



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**28<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 17 NOVEMBRE 2003**

**DATE** : Le 17 novembre 2003

**HEURE** : 17 h

**LIEU** : Maison du Citoyen, salle des comités, 2<sup>e</sup> étage, 25, rue Laurier

**PRÉSENCES :**

**Membres**

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n<sup>o</sup> 9)  
M<sup>me</sup> Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n<sup>o</sup> 10)  
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 3)  
M. Richard Bégin, citoyen  
M. Daniel Gauvreau, citoyen  
M. Denis Lanctôt, citoyen  
M. Claude Potvin, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Personnes ressources**

M. Jovette Babin, coordonnatrice / urbanisme, secteur Buckingham  
M. Marc Chicoine, coordonnateur / urbanisme, secteur Gatineau  
M. Denis Collerette, coordonnateur / programmes  
M. Stéphane Drolet, technicien conseil, secteur Gatineau  
M<sup>me</sup> Rachel Laflamme, coordonnatrice / urbanisme, secteur Hull  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer  
M. Jacques Perrier, chef de division / urbanisme, secteur Gatineau

**AUTRES PRÉSENCES :**

M. Michel Bélanger, M<sup>me</sup> Linda Martineau, M. Robert Lemieux, M<sup>me</sup> Michelle Guitard, M. Alex Ventura.

**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 35 et souhaite la bienvenue à M. Richard Jennings, nouveau membre du CCU, nommé par le conseil municipal en remplacement de M. Pierre Philion. Le président mentionne également que M. Denis Y. Charlebois remplacera M. Denis Lanctôt à titre de membre citoyen du CCU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Enfin, il souligne que M. Guy Benoit et M<sup>me</sup> Johanne La Rochelle, membres de la Commission des choix stratégiques de la Ville de Gatineau, seront nommés personnes-ressources au sein du CCU.

Par ailleurs, on souligne qu'en février 2004 se tiendra à Ottawa une conférence organisée par la Fédération canadienne des municipalités sur le développement durable. On mentionne aussi que des conférences reliées à la planification urbaine et à l'aménagement du territoire seront organisées en 2004 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau. Une enveloppe budgétaire a été prévue à cet effet.

## 2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant les articles 9a, 10e et 11a ainsi que deux sujets à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003
4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003
6. Date de la prochaine assemblée (1<sup>er</sup> décembre 2003)
7. Calendrier 2004 des séances du CCU
8. Reconnaître, comme monument historique cité, le bâtiment désigné sous le nom de « gare Buckingham Junction » et sis au 10, rue de la Gare
9. Modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser un usage de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour
- 9 a. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham pour la propriété sise au 728 – 730, avenue de Buckingham
10. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour la propriété sise au 47, rue de Laperrière
- 10 a. Modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les restaurants et les bars sur le Quai des artistes
- 10 b. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour la propriété sise au 304, chemin Saint-Thomas
- 10 c. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Parc / Poplar / Maple pour la propriété sise au 97, rue Jean-René-Monette
- 10 d. Subdiviser une partie du lot 1 103 653, du cadastre du Québec, afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée sur la rue Fortin
- 10 e. Abattage d'un arbre dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, dans la cour arrière de la propriété sise au 156, rue Vianney
11. Modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les usages commerciaux de la classe c1 et modifier le plan d'urbanisme numéro 1004-99 de l'ex-Ville de Gatineau, afin de remplacer la désignation « Campus d'emploi multifonctionnel » par la désignation « Pôle commercial et de services »
- 11 a. Travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste pour la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier

12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Modifier le plan d'ensemble de l'impasse de l'Excursion (anciennement 12<sup>e</sup> avenue) en vue de la prolonger vers l'ouest et de créer 7 lots à bâtir
14. Modifier le plan d'ensemble du Projet résidentiel Larose et de diverses propriétés en vue d'ajouter 3 lots dans les phases 2 et 7 du projet
15. Modifier le plan d'ensemble des phases 4B et 4C du Projet résidentiel Manoir Lavigne
16. Modifier le règlement numéro 2500-97 sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer en vue d'ajouter un chapitre afin d'établir des critères d'implantation, d'architecture et d'aménagement pour les terrains situés au sud du projet Larose et au nord de la rue des Glaïeuls
17. Approuver la phase 7A du Projet résidentiel Manoir Lavigne comprenant un ensemble immobilier de 10 triplex jumelés et 1 triplex isolé et approuver un modèle type pour les triplex.
18. Modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, zones 734 Cd et 739 Cd, dans le but de permettre les usages « établissements financiers et bureaux de professionnels d'une superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> »
19. Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, prévoyant dans les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re, un projet de lotissement en vue de la construction de 134 logements répartis en 7 habitations multifamiliales de 14 logements et 12 habitations trifamiliales jumelées
20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, pour la propriété sise au 8, rue Sainte-Ursule
21. Modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull afin d'agrandir les limites de la zone 369 Cb à même une partie de la zone 364 Pb
22. Varia :
  - a) Monument historique sis au 179, rue Promenade du portage, connue sous le nom de l'Hôtel chez Henri
  - b) Terrain de stationnement au 205, rue Laurier
23. Levée de la séance

