

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

17 février 2003

PROCÈS-VERBAL

15^e SÉANCE

DATE : Le 17 février 2003

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : **Membres**

M. Simon Racine, président, conseiller, district de Limbour (# 9)
M. Pierre Phillion, vice-prés., conseiller, district Saint-Raymond-Vanier (#7)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Lanctôt, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M^{me} Annie Brisson, responsable du patrimoine, arts, culture et lettres
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull
M^e Marie-Hélène Lajoie, chef, Service du contentieux
M^{me} Chantal Lanoix, coordonnatrice / projets
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur Aylmer
M^{me} Anh Richez, coordonnatrice / projets

Observateur

—M. Luc Charron, STO

AUTRES PRÉSENCES :

M^{me} Denise Laferrière, conseillère, district de Hull (# 8)
M. Denis Mathieu, M. Yannick Tardif, M. Patrick Filion, M. Jean-Luc Petit,
M^{me} Tami Law

ABSENCE MOTIVÉE :

M^{me} Thérèse Cyr, conseillère, district des Riverains (# 10)
M. Daniel Gauvreau, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

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 un sujet à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003
4. Signature du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003
6. Approbation du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003
7. Signature du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003
8. Suivi du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003
9. Date de la prochaine assemblée (17 mars 2003)
10. Présentation de la Charte du patrimoine
11. Présentation de la portée de la Loi 137
12. Dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la largeur minimale requise de 38 mètres à 29,21 mètres, et ceci, afin de régulariser la construction d'une habitation au 80, chemin Taché
13. Modification du règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but d'agrandir la zone résidentielle de moyenne densité H21-13 à même une partie de la zone commerciale C25-101, et ceci, afin de permettre la construction de trois bâtiments résidentiels de 18 logements chacun sur le lot 2 016 547
14. Approbation d'un plan d'ensemble de développement immobilier de la zone commerciale de quartier C22-03 à la propriété sise au 710 à 740, montée Paiement
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de soustraire la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75 % de maçonnerie, et ceci, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin d'imitation en vinyle pour l'habitation unifamiliale isolée à construire au 47, rue de Laperrière
16. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la marge latérale de 0,5 mètre à 0,22 mètre, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'une remise au 476, avenue du Cheval-Blanc
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull, dans le but de réduire la largeur minimale requise de la marge latérale de 2 mètres à 1,73 mètre, et ceci, afin d'autoriser la localisation d'une habitation isolée au 44, rue Lacasse
19. Modification du projet Château Louis IX pour en faire un ensemble immobilier de type copropriété divisé de 3 bâtiments de 19 logements chacun dans la zone 421 Re
20. Dérogation mineure dans le but de réduire la superficie de plancher minimale de 125 mètres carrés à 122,36 mètres carrés, et ceci, afin de rendre conformes des habitations unifamiliales isolées construites au 6 et au 24, rue Jean-de-la-Fontaine
21. Approbation du plan d'ensemble "Prolongement Ouest de la rue de l'Atmosphère", phases 30A et 30-B, dans le but de définir les conditions particulières d'aménagement et de développement
22. Approbation d'une modification au plan d'ensemble "Domaine Rivermead" et approbation d'une la dérogation mineure visant la réduction de la largeur des lots d'angle de 22,8 à 19,8 mètres – partie du lot 14B, rang 1, Canton de Hull
23. Approbation d'une modification au règlement de zonage no. 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but de modifier les marges latérales pour les zones 516H, 517H, 518H, 519H, 802, 803, 805, 806, 812, 814 et 817
24. Varia :
 - a) Approbation d'une modification au règlement de zonage no. 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but de modifier le plan de classification des zones commerciales illustré à l'annexe H du règlement afin d'intégrer la zone C11-05 à une classe de type zone commerciale de quartier
25. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003

Le procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003

Le procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2003

On mentionne que deux (2) recommandations ont été transmises au conseil municipal dont celle relative au PIIA sis au 275, rue Chénier, secteur Buckingham.

6. Approbation du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003

Le procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003 est accepté tel que présenté.

7. Signature du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003

Le procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal d'une consultation électronique tenue le 30 janvier 2003

On souligne que la méthode utilisée lors de la consultation électronique tenue le 30 janvier 2003 comporte certaines lacunes au niveau du processus démocratique. On considère que les fonctionnaires devraient être imputables par rapport à leur pratique professionnelle. On souhaite que la population soit mieux informée sur les délais et la procédure à suivre dans le cadre des demandes de permis.

