

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

28 avril 2003

PROCÈS-VERBAL

18^e SÉANCE

DATE : Le 28 avril 2003

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle Gatineau

PRÉSENCES : Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (# 9)

M^{me} Thérèse Cyr, district des Riverains (# 10)

M. Richard Jennings, district de Deschênes (# 3)

M. Pierre Philion, vice-président, district Saint-Raymond-Vanier (#7)

M. Richard Bégin, citoyen

M. Claude Potvin, citoyen

M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau

M. Stéphane Drolet, technicien conseil, secteur Gatineau

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

M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull

M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur Aylmer

AUTRES PRÉSENCES :

M. Michel Aubé, M. Viateur Michaud, M. Dave Thompson, M. Jean-Pierre Chabot

ABSENCES MOTIVÉES :

M. Daniel Gauvreau, citoyen

M. Denis Lanctôt, 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 20.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté et en retirant, à la demande des requérants, l'article 11 et en ajoutant quatre (4) sujets à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003
4. Signature du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003
7. Signature du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003
9. Date de la prochaine assemblée (26 mai 2003)
10. Visites des projets, 5 mai et 9 juin
11. Permettre comme usage spécifiquement autorisé aux zones 734 Cd et 739 Cd, l'usage « commerce de détail » d'une superficie inférieure à 2 000 m²
12. Permettre comme usage spécifiquement autorisé à la zone 821 Ic, l'usage « Entreprise de location d'automobiles »
13. Augmenter de 10 à 12 la hauteur maximum en étages et modifier certaines normes relatives à la densité et à l'implantation des bâtiments aux zones 19 Cb (projetée) et 24 Cb (existante)
14. Interdire l'enlèvement du sol arable selon certaines conditions, augmenter de 16 à 24 le nombre maximum de logements de la classe Hd2, permettre des unités de logements côte à côte pour les bifamiliales et augmenter la norme relative à la hauteur des bâtiments résidentiels
15. Construction d'un triplex au 45, rue Notre-Dame, zone 213C/H
16. Aménagement du projet Terrasse Riverview, zone 264H
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Travaux de rénovation au 36, rue Court
19. Ajouter des usages de types résidentiels et communautaires et supprimer les usages commerciaux à la zone 113C, modifier la limite des zones 113C et 114H, ajouter des notes à la zone 113C
20. Aux zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H, 536C/H, modifier les marges de recul latérales minimales, ajuster la limite des zones et créer de nouvelles zones
21. Construction de la phase 1 (2 bâtiments) d'un projet de 12 bâtiments contenant des mini entrepôts, au 951, chemin Vanier
22. Construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 119, rue Saint-Jean-Baptiste
23. Construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 11, rue Saint-Jean-Baptiste
24. Rénovation et construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, au 92, rue Poplar
25. Dérogation mineure dans le but de réduire de 8 mètres à 0,60 mètre la distance minimale entre un bâtiment résidentiel et une limite de zone communautaire, au 35, rue Lafrenière
26. Dérogation mineure, dans le but d'augmenter de 50 % à 73 % la longueur d'un porte-à-faux sur un mur latéral d'un bâtiment, au 136, rue André-Malraux
27. Dérogations mineures, dans le but de réduire la distance d'un bâtiment accessoire de 0,5 mètre à 0,21 mètre par rapport à la ligne latérale et de 0,5 mètre à 0,26 mètre par rapport à la ligne arrière, au 37, rue Laurier
28. Autoriser l'usage de vente de piscines et leurs accessoires dans la zone commerciale C3-03

29. Dérogation mineure, dans le but de réduire de 1 mètre à 0,91 mètre la distance entre un garage existant et la ligne latérale droite du terrain, au 27, rue Payette
30. Agrandissement d'un bâtiment résidentiel dans un secteur construit depuis 1945, soit le 910, rue Georges
31. Varia :
 - a) Travaux sur la façade du bâtiment principal du club de golf des Hautes-Plaines
 - b) Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 21, rue Jacques-Cartier
 - c) Plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Jardins de la Cité » et dérogations mineures, boulevards de la Cité et La Vérendrye
 - d) Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 39, rue Jacques-Cartier
32. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003

Le procès-verbal de la séance du 17 mars 2003 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003

Le procès-verbal de la séance du 17 mars 2003 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 17 mars 2003

On indique que la grande majorité des dossiers ont été déposés, ou le seront prochainement, pour approbation au conseil municipal. On souligne que quelques dossiers ont été discutés au caucus.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003

Le procès-verbal de la séance du 24 mars 2003 est accepté tel que présenté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003

Le procès-verbal de la séance du 24 mars 2003 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 24 mars 2003

On mentionne que tous les dossiers qui ont fait l'objet d'une recommandation lors de la séance du 24 mars 2003 devraient prochainement être approuvés par le conseil municipal.

9. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée régulière est fixée au 26 mai 2003.

10. Visites des projets, 5 mai et 9 juin

On invite les membres du CCU à identifier et transmettre au secrétaire la liste des projets réalisés, en cours de réalisation ou à venir devant être visités.

11. **Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, afin de permettre comme usage spécifiquement autorisé aux zones 734 Cd et 739 Cd, l'usage « commerce de détail » d'une superficie inférieure à 2 000 m² associé au groupe d'usages Commerce classe 2 – commerce général, district de Val-Tétreau (# 4), secteur Hull**

À la demande du requérant, ce sujet est retiré de l'ordre du jour.

12. **Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, afin de permettre comme usage spécifiquement autorisé à la zone 821 Ic, l'usage « Entreprise de location d'automobiles » associé au groupe d'usages Commerce classe 2 – commerce général, district de l'Orée-du-Parc (# 6), secteur Hull**

À la suite d'une question, on explique que les véhicules, en attente d'une location, seront stationnés soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'arrière du bâtiment.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, visant la zone 821 Ic, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE selon le règlement de zonage, les activités de location d'automobiles et de camions s'apparentent à différents groupes d'usages;

CONSIDÉRANT QUE la location de camions est présentement autorisée à la zone 821 Ic;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment sis au 81, rue Jean-Proulx est localisé dans le Parc d'affaires Richelieu;

CONSIDÉRANT QUE le commerce général génère une dynamique commerciale qui peut être profitable dans un secteur donné puisqu'il attire une clientèle nombreuse et diversifiée;

CONSIDÉRANT QUE la location d'automobiles dans un environnement où l'on retrouve des commerces de statut artériel, parc d'affaires et même des industries, n'engendrerait aucune nuisance supplémentaire et s'intégrerait à la location de camions déjà permise dans la zone :

R-CCU-2003-04-28/52

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, afin de permettre, comme usage spécifiquement autorisé à la zone 821 Ic, l'usage « Entreprise de location d'automobiles » associé au groupe d'usages Commerce classe 2 – commerce général, district de l'Orée-du-Parc (# 6), secteur Hull.

ADOPTÉE

13. **Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, afin d'augmenter de 10 à 12 la hauteur maximum en étages et de modifier certaines normes relatives à la densité et à l'implantation des bâtiments aux zones 19 Cb (projetée) et 24 Cb (existante), district de Hull (# 8), secteur Hull**

On rappelle l'objet de la demande de modification du règlement de zonage relative à la zone 24 Cb en insistant sur :

- le caractère « public » et piétonnier de la rue Kent;
- la hausse du rapport plancher / terrain de 6 à 10;

- la superficie de bureau de 450 000 pieds carrés souhaitée;
- la hausse du nombre d'étage de 10 à 13;
- l'intégration du nouveau bâtiment au site du patrimoine;
- la forme du bâtiment, le choix des matériaux et l'expérience piétonnière.

Arrivée de M. Michel Aubé, M. Viateur Michaud et M. Dave Thompson.

M. Michaud résume la demande de changement de zonage et présente le concept architectural du projet d'édifice à bureau en mettant l'accent sur :

- la superficie de bureau souhaitée;
- le soucis d'intégrer le projet au site du patrimoine;
- la combinaison des matériaux de revêtement (verre, béton, maçonnerie);
- l'architecture du projet (ensoleillement, place publique, rue Kent, dégradé des étages);

Départ de M. Michel Aubé, M. Viateur Michaud et M. Dave Thompson.

On demeure encore inquiet par rapport à l'intégration du projet et la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright (par exemple l'édifice Chez Henri). On souligne qu'il y a encore du travail à faire par rapport à l'architecture (pente des toits par exemple).