### **3. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003**

Le procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003 est accepté.

### **4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003**

Le procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003 est signé par le président.

### **5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 octobre 2003**

On mentionne que la demande de changement de zonage visant la zone 830 Cb sera inscrite à l'ordre du jour d'une séance du CCU dès que le requérant aura déposé à la Ville de Gatineau les scénarios d'élévation de bâtiments afin d'illustrer un RPT de 2 et un RPT de 4.

### **6. Date de la prochaine assemblée**

On mentionne que la prochaine séance est fixée au 1<sup>er</sup> décembre 2003 et sera principalement consacrée aux dossiers de planification et d'aménagement. On souligne qu'un souper-conférence en vue de marquer la fin des activités 2003 des comités et commissions aura lieu le 15 décembre 2003.

**7. Calendrier 2004 des séances du CCU**

Le calendrier 2004 des séances du comité est présenté. On demande de vérifier les dates suggérées afin d'éviter les conflits d'horaires avec les autres commissions et comités de la Ville.

**8. Proposition de reconnaître, comme monument historique cité, le bâtiment désigné sous le nom de « gare Buckingham Junction » et sis au 10, rue de la Gare, district de Masson-Angers (n° 16)**

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de rénovation et de revitalisation de la vieille gare chemine depuis trois ans;

**CONSIDÉRANT QU'**un organisme à but non lucratif, La Station Agrotouristique de la Basse-Lièvre, a été créé en 2001 pour réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** cet organisme a franchi plusieurs étapes à ce jour, dont celle de conclure une entente avec le Canadien Pacifique, qui consent à lui céder le bâtiment pour une somme nominale;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu de la Loi canadienne sur la protection des gares ferroviaires patrimoniales le transfert de la vieille gare à tout nouveau propriétaire requiert certains préalables, dont la reconnaissance de la valeur patrimoniale du bâtiment par la Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** l'analyse du dossier par les Services d'urbanisme et des loisirs et de la culture démontre que le bâtiment possède une valeur patrimoniale du fait qu'elle est un témoin important du développement industriel de l'Outaouais du XIX<sup>e</sup> siècle, qu'elle a conservé son aspect original et qu'elle est le seul bâtiment du genre sur le territoire de la Ville de Gatineau :

**R-CCU-2003-11-17/154**

Que ce comité recommande au conseil d'entreprendre les démarches en vue de la citation, comme monument historique, du bâtiment désigné sous le nom de « gare Buckingham Junction » sis au 10, rue de la Gare.

**ADOPTÉE**

**9. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser, comme usage spécifiquement permis à la zone C2/140, l'usage service d'entreposage intérieur et l'usage résidentiel classe R5 (24 à 44 logements à l'hectare brut) en vue de permettre un commerce de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour, district de Masson-Angers (n° 16)**

Arrivée de M. Michel Bélanger et de M<sup>me</sup> Linda Martineau.

M. Michel Bélanger dépose un rapport justifiant la demande de changement de zonage relative au 10, rue Donat-St-Amour et insiste sur les éléments suivants :

- But de la demande de changement de zonage;
- l'historique du bâtiment;
- les opinions du voisinage;
- les constats sur la structure du bâtiment;
- les logements du deuxième étage.

M. Bélanger dépose également copie d'un plan de l'élévation avant et copie d'une

lettre d'appui au projet signée par le directeur de comptes du Centre financier aux entreprises de l'Outaouais Desjardins. Selon M. Bélanger, ce projet est bon pour le propriétaire, bon pour la caisse populaire, bon pour le voisinage et bon pour la Ville de Gatineau.

Plusieurs commentaires sont formulés :

- La première phase de ce projet sera d'aménager 7 logements à l'étage et les entrepôts au rez-de-chaussée;
- les gens du voisinage sont au courant du projet;
- même à long terme, il sera difficile de transformer l'entrepôt pour en faire des logements;
- il n'y a pas beaucoup d'avenues sans changement de zonage;
- la transformation de cet édifice en logements pour personnes âgées serait très difficile;
- on demande si le propriétaire de l'édifice est éligible aux programmes de subventions municipales.