On mentionne qu'un suivi a été assuré auprès des personnes concernées afin que ne se répètent pas à l'avenir des situations semblables au PIIA sis au 275, rue Chénier.

9. Date de la prochaine assemblée

On souligne qu'il est probable qu'une séance spéciale soit convoquée pour le lundi 24 février 2003. La prochaine assemblée régulière est fixée au 17 mars 2003.

10. Présentation de la Charte du patrimoine gatinois

M. Denis Mathieu présente la Charte du patrimoine gatinois en insistant sur l'enjeu global et collectif du patrimoine et sur les avantages d'une charte du patrimoine.

M. Mathieu souligne que la ville de Gatineau devrait adhérer à cette Charte. Ainsi, la ville de Gatineau deviendrait la première ville du Québec à se doter d'un tel outil.

On souligne que cette Charte a été déposée à la Commission des choix stratégiques et sera prochainement déposée à la Commission des arts, de la culture des lettres et du patrimoine.

Par ailleurs, on commente un tableau-synthèse présentant un inventaire du patrimoine immobilier par secteur de la ville. On présente également un plan de la ville de Gatineau localisant les sites, bâtiments et lieux patrimoniaux.

11. Présentation de la portée de la Loi 137

M^e Marie-Hélène Lajoie, chef du Service du contentieux souligne que la loi 137, adoptée par l'Assemblée nationale, comporte entre autres les éléments suivants :

- Précision sur le nombre maximal d'employés par entreprise située dans une résidence;
- autorisation au conseil municipal de déléguer certains pouvoirs au comité exécutif dont celui d'accepter ou refuser les dérogations mineures, les PIIA, etc.;
- ratification de tous les actes posés en 2002 par la Commission conjointe d'aménagement de l'Outaouais.

12. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la largeur minimale requise de 38 mètres à 29,21 mètres pour la limite nord du lot 2 361 067 du cadastre du Québec, et ceci, afin de régulariser la construction d'une habitation unifamiliale au 80, chemin Taché, district de Limbour (# 9), secteur Gatineau

On mentionne que la construction a débuté sans permis et que le requérant a immédiatement cessé les travaux dès qu'il a été informé qu'il contrevenait à la réglementation.

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau à la propriété sise au 80, chemin Taché, district de Limbour (# 9) a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne vise que la façade du terrain et que la largeur minimale requise est respectée sur presque la totalité du lot;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fait des démarches dans le but d'acquérir une parcelle du terrain voisin de 8,79 mètres de largeur en façade sis au 84, chemin Taché, et ce, sans succès;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés sur le chemin Taché sont entièrement boisées et que les limites des lots seront plus ou moins apparentes, ne causant ainsi aucun préjudice aux propriétaires d'immeubles voisins par rapport à la largeur de leurs propriétés qui ont 38 mètres;

CONSIDÉRANT QUE le lot créé peut recevoir une construction de type unifamilial isolé en respectant les normes d'implantation et la superficie minimale requise :

R-CCU-2003-02-17/11

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la largeur minimale requise de 38 mètres à 29,21 mètres pour la limite nord du lot 2 361 067 du cadastre du Québec, et ceci, afin de régulariser la construction d'une habitation unifamiliale au 80, chemin Taché, district de Limbour (# 9), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

13. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but d'agrandir la zone résidentielle de moyenne densité H21-13 à même une partie de la zone commerciale C25-101, et ceci, afin de permettre la construction de trois bâtiments résidentiels de 18 logements chacun sur le lot 2 016 547, du cadastre du Québec, district du Versant (# 12), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but d'agrandir la zone résidentielle de moyenne densité H21-13 à même une partie de la zone commerciale C25-101, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la requête est adjacent à un développement résidentiel existant et qu'il se prête aussi bien à une vocation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE l'effet d'intégrer le lot 2 016 547 du cadastre du Québec à la zone résidentielle H21-13 permettra de combler un des rares terrains vacants dans ce secteur du boulevard de l'Hôpital;