On suggère de revoir la limite entre les zones 19 Cb et 24 Cb et d'aménager le passage piétonnier (rue Kent) en respectant les caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, visant la zone 24 Cb, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé par la demande de modification de zonage s'inscrit dans la polyvalence des fonctions reconnues au centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE cet immeuble fait partie du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright constitué par le règlement numéro 2195 de l'ex-Ville de Hull;

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée au règlement de zonage doit respecter des conditions d'harmonisation d'éventuels nouveaux édifices au bâti environnant et à ses caractéristiques;

CONSIDÉRANT QUE les zones 19 Cb et 24 Cb décrivent un emplacement bénéficiant de facteurs de localisation propres à un développement de densité élevée structurant pour le centre-ville;

CONSIDÉRANT QU' il y a lieu de créer les conditions réglementaires favorisant un développement de densité élevée au centre-ville et d'être en mesure de répondre dans l'immédiat à la demande de superficie de plancher de bureau dans un environnement propice à l'établissement d'une mixité d'usages satellites :

R-CCU-2003-04-28/53

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, aux zones 24 Cb (existante) et 19 Cb (projetée), district de Hull (# 8), secteur Hull soit :

À la zone 24 Cb :

- Augmentation du rapport plancher/terrain de 6 à 10;
- augmentation de la hauteur en étages de 10 à 13;
- le niveau du rez-de-chaussée doit être semblable au niveau des rues avoisinantes ;
- usages : la partie du rez-de-chaussée donnant sur la rue Kent et la Promenade du Portage doit être utilisée à des fins de commerce de détail.

- À la zone 19 Cb :
 - Augmentation du rapport plancher/terrain de 6 à 10;
 - limiter la hauteur à 8 étages;
 - retrait modulé de 5 mètres après 3 étages, rue Laval et Place Aubry;
 - retrait d'environ 28 mètres après 5 étages, rue Laval;
 - dégagement de 3 étages au-dessus de la rue Kent à l'exception de passerelles ;
 - niveau du rez-de-chaussée semblable au niveau de la rue;
 - usages : la partie du rez-de-chaussée donnant sur les rues Laval et Kent doit être utilisée à des fins de commerce de détail.
 - la rue Kent doit être conservée comme voie piétonnière publique.

ADOPTÉE

- 14. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer, dans le but d'interdire l'enlèvement du sol arable selon certaines conditions, d'augmenter de 16 à 24 le nombre maximum de logements de la classe Hd2, de permettre des unités de logements côte à côte pour les bifamiliales et d'augmenter la norme relative à la hauteur des bâtiments résidentiels, secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QUE la modification relative à l'exploitation de l'humus (enlèvement du sol arable) permettra d'ajuster le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux dispositions contenues dans la Loi de la protection du territoire agricole du Québec (LPTAQ) et de mieux contrôler l'enlèvement du sol arable hors des zones agricoles;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à la clarification des usages résidentiels et au calcul du nombre d'étages répondent aux demandes multiples de plusieurs promoteurs et permettront d'assurer une continuité entre ce qui sera construit à Aylmer et ce qui est construit dans d'autres secteurs de la Ville :

R-CCU-2003-04-28/54

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer, dans le but d'ajouter des dispositions relatives à l'enlèvement du sol arable, aux habitations bifamiliales, au nombre d'étages et aux dispositions interprétatives et de redéfinir l'usage Hd2, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 15. Proposition d'accepter le plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un triplex au 45, rue Notre-Dame, zone 213C/H, district d'Aylmer (# 1), secteur Aylmer**

On considère que ce projet ne s'intègre pas du tout dans son environnement. On demande de revoir, avec le requérant, l'ensemble du projet. Sujet reporté à une prochaine séance.

- 16. Proposition de modifier les considérations particulières d'aménagement du projet Terrasse Riverview afin de répondre aux besoins des nouveaux promoteurs et constructeurs et de les adapter au nouveau contexte municipal, zone 264H, district d'Aylmer (# 1), secteur Aylmer**

À la suite d'une question, on explique que le terme « souplesse d'ajustement » inscrit à l'article 9 des considérations particulières d'aménagement énumérées dans l'étude de cas fait référence à l'article 12 intitulé : « Approbation administrative » qui autorise le Service d'urbanisme à ajuster les obligations et modalités inscrites au plan d'ensemble du projet Terrasse Riverview en les

adaptant au contexte particulier.

On demande de revoir la formulation d'une partie de l'article 4.5 « Matériaux de revêtement extérieur » en apportant certaines précisions sur les pourcentages de briques, de pierre ou de l'acrylique sur les murs de façades, latéraux et arrières.