Départ de M. Michel Bélanger et de M<sup>me</sup> Linda Martineau.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser un commerce de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment a un caractère industriel depuis les années 1950;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est inoccupé depuis 2000, engendrant ainsi de multiples actes de vandalisme et une détérioration importante du bâtiment et que les travaux de rénovation amélioreraient le bâtiment et son entourage immédiat;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers n'autorise actuellement que les usages de la classe C2 – commerce de quartier, difficilement viable sur cette rue;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages « service d'entreposage intérieur » et « résidentiel » seraient les plus appropriés pour ce secteur :

#### **R-CCU-2003-11-17/155**

Que ce comité recommande au Conseil de modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser comme usage spécifiquement permis à la zone C2/140, l'usage service d'entreposage intérieur et l'usage résidentiel classe R5 (24 à 44 logements à l'hectare brut) en vue de permettre un commerce de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour.

Que ce comité recommande également au Conseil de tenir, avant l'assemblée publique de consultation prescrite par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une rencontre d'information et de consultation publique avec les citoyens et citoyennes du voisinage.

#### **ADOPTÉE**

**9 a. Proposition d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 2 mètres à 0 mètre, la marge latérale minimale afin de permettre l'implantation d'un commerce à la propriété sise au 728 – 730, avenue de Buckingham et**

**proposition de procéder à une opération cadastrale sans laquelle le bâtiment sis au 740, avenue de Buckingham, district de Buckingham (n° 17), serait dérogatoire.**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham aux propriétés sises au 728 – 730 et 740, avenue de Buckingham;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé sera conforme aux normes d'implantation édictées et que le projet est conçu sous forme de projet commercial intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures permettront de maximiser l'utilisation des terrains et d'améliorer le traitement des façades des deux bâtiments visés;

**CONSIDÉRANT QUE** l'objet des dérogations mineures ne cause aucun préjudice aux voisins :

#### **R-CCU-2003-11-17/156**

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 2 mètres à 0 mètre, la marge latérale minimale afin de permettre l'implantation d'un commerce sur la propriété sise au 728 – 730, avenue de Buckingham et une opération cadastrale sans laquelle le bâtiment sis au 740, avenue de Buckingham serait dérogatoire.

Que ce comité recommande également au Conseil que les dites dérogations mineures soient conditionnelles à une opération cadastrale visant à céder, au propriétaire de l'immeuble sis au 728-730 avenue de Buckingham, la parcelle de terrain correspondant à la marge latérale présentement existante entre la pharmacie et le futur bâtiment.

#### **ADOPTÉE**

- 10. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de soustraire à l'application de la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75 % de maçonnerie la propriété sise au 47, rue de Laperrière, district de Limbour (n° 9)**

Arrivée de M. Robert Lemieux.

M. Lemieux explique les circonstances entourant l'exécution des travaux de finition du revêtement extérieur à la propriété sise au 47, rue de Laperrière.

Départ de M. Robert Lemieux.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour la propriété sise au 47, rue de Laperrière;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a construit une habitation unifamiliale isolée au 47, rue de Laperrière au printemps 2003, soit au même moment qu'une demande de dérogation mineure était présentée au comité consultatif d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le 17 février 2003, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé au conseil de refuser une dérogation mineure au règlement de

zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour la propriété sise au 47, rue de Laperrière;

**CONSIDÉRANT QUE** la nature de la dérogation vise à régulariser la situation existante soit d'autoriser le revêtement de vinyle sur chacune des élévations ayant façade sur la rue de Laperrière;

**CONSIDÉRANT QUE** le déclin de vinyle ne se prête pas bien au modèle architectural des habitations du voisinage;

**CONSIDÉRANT QUE** l'objet de dérogation mineure cause un préjudice aux voisins :

#### **R-CCU-2003-11-17/157**

Que ce comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de soustraire à la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75 % de maçonnerie et d'autoriser un revêtement de déclin de vinyle de couleur sable pour la propriété sise au 47, rue de Laperrière.

#### **ADOPTÉE**

#### **10 a. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les restaurants et les bars à titre d'usage spécifiquement permis sur le Quai des artistes dans la zone Communautaire P32-09, district des Riverains (n° 10)**

On souligne que la fréquence et les types de spectacles de même que le bruit occasionné par ces spectacles seront contrôlés par le biais du protocole d'entente qui liera éventuellement la Ville de Gatineau et Croisières de l'Outaouais inc.