CONSIDÉRANT QUE l'opportunité de développer ce terrain à des fins résidentielles plutôt que commerciales permettra de répondre à un besoin immédiat de logement à proximité de l'hôpital de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le talus boisé et désigné comme parc et espace vert, situé à l'est du projet, qui sert de zone tampon sera conservé;

CONSIDÉRANT QU'il est préférable de concentrer les édifices à bureaux au cœur du centre multifonctionnel situé plus au sud :

R-CCU-2003-02-17/12

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 résidentielle de moyenne densité H21-13 à même une partie de la zone commerciale C25-101, et ceci, afin de permettre la construction de trois bâtiments résidentiels de 18 logements chacun sur le lot 2 016 547, du cadastre du Québec, district du Versant (# 12), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 14. Proposition d'approuver un plan d'ensemble de développement immobilier de la zone commerciale de quartier C22-03, soit les lots 1 769 132 et 1 769 089, et d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de soustraire de l'application de l'article 5.8.1, concernant l'emplacement d'un espace de chargement à la propriété sise au 710 à 740, montée Paiement, district du Versant (# 12), secteur Gatineau**

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- la localisation du quai de déchargement près de la zone résidentielle;
- le type de plantation dans la bande séparatrice entre le quai de déchargement et la zone résidentielle;
- le type et la hauteur de la clôture;
- les conflits potentiels entre la circulation des véhicules et celle des piétons;
- les manœuvres des camions pour l'accès au quai de déchargement, et surtout le bruit que cela peut engendrer;
- les heures de fonctionnement pour le déchargement des marchandises.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée en vue d'obtenir l'approbation d'un plan d'ensemble de développement immobilier pour une zone commerciale de quartier à la propriété sise au 710 à 740, montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble présenté est le fruit d'un compromis acceptable au niveau du site et des services qui y seront offerts;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble présenté répond aux attentes de la ville au niveau de l'architecture générale des bâtiments à construire;

CONSIDÉRANT QUE ce secteur de la ville est en forte croissance démographique et que le genre de services qui seront offerts dans ce secteur commercial est en forte demande;

CONSIDÉRANT QUE l'accessibilité au site se fera de façon harmonieuse et en respect des infrastructures existantes;

CONSIDÉRANT QU'il est possible d'aménager les aires de chargement dans un espace fermé intégré au bâtiment, conforme à la réglementation et séparé de la zone résidentielle par une clôture opaque de 2 mètres de hauteur et une plantation serrée de conifères ;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur fera, en collaboration avec le Service d'urbanisme, tous les efforts possibles pour s'assurer que sera réduit au minimum le bruit relié à la zone de déchargement :

R-CCU-2003-02-17/13

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'ensemble de développement immobilier de la zone commerciale de quartier C22-03, soit les lots 1 769 132 et 1 769 089, et de favoriser l'aménagement d'aires de chargements fermées intégrées au bâtiment et séparées de la zone résidentielle par une clôture opaque de 2 mètres de hauteur et une plantation serrée de conifères et ce, afin de réduire au minimum le bruit relié à la zone de déchargement à la propriété sise au 710 à 740, montée Paiement, district du Versant (# 12), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 15. Proposition d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de soustraire un bâtiment à la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert à 75 % de maçonnerie, et ceci, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin d'imitation en vinyle pour l'habitation unifamiliale isolée à construire au 47, rue de Laperrière, district de Limbour (# 9), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau a été formulée pour la propriété sise au 47, rue de Laperrière, district de Limbour (# 9);

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 17-2002, concernant les dérogations mineures, adopté le 29 janvier 2002, stipule qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 17-2002, concernant les dérogations mineures, adopté le 29 janvier 2002, stipule qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que dans le cas où il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 17-2002, concernant les dérogations mineures, adopté le 29 janvier 2002, stipule qu'une dérogation mineure peut être accordée seulement dans le cas où les travaux sont en cours ou ont déjà été exécutés de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE toutes les façades des propriétés avoisinantes sont recouvertes de maçonnerie (brique ou pierre) :

R-CCU-2003-02-17/14

Que ce comité recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de soustraire un bâtiment à la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert à 75 % de maçonnerie, et ceci, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin d'imitation en vinyle pour l'habitation unifamiliale isolée en construction au 47, rue de Laperrière, district de Limbour (# 9), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 16. Proposition d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la marge latérale de 0,5 mètre à 0,22 mètre, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'une remise existante au 476, avenue du Cheval-Blanc, district de la Rivière-Blanche (# 15), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau a été formulée pour la propriété sise au 476, avenue du Cheval-Blanc, district de la Rivière-Blanche (# 15);