CONSIDÉRANT QU'une demande, de modifier les considérations particulières d'aménagement du projet Terrasse Riverview, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet Terrasse Riverview a été approuvé en 1993 par le conseil de l'ex-Ville d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux promoteurs et constructeurs requièrent la modification des considérations particulières d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de tenir compte de plusieurs nouveaux éléments et que ceux-ci doivent être insérés à même les considérations particulières d'aménagement :

R-CCU-2003-04-28/55

Que ce comité recommande au conseil de modifier les considérations particulières d'aménagement du projet Terrasse Riverview afin de répondre aux besoins des nouveaux promoteurs et constructeurs et de les adapter au nouveau contexte municipal, zone 264H, district d'Aylmer (# 1), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

17. Période de questions des citoyennes et citoyens

Un citoyen est présent. Aucun commentaire et aucune question ne sont formulés.

18. Proposition d'approuver des travaux de rénovation au 36, rue Court ayant pour but la restauration, la modification de la couleur du revêtement extérieur, la démolition du bâtiment attenant et l'approbation de la demande de subvention pour la restauration, district d'Aylmer (# 1), secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'approuver des travaux de rénovation au 36, rue Court, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la restauration se fait en conformité avec les normes du règlement sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer :

R-CCU-2003-04-28/56

Que ce comité recommande au conseil :

- d'approuver la restauration proposée du bâtiment sis au 36, rue Court incluant la modification de la couleur du revêtement extérieur; conditionnellement à une consultation et approbation de l'Association du patrimoine d'Aylmer (APA) ;
- d'accorder une subvention de 5 077,50 \$ pour la restauration, dans le cadre du règlement 1078-2000 sur le programme d'aide à la conservation du patrimoine architectural de l'ex-Ville d'Aylmer;
- d'approuver la demande de démolition du bâtiment attenant conditionnellement à ce que la démolition effective ne soit pas faite avant l'approbation, par l'APA, du projet de garage attenant prévu par le requérant.

ADOPTÉE

19. **Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 113C et 114H dans le but d'ajouter des usages de types résidentiels et communautaires et de supprimer les usages commerciaux à la zone 113C, de modifier la limite des zones 113C et 114H, d'ajouter des notes à la zone 113C, afin de déterminer certaines normes architecturales reliées aux usages demandés et des normes relatives aux zones tampons, district de Lucerne (# 2), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande, de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer visant les zones 113C et 114H, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'usages résidentiels plus denses dans la zone 113C permet de consolider un secteur à vocation majoritairement résidentielle entouré de parcs et d'optimiser le corridor de transport du boulevard Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'usages communautaires permet d'assurer la continuité du parc planifié (parc Domaines des Vignobles et parc de Terrasse Beaujolais) et d'autoriser l'usage garderie;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de notes à la zone 113C assurera le contrôle architectural des constructions futures, tout en permettant une transition de densité harmonieuse :

R-CCU-2003-04-28/57

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 113C et 114H, district de Lucerne (# 2), secteur Aylmer selon l'option 2 dans le but de :

- ajouter des usages de types résidentiels et communautaires et de supprimer les usages commerciaux à la zone 113C;
- modifier la limite des zones 113C et 114H;
- ajouter certaines notes à la zone 113C, afin de déterminer certaines normes architecturales reliées aux usages demandés et des normes relatives aux zones tampons.

ADOPTÉE

20. **Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H, 536C/H dans le but d'ajouter une note afin de modifier les marges de recul latérales minimales, d'ajuster la limite des zones et de créer de nouvelles zones afin de préserver le milieu sensible (ruisseau) et de modifier le règlement de lotissement numéro 2800-96 pour les zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H, 536C/H afin de les soustraire aux exigences relatives aux dimensions minimales des terrains, district de Lucerne (# 2), secteur Aylmer**

On présente la proposition de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H, 536C/H.

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- l'importance du trafic lourd sur le chemin Pink;
- l'aménagement d'une zone tampon (talus et plantation);
- l'étroitesse des lots et des marges latérales;
- le respect des normes d'implantation de l'ex-Ville d'Aylmer;
- une plus forte densité d'habitation le long de Pink;
- l'idée d'avoir une vision générale et globale du développement de tout ce secteur.

Arrivée de M. Jean-Pierre Chabot.

M. Chabot explique qu'il est important d'enlever les dispositions qui retardent le développement de ce secteur de la ville (règlement de concordance), de remplacer les usages commerciaux immédiatement au sud du chemin Pink et de revoir les dimensions minimales des lots et des marges latérales.