On mentionne que tous les aménagements seront effectués aux frais de Croisières de l'Outaouais inc.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les restaurants et les bars à titre d'usage spécifiquement permis sur le Quai des artistes;

**CONSIDÉRANT QU'**un protocole d'entente est intervenu entre la Ville de Gatineau et Croisières de l'Outaouais inc. concernant des droits d'amarrage au Quai des artistes;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau et Croisières de l'Outaouais inc. envisagent l'opportunité d'aménager une partie du quai à des fins de service de restauration et de bar;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet permettra une mise en valeur intéressante du site puisqu'aucune autre utilisation du quai n'a été faite depuis plusieurs années;

**CONSIDÉRANT QUE** le réaménagement du quai constitue une mise en valeur positive de ce site :

#### **R-CCU-2003-11-17/158**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les restaurants (c1) et les bars avec spectacles (c5) à titre d'usage spécifiquement

permis sur le Quai des artistes dans la zone Communautaire P32-09.

Que ce comité recommande également au conseil de prévoir au protocole d'entente qui sera signé avec Croisières de l'Outaouais inc. ou tout autre organisme exploitant ces usages sur le Quai des artistes, protocole précisant entre autres, l'utilisation occasionnelle du site pour des activités culturelles ou artistiques organisées par la Ville et la construction d'un module « bloc sanitaire » à l'usage du grand public, la fréquence, les types de spectacles de même que le niveau de bruit occasionné par ces spectacles.

#### **ADOPTÉE**

**10 b. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de soustraire à l'application de la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 50 % de maçonnerie la propriété sise au 304, chemin Saint-Thomas, district de Bellevue (n° 13)**

On rappelle qu'en vue d'un contrôle plus adéquat de la qualité architecturale des bâtiments il avait été convenu de procéder à la pièce, soit par dérogation mineure, au lieu d'apporter une modification au règlement de zonage de ce secteur.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour la propriété sise au 304, chemin Saint-Thomas;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction proposé par la requérante se démarque par son style particulier et par son intégration au paysage rural du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le modèle « Champêtre » de l'habitation projetée perdrait de sa valeur architecturale si de la maçonnerie était exigée sur 50 % de sa façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la valeur de l'habitation projetée est comparable et même supérieure à celle des habitations existantes dans le secteur et que la dérogation mineure ne créera pas de préjudice aux valeurs des propriétés voisines;

**CONSIDÉRANT QUE** plusieurs habitations sur le chemin Saint-Thomas et sur les rues avoisinantes se sont prévaluées de dérogations mineures pour être exemptée de poser de la maçonnerie sur l'élévation avant de l'habitation donnant sur la rue :

#### **R-CCU-2003-11-17/159**

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 soustraire à l'application de la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 50 % de maçonnerie et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée avec un revêtement extérieur de déclin de bois sur la propriété sise au 304, chemin Saint-Thomas.

#### **ADOPTÉE**

**10 c. Proposition d'autoriser des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Parc / Poplar / Maple, soit le remplacement complet du revêtement extérieur d'aluminium blanc, par du déclin de vinyle blanc, à l'étage de l'habitation unifamiliale isolée sur la propriété sise au 97, rue Jean-René-Monette, district du Lac-Bauchamp (n° 14)**

On suggère au Service d'urbanisme de s'inspirer de la façon de faire du secteur Aylmer relativement aux subventions accordées aux propriétaires d'édifices situés à l'intérieur d'un site du patrimoine ou d'un monument historique.

On souligne entre autres que la subvention versée devrait combler la différence de coûts entre les matériaux standards et les matériaux visant à conserver le caractère patrimonial des bâtiments ou des monuments historiques.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'autoriser des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Parc / Poplar / Maple pour la propriété sise au 97, rue Jean-René-Monette;

**CONSIDÉRANT QUE** l'apparence extérieure du bâtiment sera améliorée et ce, sans impact sur le style architectural du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de rénovation respecte les grandes lignes directrices du règlement constituant le site du patrimoine Parc / Poplar / Maple;

**CONSIDÉRANT QUE** des remplacements identiques ont été effectués sur des propriétés voisines de la résidence du requérant et que les résultats sont satisfaisants :

#### **R-CCU-2003-11-17/160**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Parc / Poplar / Maple, soit le remplacement complet du revêtement extérieur d'aluminium blanc par du déclin de vinyle blanc, à l'étage de l'habitation unifamiliale isolée sise au 97, rue Jean-René-Monette.