CONSIDÉRANT QUE le certificat de localisation démontre que la remise implantée dans la cour latérale est dérogoire au règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'À la suite d'une consultation effectuée auprès du propriétaire de l'immeuble voisin, la dérogation mineure demandée ne causera pas de préjudice à ce dernier ;

CONSIDÉRANT QU'en raison du type de fondation et de la superficie du bâtiment accessoire, son déplacement de quelques centimètres engendrerait des coûts onéreux pour les requérants;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont fait une demande de permis et que la dérogation mineure leur permettra de régulariser l'implantation de la remise et de vendre leur propriété en conformité avec le règlement de zonage numéro 1005-99 :

R-CCU-2003-02-17/15

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de réduire la marge latérale de 0,5 mètre à 0,22 mètre, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'une remise existante au 476, avenue du Cheval-Blanc, district de la Rivière-Blanche (# 15), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

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

Aucune personne ne s'est présentée.

- 18 Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull, dans le but de réduire la largeur minimale requise de la marge latérale de 2 mètres à 1,73 mètre, et ceci, afin d'autoriser la localisation d'une habitation unifamiliale isolée au 44, rue Lacasse, district de Val-Tétréau (# 4), secteur Hull**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull a été formulée pour la propriété sise au 44, rue Lacasse, district de Val-Tétréau (# 4);

CONSIDÉRANT QUE l'habitation respecte le Code civil concernant le droit de vue;

CONSIDÉRANT QUE le mur localisé à 1,73 mètre de la ligne de lot fait face au garage du voisin, lequel est en accord avec la demande;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs des habitations existantes du secteur ont une marge latérale inférieure à 2,0 mètres;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne viendrait pas changer l'alignement du cadre bâti du secteur;

CONSIDÉRANT QUE toutes les autres normes applicables en matière d'implantation sont respectées :

R-CCU-2003-02-17/16

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull, dans le but de réduire la largeur minimale requise pour la marge latérale de 2 mètres à 1,73 mètre, et ceci, afin d'autoriser la localisation d'une habitation unifamiliale isolée au 44, rue Lacasse, district de Val-Tétreau (# 4), secteur Hull.

ADOPTÉE

19. Proposition de modifier le projet Château Louis IX pour en faire un ensemble immobilier de type copropriété divise composé de 3 bâtiments de 19 logements chacun dans la zone 421 Re, district Saint-Raymond-Vanier (# 7), secteur Hull

Arrivée de M. Yannick Tardif, M. Patrick Filion, M. Jean-Luc Petit et M^{me} Tami Law.

Les invités insistent sur les différences de coûts d'achat et d'installation de la brique par rapport à un revêtement de vinyle sur les façades arrière des bâtiments. On souligne que ces façades ne seront que peu visibles du boulevard Saint-Joseph. On rappelle que cette exigence est qualitative et non normative. On accepte l'idée de déplacer l'arrêt d'autobus et la traverse de piétons sur le boulevard Saint-Joseph. On se dit sensible par rapport à l'aménagement des espaces de stationnement localisés près des propriétés de la rue Kelly.

Départ de M. Yannick Tardif, M. Patrick Filion, M. Jean-Luc Petit et M^{me} Tami Law.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le projet Château Louis IX relatif à l'ensemble immobilier de type copropriété divise a été formulée :

R-CCU-2003-02-17/17

Que ce comité recommande au conseil de modifier le projet déjà approuvé de très forte densité Château Louis IX en lui substituant un ensemble immobilier de type copropriété divise composé de 3 bâtiments de 19 logements chacun dans la zone 421 Re, district Saint-Raymond-Vanier (# 7), secteur Hull, selon les conditions suivantes :

- Implantation et aménagement paysager, plan numéro 02-175-P01 produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais daté du 06-02-03; à ajouter : éclairage de l'aire de stationnement et de l'allée de circulation, muret éclairé d'identification des numéros civiques à l'entrée du site, remise à déchets fermée; maintien de la végétation existante au niveau de la limite de propriété ou, dans l'impossibilité de le faire, reconstitution d'une bande tampon composée d'une clôture en mailles de fer et d'une haie de cèdres.
- Architecture, cahier conceptuel du Groupe Brigil du 27-01-03, conditionnellement aux corrections suivantes :
 - Augmenter la pente dominante de 4/12 à 6/12;
 - Utiliser la maçonnerie (brique ou pierre) installée de façon modulée et combinée avec un matériau léger sur l'élévation arrière;
 - Revoir certains détails au niveau de l'aménagement du terrain de stationnement (circulation des piétons, déneigement, accessibilité).