M. Chabot souligne qu'il est essentiel pour la Ville de Gatineau et pour les développeurs, compte tenu du contexte économique favorable, de poursuivre le développement de façon harmonieuse avec celui de l'ex-Ville de Hull. Il mentionne également plusieurs raisons de procéder rapidement, dont la capacité de l'usine de filtration, la proximité de la caserne d'incendie, l'efficacité du transport en commun, la construction prochaine d'une école primaire, le cycle économique favorable, etc.

On souligne qu'une vision globale du développement de tout ce secteur devrait être proposée. On invite le requérant à participer à la définition de cette vision.

Départ de M. Jean-Pierre Chabot.

On convient :

- D'une largeur minimale des lots plus importante que la largeur que l'on retrouve présentement dans le secteur du plateau;
- de revoir, possiblement à la hausse, la largeur de la zone tampon entre le chemin Pink et le futur développement résidentiel;
- d'avoir une densité résidentielle plus importante près du chemin Pink par rapport à la densité résidentielle à l'intérieur du secteur.

CONSIDÉRANT QU'une demande, de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer visant les zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H, 536C/H, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la modification du schéma d'aménagement (novembre 2001) et la modification du plan d'urbanisme numéro 300 de l'ex-Ville d'Aylmer (février 2003) justifient des ajustements de concordance au règlement de zonage de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 514 C/1, 515H, 529H, 531H, 532H et 536C/H (situées dans le projet Plateau, secteur Aylmer au sud du chemin Pink et au nord du boulevard de l'Atmosphère);

CONSIDÉRANT QU'une partie de la présente demande de modification pour les zones 514 C/1, 515H, 529H, 531H, 532H et 536C/H est identique à celles déjà présentées pour les zones 516H, 517H, 518H, 519H;

CONSIDÉRANT QUE les autres modifications contribueront à rendre le développement plus homogène en remplaçant une partie de la zone commerciale en bordure du chemin Pink par des usages résidentiels présents à proximité et de préserver des milieux sensibles :

R-CCU-2003-04-28/58

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 514C/I, 515H, 529H, 531H, 532H et 536C/H, district de Lucerne (# 2), secteur Aylmer, dans le but de :

- remplacer les usages commerciaux actuellement prévus au sud du chemin Pink par des usages résidentiels similaires à ceux qui étaient déjà prévus dans ce secteur;
- modifier la limite des zones pour les ajuster aux usages proposés, à la trame de rue prévue et aux zones créées afin de préserver le milieu sensible (ruisseau Moore);
- modifier les marges de recul latérales minimales tel que le tout a été fait récemment pour une autre partie du projet Plateau, Aylmer ;

- prévoir une largeur minimale des lots plus importante que la largeur que l'on retrouve présentement dans le secteur du Plateau.

Que ce comité recommande également au conseil de modifier le règlement de lotissement numéro 2800-96 pour les mêmes zones afin de supprimer les dispositions relatives aux aires d'aménagement différées compte tenu que ce secteur n'a plus cette affectation au schéma d'aménagement ou au plan d'urbanisme et de soustraire ces zones des exigences générales relatives aux largeurs minimales des lots qui s'appliquent sur le territoire du secteur Aylmer.

ADOPTÉE

21. Proposition d'accepter le plan d'ensemble ayant pour but la construction de la phase 1 (2 bâtiments) d'un projet de 12 bâtiments contenant des mini entrepôts, au 951, chemin Vanier, district de Deschênes (# 3), Secteur Aylmer

On demande de revoir le concept architectural de la façade et de la toiture du bureau de même que l'architecture de la façade de l'entrepôt B adjacent au bureau.

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter le plan d'ensemble ayant pour but la construction de deux 2 bâtiments au 951, chemin Vanier, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet, après de légers ajustements, sera conforme aux normes du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer en vigueur :

R-CCU-2003-04-28/59

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le plan d'ensemble ayant pour but la construction de la phase 1 (2 bâtiments) d'un projet de 12 bâtiments contenant des mini entrepôts, au 951, chemin Vanier, district de Deschênes (# 3), secteur Aylmer, aux conditions suivantes :

- Subdivision afin de céder une surlargeur de 3,96 mètres à la Ville;
- correction de l'implantation en fonction de la surlargeur à céder;
- plantation de 5 arbres en façade (conifères et feuillus) et aménagement paysager en bordure du chemin Vanier;
- présentation d'un plan de drainage préparé par un ingénieur;
- affichage sur muret à préciser;
- revoir le concept architectural de la façade et de la toiture du bureau de même que l'architecture de la façade de l'entrepôt B adjacent au bureau.