#### **ADOPTÉE**

#### **10 d. Proposition d'autoriser une subdivision d'une partie du lot 1 103 653, du cadastre du Québec, afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée sur la rue Fortin, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'autoriser une subdivision d'une partie du lot 1 103 653, du cadastre du Québec, pour la propriété sise au 699, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété du requérant n'a que très peu de valeur patrimoniale et que malgré, la diminution de superficie du terrain, aucun préjudice ne sera causé aux propriétés voisines situées dans le site du patrimoine;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de subdivision et de construction respecte toutes les normes d'implantation et de lotissement relatives au règlement de zonage numéro 1005-99 et au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QU'**aucune propriété de la rue Fortin ne fait partie de la zone patrimoniale Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle construction possède une architecture soignée qui saura s'intégrer à un milieu dont l'architecture et le caractère patrimonial sont peu significatifs et très variés :

#### **R-CCU-2003-11-17/161**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser une subdivision d'une partie du lot 1 103 653, du cadastre du Québec, soit le 699, rue Jacques-Cartier donnant façade sur la rue Fortin, afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale isolée dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste sur la rue Fortin.

**ADOPTÉE**

**10 e. Proposition d'autoriser l'abattage d'un arbre et le déterrement de la souche dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, l'arbre en question étant situé dans la cour arrière de la propriété sise au 156, rue Vianney, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'autoriser l'abattage d'un arbre et le déterrement de la souche dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple sur la propriété sise au 156, rue Vianney;

**CONSIDÉRANT QU'**une fissure importante à la base des deux branches qui forment le tronc de l'arbre représente un risque élevé de chute de l'arbre;

**CONSIDÉRANT QUE** deux expertises de firmes professionnelles, celle d'un arboriculteur et celle des personnes-ressources du Service d'ingénierie de la Ville conseillent l'abattage de cet arbre pour cause de sécurité;

**CONSIDÉRANT QUE** des inquiétudes importantes ont été exprimées par les propriétaires voisins du requérant concernant la chute possible de cet arbre et les ramifications de ses racines;

**CONSIDÉRANT QUE** des recours civils pourraient être entrepris par les propriétaires voisins du requérant advenant la chute de l'arbre sur leur propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété du requérant conservera un couvert végétal intéressant malgré la perte de l'arbre à abattre puisque plusieurs autres sont présents sur son terrain :

**R-CCU-2003-11-17/162**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser l'abattage d'un arbre et le déterrement de la souche dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, l'arbre étant situé dans la cour arrière de la propriété sise au 156, rue Vianney.

**ADOPTÉE**

**11. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre les usages commerciaux de la classe c1 (Vente au détail et service léger) dans la zone C25-107 et proposition de modifier le plan d'urbanisme numéro 1004-99 de l'ex-Ville de Gatineau, afin de remplacer la désignation « Campus d'emploi multifonctionnel » par la désignation « Pôle commercial et de services », district du Versant (n° 12)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin de permettre un développement commercial pour le quadrilatère Saint-René / Paiement / de la Cité / La Vérendrye;

**CONSIDÉRANT QUE** ce terrain a déjà, depuis plus de 20 ans, une vocation commerciale et d'édifices à bureaux comme au niveau du plan d'urbanisme et au zonage mais avec des orientations différentes au fil des ans, et considérant que

que la modification demandée s'inscrit dans la planification antérieure du site;

**CONSIDÉRANT QUE** ce terrain possède un potentiel intéressant comme extension du cœur du centre-ville pouvant assurer certains services commerciaux à la population résidante et à celle travaillant dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme a analysé la mise en œuvre du plan de structuration commerciale et préconise l'émergence d'un centre commercial spécialisé sous forme de « village commercial » :

#### **R-CCU-2003-11-17/163**

Que ce comité recommande au conseil :

- De modifier l'article 4.2.3.1 du règlement numéro 1004-99 relatif au plan d'urbanisme afin de confirmer la vocation de centre commercial spécialisé pour la zone C25-107 et de modifier le plan numéro PU-1998-06A en conséquence;
- de modifier la grille des usages et des normes pour la zone C25-107 afin de permettre les usages de la classe c1 (Commerce de détail et de service léger) ainsi que l'usage marché public.

#### **ADOPTÉE**

#### **11 a. Proposition d'autoriser des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste sur la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n<sup>o</sup> 10)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'autoriser des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste sur la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** l'emplacement visé pour la nouvelle construction est déjà utilisé comme stationnement et qu'un garage a déjà été présent exactement au même endroit sur cette propriété;

**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;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment accessoire à construire reprendra certaines caractéristiques architecturales du bâtiment principal :

#### **R-CCU-2003-11-17/164**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit la construction d'un bâtiment accessoire (un garage) sur la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier.