ADOPTÉE

- 20. Proposition d'approuver une dérogation mineure dans le but de réduire la superficie de plancher minimale de 125 mètres carrés à 122,36 mètres carrés, et ceci, afin de rendre conformes des habitations unifamiliales isolées de même modèle "Louve-Uni" construites aux 6 et 24, rue Jean-de-la-Fontaine, district de Deschênes (#3), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour que soit approuvée une dérogation mineure aux propriétés sises aux 6 et 24, rue Jean-de la Fontaine, district de Deschênes (#3);

CONSIDÉRANT QU'un permis a été émis pour le 24, rue Jean-de la Fontaine pour une maison de modèle « Louve-Uni » suite à des informations soumises de bonne foi par le Groupe Brigil Construction;

CONSIDÉRANT QU'un permis ayant déjà été émis par la Ville pour le modèle « Louve-Uni », il était concevable de croire que le permis serait émis sans qu'aucun problème ne soit soulevé pour le même modèle au 6, rue Jean-de-la-Fontaine;

CONSIDÉRANT QUE ce modèle de maison ne sera pas repris ailleurs dans ce projet de développement domiciliaire et que les maisons sises aux 6 et 24, rue Jean-de-la-Fontaine seront des cas uniques ;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la superficie brute de plancher des deux habitations ne cause aucun préjudice aux propriétés voisines :

R-CCU-2003-02-17/18

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure dans le but de réduire la superficie de plancher minimale de 125 mètres carrés à 122,36 mètres carrés, et ceci, afin de rendre conforme des habitations unifamiliales isolées de même modèle "Louve-Uni" construites aux 6 et 24, rue Jean-de la Fontaine, district de Deschênes (#3), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 21. Proposition d'approuver le plan d'ensemble "Prolongement Ouest de la rue de l'Atmosphère", phases 30-A et 30-B, Plateau de la Capitale localisé sur les lots 13A partie et 13B partie, rang 4, Canton de Hull dans le but de définir les conditions particulières d'aménagement et de développement [district de Deschênes (# 3), secteur Aylmer]**

On souligne que la desserte pour le transport en commun sera plus fonctionnelle lorsque le boulevard du Plateau et la rue de l'Atmosphère seront complétés. On souhaite que le bouclage du boulevard du Plateau et de la rue de l'Atmosphère soit réalisé dans cette phase ou le plus rapidement possible pour faciliter le transport en commun et éviter l'utilisation des rues locales à des fins de transit.

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation du plan d'ensemble "Prolongement Ouest de la rue de l'Atmosphère", phases 30-A et 30-B, district de Deschênes (# 3), a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les phases 30-A et 30-B représentent un secteur de transition entre les normes exigées dans les secteurs Hull et Aylmer :

R-CCU-2003-02-17/19

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'ensemble "Prolongement Ouest de la rue de l'Atmosphère", phases 30A et 30-B, secteur du Plateau localisé sur les lots 13A partie et 13B partie, rang 4, Canton de Hull dans le but de définir les conditions particulières d'aménagement et de développement, [district de Deschênes (# 3), secteur

Aylmer].

ADOPTÉE

- 22. Proposition d'approuver la modification au plan d'ensemble "Domaine Rivermead" et d'approuver la dérogation mineure visant la réduction de la largeur des lots d'angle de 22,8 à 19,8 mètres – partie du lot 14B, rang 1, Canton de Hull, district de Deschênes (# 3), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au plan d'ensemble "Domaine Rivermead" situé dans la zone 322H a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble a pour but de créer des lots dont l'usage est conforme au règlement;

CONSIDÉRANT QUE le 10 % de frais de parcs et de terrains de jeux a été payé :

R-CCU-2003-02-17/20

Que ce comité recommande au conseil d'approuver :

- la modification du plan d'ensemble "Domaine Rivermead" (annexe 3);
- les phases A-2 et B-1 (annexe 3);
- le lotissement de la phase A-2 et le lotissement de la rue de la phase B-1 (annexe 4);
- les considérations particulières d'aménagement (annexe 5).