Que ce comité recommande également au conseil la mise en place de considérations particulières d'aménagement avant l'approbation des phases subséquentes.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit la construction d'un bâtiment accessoire (remise et abri) sis au 119, rue Saint-Jean-Baptiste, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 119, rue Saint-Jean-Baptiste, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire à construire s'intégrera bien dans son environnement et qu'il permettra de ranger divers équipements déjà présents sans protection sur le terrain;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction ne modifiera que très peu le paysage architectural avoisinant en raison de sa localisation proposée :

R-CCU-2003-04-28/60

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit la construction d'un bâtiment accessoire (remise et abri) sis au 119, rue Saint-Jean-Baptiste, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

23. Proposition d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'ajout d'un étage sur le bâtiment sis au 11, rue Saint-Jean-Baptiste, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau

On demande que la pente de la toiture soit similaire à celle de la propriété voisine.

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 11, rue Saint-Jean-Baptiste, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à agrandir ne présente pas de valeur patrimoniale intéressante;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment voisin est déjà une construction de deux étages avec une architecture similaire au bâtiment sur lequel on veut ajouter un étage;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel étage à construire s'intègre bien avec le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau balcon qui sera intégré sur la façade donnera une meilleure allure à ce bâtiment peu intéressant :

R-CCU-2003-04-28/61

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'ajout d'un étage, avec une pente de toit similaire à celle de la propriété voisine, sur le bâtiment sis au 11, rue Saint-Jean-Baptiste, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

24. Proposition d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit le remplacement de portes, de garde-corps, de fenêtres et d'un balcon au 92, rue Poplar, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple au 92, rue Poplar, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE tous les nouveaux éléments de remplacement que l'on souhaite installer cadrent parfaitement bien avec le type architectural du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau balcon de bois s'intégrera beaucoup mieux à la façade avant de ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE tous les travaux proposés aideront à la conservation et la mise en valeur des caractères propres de ce bâtiment :

R-CCU-2003-04-28/62

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit le remplacement de portes, de garde-corps, de fenêtres et d'un balcon au 92, rue Poplar, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

25. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 8 mètres à 0,60 mètre la distance minimale entre un bâtiment résidentiel et une limite de zone communautaire, et ceci, afin de permettre la construction d'un cinquième bâtiment multifamilial d'un ensemble résidentiel intégré sis au 35, rue Lafrenière, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau**

Quelques commentaires, questions et réponses sont formulés sur les limites de zonage, les marges minimales et la largeur du corridor naturel du ruisseau Moreau.

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 35, rue Lafrenière, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose de réaliser la construction de 56 nouveaux logements dans le secteur de la rue Lafrenière à même un projet intégré existant;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du requérant est divisé en deux par la limite entre les zones résidentielle H34-10 et communautaire P34-05 et rend dérogatoire l'implantation de l'habitation projetée quant à la distance de 8 mètres qui n'est pas respectée entre le bâtiment et la limite de zone;

CONSIDÉRANT QUE deux solutions ont été envisagées pour rendre le projet conforme au règlement de zonage numéro 1005-99, soit l'approbation d'une dérogation mineure, soit une modification du plan de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure pour réduire la marge de 8 mètres à 0,60 mètre est la plus souhaitable pour le requérant et la Ville et ne cause aucun préjudice en matière de marge d'isolement puisque l'immeuble voisin est un espace vert;

CONSIDÉRANT QUE le requérant est d'accord à céder la bande de terrain située entre le ruisseau et la limite de la zone communautaire P34-05 dans le but de protéger le ruisseau et la bande riveraine de 15 mètres et de maintenir l'intégrité du corridor de verdure :

R-CCU-2003-04-28/63

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 8 mètres à 0,60 mètre la distance minimale entre un bâtiment résidentiel et une limite de zone communautaire, et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 56 logements au 35, rue Lafrenière, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 26. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'augmenter de 50 % à 73 % la longueur d'un porte-à-faux sur un mur latéral d'un bâtiment, et ceci, afin de permettre la construction d'un modèle d'habitation unifamiliale isolée au 136, rue André-Malraux, district Bellevue (# 13), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 136, rue André-Malraux, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déjà construit trois habitations similaires avec porte-à-faux sur 73 % des murs latéraux aux 164, 167 et 171, rue André-Malraux;