#### **ADOPTÉE**

#### **12. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M<sup>me</sup> Michelle Guitard et de M. Alex Ventura.

On explique que cette section de l'ordre du jour est réservée aux citoyens et citoyennes pour leur permettre de formuler des questions ou des commentaires.

M<sup>me</sup> Guitard et M. Ventura soulignent qu'ils n'ont pas de commentaires ou de questions à formuler. M<sup>me</sup> Guitard déplore le fait que la séance ne soit pas ouverte au public.

Départ de M<sup>me</sup> Michelle Guitard et de M. Alex Ventura.

**13. Proposition de modifier le plan d'ensemble de l'impasse de l'Excursion (anciennement 12<sup>e</sup> avenue) en vue de la prolonger vers l'ouest et de créer 7 lots à bâtir, district Aylmer (n<sup>o</sup> 1)**

Quelques commentaires sont formulés :

- En attendant que la rue soit prolongée vers le nord, le protocole d'entente (génie) prévoit qu'un cul-de-sac sera aménagé;
- le ponceau sera entièrement à la charge du développeur (protocole génie);
- les futurs propriétaires seront informés de la présence du corridor de transport.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le plan d'ensemble de l'impasse de l'Excursion (anciennement 12<sup>e</sup> avenue) afin de la prolonger vers l'ouest et de créer 7 lots à bâtir;

**CONSIDÉRANT QUE** le prolongement de l'impasse de l'Excursion est souhaitable pour optimiser les infrastructures de ce secteur;

**CONSIDÉRANT QU'**il est préférable que cette rue soit développée dans l'optique d'un éventuel bouclage vers le nord plutôt que sous la forme d'une impasse;

**CONSIDÉRANT QUE** les différentes contraintes du site ont été prises en compte dans sa planification :

**R-CCU-2003-11-17/165**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble de l'impasse de l'Excursion (anciennement 12<sup>e</sup> avenue) en vue de la prolonger vers l'ouest jusqu'à l'ancienne emprise du Canadien Pacifique.

**ADOPTÉE**

**14. Proposition de modifier le plan d'ensemble du Projet résidentiel Larose et de divers propriétaires en vue d'ajouter 3 lots dans les phases 2 et 7 du projet suite à un accord avec les divers propriétaires des lots au sud du projet Larose et à l'augmentation des coûts de développement, district de Lucerne (n<sup>o</sup> 2)**

On demande au Service du génie d'évaluer la pertinence de prévoir des mesures d'atténuation en vue de réduire la vitesse sur la rue collectrice (avenue du Bois-Franc).

On demande également qu'une vérification soit effectuée au sujet de la présence d'un boisé localisé au Sud de la rue Jean-Lesage et ce, en vue de mettre en place, s'il y a lieu et si possible, certaines mesures de conservation. On explique que toutes modifications seront difficiles compte tenu que la planification du

lotissement est déjà soit approuvée ou que les lots sont déjà cadastrés et que la planification des réseaux d'infrastructures est prévue en fonction de ce plan.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le plan d'ensemble du Projet résidentiel Larose et de diverses propriétés adjacentes en vue d'ajouter 3 lots dans les phases 2 et 7 du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout de 3 lots additionnels ne vient pas affecter la capacité des services (aqueduc et égouts) prévus;

**CONSIDÉRANT QUE** les lots additionnels sont le résultat du remplacement de lots existants par des lots dont la largeur de façade est inférieure tout en étant conforme :

#### **R-CCU-2003-11-17/166**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble du Projet résidentiel Larose, phase 2 et partie de la phase 7 et de diverses propriétés adjacentes en vue d'ajouter 3 lots dans les phases 2 et 7 du projet suite à un accord avec les divers propriétaires des lots au sud du projet Larose et à l'augmentation des coûts de développement.

#### **ADOPTÉE**

- 15. Proposition de modifier le plan d'ensemble des phases 4B et 4C du Projet résidentiel Manoir Lavigne, de façon à intégrer un lot existant sur le chemin Klock et à orienter les façades vers l'intérieur du projet, district de Lucerne (n° 2)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le plan d'ensemble des phases 4B et 4C du Projet résidentiel Manoir Lavigne;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification ne crée aucun nouveau lot avec façade sur le chemin Klock;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification permet de desservir les nouveaux lots créés et le lot existant sans avoir recours à des servitudes;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriétaire du lot concerné sur le chemin Klock est en accord avec la proposition recommandée :

#### **R-CCU-2003-11-17/167**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le plan d'ensemble des phases 4B et 4C du Projet résidentiel Manoir Lavigne, de façon à intégrer un lot existant sur le chemin Klock et à orienter les façades vers l'intérieur du projet.

