant la construction d'un édifice résidentiel de quatre (4) logements sur la propriété sise au 27, rue Albert, district 1, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

25. Proposition de modifier le plan d'ensemble du projet Terrasse Beaujolais, phase 1A afin de permettre la construction de 48 logements au lieu des 32 logements approuvés en novembre 2001. Proposition d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant ce plan d'ensemble dans le but de réduire le nombre de cases de stationnement à 68 au lieu de 72 et de réduire la marge arrière du bâtiment identifié comme le bloc 3, à 5 mètres au lieu de 6 mètres, district 1, secteur Aylmer

On demande de porter une attention particulière à la conservation des arbres existants et aux aménagements paysagers le long du boulevard Lucerne et de la rue Frank-Robinson.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le plan d'ensemble de la phase 1A du projet « Terrasse Beaujolais » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet vient créer des logements abordables pour la clientèle « famille » dans le cadre du volet communautaire de la Société d'habitation du Québec pour le secteur Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural proposé le 20 septembre 2002 sera respecté ou bonifié;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du projet permet une bonne intégration des aires d'agrément et des cases de stationnement pour chacun des blocs;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'aménagement paysager du site comporte des exigences particulières visant à préserver ou assurer le côté vert de cette jonction importante d'Aylmer, soit l'angle du chemin Lucerne et de la rue Frank-Robinson;

CONSIDÉRANT QUE les autres aspects réglementaires sont respectés;

CONSIDÉRANT QUE le projet apportera de nouveaux logements abordables pour le secteur Aylmer :

R-CCU-2002-10-21/158

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble du projet Terrasse Beaujolais, phase 1A afin de permettre la construction de 48 logements au lieu des 32 logements approuvés en novembre 2001 et d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant ce plan d'ensemble dans le but de réduire le nombre de cases de stationnement à 68 au lieu de 72 et de réduire la marge arrière du bâtiment identifié comme le bloc 3, à 5 mètres au lieu de 6 mètres, district 1, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 26. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 48, rue Thérien dans le but de rendre conforme une cour arrière de 4,03 mètres au lieu de 8 mètres et une marge latérale du côté sud de 1,02 mètre et 1,43 mètre au lieu de 1,5 mètre lorsqu'il y a une ouverture (deux fenêtres existantes), district 1, secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 48, rue Thérien a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la véranda semble avoir été modifiée vers 1974 par les propriétaires précédents (fenêtre non conforme);

CONSIDÉRANT QUE l'addition latérale semble avoir été faite par ces mêmes propriétaires (fenêtre non conforme);

CONSIDÉRANT QUE la requérante pensait de bonne foi détenir un droit acquis pour l'implantation non conforme du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la requérante veut rendre les titres de propriété clairs avant la vente définitive;

CONSIDÉRANT QUE le voisin arrière ne veut pas vendre une parcelle de 4 mètres de largeur, ce qui aurait permis que la cour arrière devienne conforme;

CONSIDÉRANT QUE les voisins sont favorables à la demande de dérogations mineures :

R-CCU-2002-10-21/159

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 48, rue Thérien dans le but de rendre conforme une cour arrière de 4,03 mètres au lieu de 8 mètres et une marge latérale du côté sud de 1,02 mètre et 1,43 mètre au lieu de 1,5 mètre lorsqu'il y a une ouverture (deux fenêtres existantes), district 1, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 27. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 59, rue Beaulac dans le but de rendre conforme un garage érigé à 0,52 mètre de la ligne arrière de propriété et 0,54 mètre de la ligne latérale au lieu de 0,6 mètre et une piscine installée à 0,14 mètre de la ligne latérale sud-est et 0,82 mètre de la ligne arrière de propriété au lieu de 1,20 mètre, district 1, secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 59, rue Beaulac a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le garage a fait l'objet d'un permis de construction et que les travaux ont été effectués de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE le toit du garage étant plat, les eaux de pluie ne seront pas déversées chez le voisin;

CONSIDÉRANT QUE le bassin de la piscine demeure dans les limites de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE la clôture entourant la piscine empiète sur le lot voisin (57, rue Beaulac);

CONSIDÉRANT QUE les clôtures empiètent sur les lots voisins;

CONSIDÉRANT QUE les voisins sont favorables à la demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le requérant effectue cette demande afin de rendre les titres de propriété clairs pour conclure une vente :

R-CCU-2002-10-21/160

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 59, rue Beaulac dans le but de rendre conforme un garage érigé à 0,52 mètre de la ligne arrière de propriété et 0,54 mètre de la ligne latérale au lieu de 0,6 mètre et une piscine installée à 0,14 mètre de la ligne latérale sud-est et 0,82 mètre de la ligne arrière de propriété au lieu de 1,20 mètre conditionnellement à ce que les clôtures du requérant soient déplacées sur la ligne de propriété, district 1, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

28. Proposition d'accepter le plan d'ensemble du projet Village Lucerne soit approbation de la phase 4 comprenant 74 lots, approbation du lotissement d'une partie de la phase 4 comprenant 42 lots (plus 2 lots dans la phase 9 déjà approuvée) et cession de rue, district 3, secteur Aylmer

On demande que l'Association du patrimoine d'Aylmer soit consultée, entre autres, sur la conception de l'intersection de la collectrice Victor-Beaudry et du chemin d'Aylmer et ce, particulièrement sur la question de l'aménagement des espaces verts (conservation des arbres existants et plantation de nouveaux arbres, arbustes et aménagements floraux).