CONSIDÉRANT QUE le client du 136, rue André-Malraux a accepté le modèle d'habitation avec un porte-à-faux sur 73 % du mur latéral droit, soit identique aux trois habitations existantes au moment des changements réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE ce modèle serait le dernier muni d'un porte-à-faux sur 73 % du mur, le promoteur ayant déjà modifié les plans pour les futures ventes;

CONSIDÉRANT QUE la construction de ce modèle ne cause aucun préjudice au voisinage et ne diminue en rien l'unité architecturale du projet :

R-CCU-2003-04-28/64

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'augmenter de 50 % à 73 % la longueur d'un porte-à-faux sur un mur latéral d'un bâtiment, et ceci, afin de permettre la construction d'un modèle d'habitation unifamiliale isolée au 136, rue André-Malraux, district Bellevue (# 13), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 27. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire la distance d'un bâtiment accessoire de 0,5 mètre à 0,21 mètre par rapport à la ligne latérale et de 0,5 mètre à 0,26 mètre par rapport à la ligne arrière, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'une remise existante au 37, rue Laurier, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 37, rue Laurier, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la marge latérale et la marge arrière de 0,5 mètre ne sont pas respectées puisque la remise est implantée à 0,21 mètre de la ligne latérale et à 0,26 mètre de la ligne arrière;

CONSIDÉRANT QUE les espaces disponibles pour déplacer le bâtiment accessoire dans la cour arrière sont restreints en raison de la superficie imposante de la remise, de la présence d'une piscine hors-sol, d'une galerie et d'un pont promenade rattaché à la piscine;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont été de bonne foi, mais que le point de repère qu'est la clôture pour implanter la remise a induit ses derniers en erreur;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudices aux propriétaires des immeubles voisins :

R-CCU-2003-04-28/65

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire la distance d'un bâtiment accessoire de 0,5 mètre à 0,21 mètre par rapport à la ligne latérale et de 0,5 mètre à 0,26 mètre par rapport à la ligne arrière, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'une remise existante au 37, rue Laurier, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau à la condition suivante :

- Compléter le revêtement extérieur de tous les murs de la remise afin de lui donner une apparence plus esthétique.

ADOPTÉE

28. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but d'autoriser l'usage de vente de piscines et leurs accessoires dans la zone commerciale C3-03, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham

CONSIDÉRANT QU'une demande, de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham visant la zone commerciale C3-03, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale C3-03, qui regroupe quatre propriétés sur l'avenue Lépine, vise l'implantation de commerces nécessitant une proximité de l'autoroute 50 et une bonne visibilité le long d'artères telles que la rue Principale (route 309) et l'avenue Lépine tout en maintenant un caractère semi-commercial / semi-industriel;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale C3-03 permet tous les usages commerciaux énumérés au règlement de zonage à l'exception de certains usages des classes Commerce de détail et de service lourd (c2) et Commerce de service distinctif (c5);

CONSIDÉRANT QUE la grille des usages et des normes pour la zone commerciale C3-03 exclut les usages reliés à la vente et la location de produits divers, alors que ces usages sont compatibles avec les usages autorisés et existants dans la zone commerciale et la zone industrielle contiguës :

R-CCU-2003-04-28/66

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but d'autoriser les usages de vente et de location de produits divers tels qu'énumérés à la classe d'usages Commerce de détail et de service lourd dans la zone commerciale C3-03 située sur la rue Lépine, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

29. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 1 mètre à 0,91 mètre la distance entre un garage existant et la ligne latérale droite du terrain sis au 27, rue Payette, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham**

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham au 27, rue Payette, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le garage existant au 27, rue Payette a été construit en 1990 suite à l'émission d'un permis de construction;

CONSIDÉRANT QUE la nature de la dérogation vise l'empiètement d'un bâtiment accessoire dans la marge latérale droite à 0,91 mètre de la ligne de propriété, soit une dérogation de 9 centimètres;

CONSIDÉRANT QUE la distance minimale requise au règlement de zonage est de 1 mètre de toute ligne arrière et latérale d'un terrain;