#### **ADOPTÉE**

- 16. Proposition de modifier le règlement numéro 2500-97 sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer en vue d'ajouter un chapitre afin d'établir des critères d'implantation, d'architecture et d'aménagement pour les terrains situés au Sud du projet Larose et au Nord de la rue des Glaïeuls, district de Lucerne (n° 2)**

On réitère le même commentaire, sur la présence d'un boisé, formulé à l'article 14 du présent procès-verbal.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le règlement numéro 2500-97 sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'établir des critères d'implantation, d'architecture et d'aménagement pour les terrains situés au Sud du projet Larose et au Nord de la rue des Glaïeuls;

**CONSIDÉRANT QU'**il est souhaitable que les conditions de développement des terrains résidentiels situés au Sud du projet Larose et au Nord de la rue des Glaïeuls soient les mêmes que pour les projets résidentiels avoisinants;

**CONSIDÉRANT QUE** le PIIA est le seul moyen de contrôle existant pouvant s'appliquer au cas présent étant donné le nombre d'intervenants distincts :

#### **R-CCU-2003-11-17/168**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement numéro 2500-97 sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer en vue d'ajouter des critères d'implantation, d'architecture et d'aménagement pour les terrains situés au Sud du projet Larose, sur l'avenue du Bois-Franc, au Nord de la rue des Glaïeuls, et à l'Est du chemin Klock.

#### **ADOPTÉE**

- 17. Proposition d'approuver la phase 7A du Projet résidentiel Manoir Lavigne comprenant un ensemble immobilier de 10 triplex jumelés et 1 triplex isolé et d'approuver un modèle type pour les triplex, district de Lucerne (n° 2)**

On demande de porter une attention spéciale à l'architecture et au revêtement extérieur des murs arrières.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver la phase 7A du Projet résidentiel Manoir Lavigne comprenant un ensemble immobilier de 10 triplex jumelés et 1 triplex isolé et d'approuver un modèle type pour les triplex;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation proposée des triplex isolés et jumelés dans la phase 7A est conforme aux normes et usages en vigueur;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu de recommander l'approbation des modèles types de triplex pour ce projet :

#### **R-CCU-2003-11-17/169**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la phase 7A du Projet résidentiel Manoir Lavigne comprenant un ensemble immobilier de 10 triplex jumelés et 1 triplex isolé et d'approuver un modèle type pour les triplex.

#### **ADOPTÉE**

- 18. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, zones 734 Cd et 739 Cd, dans le but de permettre comme usages spécifiquement permis les usages «établissements financiers et bureaux de professionnels d'une superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>», district de Val-Tétreau (n° 4)**

On souligne qu'il est difficile de formuler une recommandation sans avoir un portrait d'ensemble de la fonction commerciale de ce secteur de la Ville de Gatineau.

On souligne aussi que la déserte des citoyens et citoyennes de ce secteur doit

primer avant tout.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, zones 734 Cd et 739 Cd, dans le but de permettre les usages «établissements financiers et bureaux de professionnels d'une superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>»;

**CONSIDÉRANT QUE** le pôle économique du secteur du Plateau est le seul pôle de la Ville à posséder une dénomination « pôle commercial et de services »;

**CONSIDÉRANT QU'**une des propositions du rapport intitulé « *Stratégie d'organisation et de développement des espaces économiques de la Ville de Gatineau* » vise à favoriser la venue de commerces complémentaires aux commerces de grandes superficies :

#### **R-CCU-2003-11-17/170**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, zones 734 Cd et 739 Cd, dans le but de permettre comme usages spécifiquement permis, l'usage «institutions bancaires » seulement.