ADOPTÉE

CONSIDÉRANT QUE le règlement de lotissement exige que la largeur minimale d'un terrain d'angle soit augmentée d'une mesure équivalente à la marge latérale avant prescrite au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE les passages piétonniers d'une largeur minimale de 3 mètres, demandés par la Ville, font en sorte que les quatre lots situés à l'extrémité des îlots centraux peuvent difficilement avoir un frontage supérieur à 19,8 mètres;

CONSIDÉRANT QU'une largeur de 19,8 mètres est supérieure à la largeur standard qui est de 18 mètres pour un lot :

R-CCU-2003-02-17/21

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure visant la réduction de la largeur des lots d'angle de 22,8 à 19,8 mètres – partie du lot 14B, rang 1, Canton de Hull, district de Deschênes (# 3), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 23. Proposition d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but de modifier les marges latérales pour les zones 516H, 517H, 518H, 519H, 802, 803, 805, 806, 812, 814 et 817, district de Deschênes (# 3)**

CONSIDÉRANT QUE les promoteurs du projet domiciliaire Plateau de la Capitale ont effectué une demande dans le but de soustraire certaines zones de leur projet de l'application de l'article 3.1.3.1.1 relatif aux marges latérales du règlement de lotissement numéro 2800-96 de l'ex-ville d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le secteur situé au sud du chemin Boucher a aussi fait l'objet d'une modification au lotissement sans que les marges latérales des zones créées soient simultanément modifiées;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'assurer une continuité dans le lotissement entre le secteur du Plateau et le secteur Aylmer et une continuité pour le secteur situé plus au sud;

CONSIDÉRANT QUE les normes minimales pour les marges latérales ne sont pas les mêmes pour les secteurs Hull et Aylmer, ce qui pourrait occasionner, dans le secteur Aylmer, des constructions à 2,4 mètres les unes des autres sur des terrains étroits :

R-CCU-2003-02-17/22

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but de modifier les marges latérales pour les zones 516H, 517H, 518H, 519H, 802, 803, 805, 806, 812, 814 et 817 district de Deschênes (# 3) de façon à ajouter à la grille des spécifications, à la ligne « marges latérales », la note suivante :

Note X : Nonobstant l'article 13.1.5.2 relatif aux marges latérales :

1. une marge est fixée à 2 mètres minimum
2. l'autre marge à 3,1 mètres minimum ou 1,0 mètre minimum avec garage ou abri d'auto annexé à la maison.

ADOPTÉE

24. Varia :

- a) **Proposition d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but de modifier le plan de classification des zones commerciales illustré à l'annexe H du règlement afin d'intégrer la zone C11-05 à une classe de type zone commerciale de quartier, district de Limbour (# 9)**

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire du 797, avenue Principale (secteur Gatineau) a déposé une requête d'amendement au zonage dans le but d'augmenter de 500 mètres carrés à 1 000 mètres carrés la superficie d'espaces à bureaux autorisée dans un même bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment est situé dans une zone (C11-05) ayant un statut de zone commerciale mixte limitant les édifices à bureaux à 500 mètres carrés par bâtiment comparativement à la zone commerciale adjacente;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale adjacente (C11-03) a un statut de zone commerciale de quartier qui permet les édifices à bureaux jusqu'à 1 000 mètres carrés par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale de quartier C11-03 est en pleine transformation et offre peu de possibilités pour des édifices à bureaux et autres services similaires dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE ces deux zones font partie du même ensemble commercial et qu'il serait opportun d'inclure la zone C11-05 au statut de zone commerciale de quartier afin de consolider et de renforcer ce pôle de commerces et de services :

R-CCU-2003-02-17/23

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but de modifier le plan de classification des zones commerciales illustré à l'annexe H du règlement afin d'intégrer la zone C11-05 à une classe de type zone commerciale de quartier, district de Limbour (# 9).

ADOPTÉE

25. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 25.