CONSIDÉRANT QUE le déplacement du garage de 9 centimètres occasionnerait des frais importants pour le requérant puisque la superficie du bâtiment est imposante et que la fondation est une dalle de ciment;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure peut être accordée afin de réduire de 1 mètre à 0,91 mètre la distance entre le garage et la ligne latérale du terrain à la condition qu'Hydro-Québec confirme la tolérance d'empiètement du bâtiment accessoire dans une partie de l'emprise de la servitude de passage du corridor hydroélectrique :

R-CCU-2003-04-28/67

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 1 mètre à 0,91 mètre la distance entre un garage existant et la ligne latérale droite du terrain sis au 27, rue Payette, et ce, conditionnellement à ce que le requérant obtienne préalablement une tolérance d'empiètement dans la servitude de passage appartenant à Hydro-Québec, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

30. **Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un agrandissement d'un bâtiment résidentiel dans un secteur construit depuis 1945, soit le 910, rue Georges, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham**

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale au 910, rue Georges, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de la propriété sise au 910, rue Georges ne porte pas atteinte au cachet architectural du bâtiment principal existant;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est conforme à la grille des usages et des normes;

CONSIDÉRANT QUE la continuité visuelle avec le paysage voisin n'est pas affectée par l'agrandissement puisqu'il est fait dans le prolongement du bâtiment existant et situé dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le traitement, le type architectural, le style, la hauteur et le gabarit de l'agrandissement s'agencent au bâtiment principal et à ceux du voisinage :

R-CCU-2003-04-28/68

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour un agrandissement d'un bâtiment résidentiel dans un secteur construit depuis 1945, soit le 910, rue Georges, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

31. Varia :

a) Travaux sur la façade du bâtiment principal du club de golf des Hautes-Plaines

Lors d'une prochaine séance, on souhaite obtenir quelques explications sur des travaux de rénovation extérieure sur la façade du bâtiment principal (clubhouse) du club de golf des Hautes-Plaines qui sont présentement en cours.

b) Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 21, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'accepter des travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 21, rue Jacques-Cartier, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à rénover est un édifice connu et marquant pour la rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QU'un investissement majeur sera injecté dans ce bâtiment et que les requérants désirent solutionner la problématique d'accès au bâtiment en construisant un agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement s'implante de façon très harmonieuse par rapport au reste du bâtiment et qu'il réutilise des volumes déjà visibles ailleurs sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement permettra de relier plus adéquatement différentes parties déjà existantes du bâtiment :

R-CCU-2003-04-28/69

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit un agrandissement sur deux étages et des rénovations extérieures au 21, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

c) Plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Jardins de la Cité » et dérogations mineures, boulevards de la Cité et La Vérendrye, district du Versant (# 12), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande, d'approbation du plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Jardins de la Cité » et d'acceptation de dérogations mineures, boulevards de la Cité et La Vérendrye, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble présenté répond aux attentes de la Ville concernant la densité du projet, l'orientation des bâtiments et l'architecture présentée;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement paysager prévu au projet contribue à créer un environnement résidentiel de qualité et à atténuer les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent aucun préjudice aux immeubles voisins en raison du respect des normes d'isolement sur le côté ouest et de l'orientation des bâtiments sur le côté nord :

R-CCU-2003-04-28/70

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les phases 1 et 2 du plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Jardins de la Cité », district du Versant (# 12), secteur Gatineau. Le développement de la phase 2 est conditionnel :

- à l'approbation des dérogations mineures décrites ci-dessous;
- à l'interdiction d'installer, sur les façades des bâtiments, des unités extérieures de climatisation;
- au dépôt d'une garantie financière, couvrant la réalisation des travaux de construction et d'aménagement paysager, correspondant à 2 000 \$ pour le premier logement et à 1 000 \$ pour chaque logement additionnel par bâtiment et déposée à la Ville avant l'émission de tout permis de construire.

Que ce comité recommande également au conseil d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, soit :

- réduire de 6 mètres à 4 mètres la distance minimale requise entre l'aire de stationnement et un bâtiment principal;
- réduire de 8 mètres à 6 mètres la distance minimale requise entre deux bâtiments;
- réduire de 8 mètres à 6 mètres la distance minimale requise entre un bâtiment et la limite nord de la propriété.

ADOPTÉE

d) Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 39, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (# 10), secteur Gatineau

On présente la dernière version du concept architectural relatif aux Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 39, rue Jacques-Cartier. On constate que les lucarnes sont disproportionnées par rapport à l'ensemble du projet.

32. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 55.