#### **ADOPTÉE**

- 19. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, prévoyant dans les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re, un projet de lotissement en vue de la construction de 134 logements répartis en 7 habitations multifamiliales de 14 logements et 12 habitations trifamiliales jumelées, la plupart en ensembles immobiliers, district de Val-Tétréau (n° 4)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, prévoyant dans les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re, un projet de lotissement en vue de la construction de 134 logements répartis en 7 habitations multifamiliales de 14 logements et 12 habitations trifamiliales jumelées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de lotissement, phase 25, est situé dans le secteur du Plateau, soit sur le boulevard des Grives entre la rue de l'Atmosphère au Nord et le boulevard du Plateau au Sud;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur, Bona Building, propose de construire sur les terrains adjacents au boulevard des Grives des habitations multifamiliales et des habitations trifamiliales jumelées, la plupart en ensembles immobiliers;

**CONSIDÉRANT QUE** les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re autorisent les habitations multifamiliales telles que projetées :

#### **R-CCU-2003-11-17/171**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, prévoyant dans les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re un projet de lotissement (phase 25) en vue de la construction de 134 logements répartis en 7 habitations multifamiliales de 14 logements et 12 habitations trifamiliales jumelées, la plupart en ensembles immobiliers et ce, aux conditions suivantes :

- Selon le plan d'implantation produit par Hugues St-Pierre reçu le 5 novembre 2003;
- selon le plan d'aménagement paysager produit par la Société de planification

- et d'études de l'environnement reçu le 24 octobre 2003;
- selon les conditions architecturales définies;
  - selon la garantie financière applicable en vertu de la résolution 2001-457 de l'ex-Ville de Hull au moment de la demande de permis de construire.

#### ADOPTÉE

- 20. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull en vue d'augmenter le niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) de 0,75 mètre à 1,14 mètre par rapport au niveau pour la rue à la propriété sise au 8, rue Sainte-Ursule, district de Val-Tétréau (n° 4)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull pour la propriété sise au 8, rue Sainte-Ursule;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage exige, dans les zones 216 Rc et 217 Rc, que le niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) ne soit pas supérieur à 0,75 mètre par rapport au niveau de la rue et ce, afin d'éviter que des logements soient aménagés au sous-sol;

**CONSIDÉRANT QU'**il existe une dénivellation de 1,32 mètre entre la rue Barette et la rue Sainte-Ursule où se situe le terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture proposait un mur de fondation avec encoche afin de respecter l'exigence réglementaire pour le niveau du premier étage;

**CONSIDÉRANT QUE** cette méthode de construction n'est pas utilisée fréquemment et que l'entrepreneur, sans acte de mauvaise foi, a installé les poutrelles de plancher directement sur le mur de fondation, ce qui a occasionné une surélévation de 0,39 mètre :

#### R-CCU-2003-11-17/172

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull en vue d'augmenter le niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) de 0,75 mètre à 1,14 mètre par rapport au niveau de la rue pour la propriété sise au 8, rue Sainte-Ursule.

#### ADOPTÉE

- 21. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull afin d'agrandir les limites de la zone 369 Cb à même une partie de la zone 364 Pb et ce, dans le but de permettre une transaction immobilière visant un échange de terrains entre la Ville de Gatineau et le Canadien Pacifique, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5)**

En raison de la situation centrale et de la vocation de la rue Montcalm, ainsi que les édifices patrimoniaux à proximité, on demande que tous les projets qui seront éventuellement présentés dans les zones 364 Pb et 369 Cb soient déposés au CCU pour recommandation au conseil.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull afin d'agrandir les limites de la zone 369 Cb à même une partie de la zone 364 Pb

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au zonage permettrait au Canadien Pacifique d'obtenir un zonage équivalent sur l'ensemble de ses terrains acquis dans le cadre d'un échange de terrains avec la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au zonage est mineure et risque peu d'engendrer des nuisances dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au zonage vise principalement un terrain d'une superficie de 935 m<sup>2</sup> localisé dans un secteur qui n'est pas encore développé et à distance de tout usage résidentiel :

#### **R-CCU-2003-11-17/173**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull afin d'agrandir les limites de la zone 369 Cb à même une partie de la zone 364 Pb et ce, dans le but de permettre une transaction immobilière visant un échange de terrains entre la Ville de Gatineau et le Canadien Pacifique.

#### **ADOPTÉE**

#### **22. Varia :**

##### **a) Monument historique sis au 179, rue Promenade du portage, connu sous le nom de l'Hôtel chez Henri**

On mentionne que le propriétaire a accepté, ces derniers temps, de collaborer avec le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau. On souligne que le bâtiment a été correctement barricadé et qu'une étude structurale du bâtiment a été commandée par le propriétaire.

On mentionne également qu'un suivi étroit de l'évolution de ce dossier est assuré par le comité exécutif de la Ville de Gatineau.

##### **b) Terrain de stationnement au 205, rue Laurier**

On informe les membres du CCU qu'une vérification de la gestion du terrain de stationnement sis au 205, rue Laurier est en cours de réalisation.

#### **23. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 10.