CONSIDÉRANT QU'un plan d'ensemble pour la phase 4 du projet « Village Lucerne » a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a obtenu, en 1994, une modification de plan d'ensemble afin de permettre la construction d'habitations semi-détachées sur la collectrice principale du projet (Victor-beaudry);

CONSIDÉRANT QUE la phase 4 à l'étude est conforme au plan d'ensemble approuvé et que les plans de lotissement sont conformes au règlement de lotissement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la construction de résidences semi-détachées est conforme au zonage en vigueur pour la zone 300H;

CONSIDÉRANT QU'il serait opportun de faire une étude particulière du design des accès nord (chemin d'Aylmer) et sud (boulevard Lucerne) du projet pour ce qui est des besoins en voies de virage ou feux de circulation;

CONSIDÉRANT QU'il serait opportun que l'approbation finale de la phase 4 comporte des clauses exigeant l'ouverture complète de la collectrice Victor-Beaudry même si les infrastructures ne sont pas installées et déterminant les conditions appropriées d'aménagement de l'intersection chemin d'Aylmer/Victor-Beaudry;

CONSIDÉRANT QU'il serait opportun que le Service des loisirs prévoie des aménagements dans le « Parc Village Lucerne » à court terme, compte tenu que plus de 300 familles résident dans ce projet :

R-CCU-2002-10-21/161

Que ce comité recommande au conseil :

- l'approbation de la phase 4 du plan d'ensemble du projet résidentiel Village Lucerne;
- la subdivision de 44 lots telle que montrée aux plans de subdivision en date du 27 septembre 2002;
- de mandater le Service d'ingénierie de faire une étude particulière du design des accès nord (chemin d'Aylmer) et sud (boulevard Lucerne) du projet pour ce qui est des besoins en voies de virage ou feux de circulation et de prévoir les modalités de mise en place des aménagements requis;
- de prévoir des conditions particulières pour exiger l'ouverture publique de la collectrice Victor-Beaudry dans le cadre de l'approbation de la phase 4 du projet résidentiel Village Lucerne, district 3, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

29. Proposition de modifier le plan d'ensemble du projet « Manoirs de Champlain » (annexes 1 et 2), de façon à modifier les conditions particulières d'aménagement applicables relativement au revêtement extérieur, aux écrans tampons visuels et sonores et aux modifications administratives, district 3, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification du plan d'ensemble du projet « Manoirs de Champlain » a été formulée afin de permettre aussi l'utilisation de pierre ou d'acrylique au lieu de la brique seulement pour les revêtements extérieurs;

CONSIDÉRANT QUE les clauses relatives aux écrans tampons visuels et sonores devraient être mises à jour pour tenir compte des exigences du ministère des Transports le long du corridor autoroutier (boulevard de l'Outaouais);

R-CCU-2002-10-21/162

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble du projet « Manoirs de Champlain », de façon à changer les conditions particulières d'aménagement applicables relativement au revêtement extérieur, aux écrans tampons visuels et sonores et aux modifications administratives, district 3, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

30. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 24, rue Osgoode afin de permettre l'aménagement d'un duplex dans le but de réduire le nombre de cases de stationnement à 2 au lieu de 3 et de réduire la marge avant à 5,69 mètres au lieu de 11 mètres lorsque les stationnements sont situés à l'avant d'un duplex, district 3, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 24, rue Osgoode a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le lot étant transversal, sa superficie est plutôt retreinte;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d'aire d'agrément requise est facilement aménageable;

CONSIDÉRANT QUE le secteur Deschênes est l'un des secteurs les plus denses du secteur Aylmer et que l'ajout de logements est souhaitable;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures ne causent aucun préjudice aux propriétés voisines;

R-CCU-2002-10-21/163

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer visant la propriété sise au 24, rue Osgoode afin de permettre l'aménagement d'un duplex où le nombre de cases de stationnement serait réduit de 3 à 2 et où la marge avant serait réduite de 11 mètres à 5,69 mètres lorsque les stationnements sont situés à l'avant de ce duplex, district 3, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

31. Varia :

a) Mise en valeur de la ferme Moore.

On souhaite obtenir, lors d'une prochaine séance, des informations sur les projets de mise en valeur du site de la Ferme Moore.

b) Projet de construction d'un restaurant McDonald sur le boulevard Maisonneuve.

On souhaite également que le PIIA projet d'insertion « construction d'un restaurant McDonald sur le boulevard Maisonneuve » soit présenté, à titre d'information, lors d'une prochaine séance.

32. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 40