



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

36^e SÉANCE TENUE LE 16 MARS 2004

DATE : Le 16 mars 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle Mont-Bleu, 1^{er} étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen

Ressources externes

M. Guy Benoît
M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M. Marc Chicoine, coordonnateur / urbanisme, secteur Gatineau
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M. Marc Bureau, conseiller, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n^o 5)
MM. Brisson, Daniel Marcil et Pierre Bussières

ABSENCE :

M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 40.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour, ci-dessous, est accepté :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 février 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 février 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 février 2004
6. Date de la prochaine assemblée
7. Formation sur mesure offerte par l'Association québécoise d'urbanisme
8. Modification du plan d'ensemble de l'école Euclide-Lanthier en vue de permettre la construction d'un CPE adjacent à l'école au coin des rues Elizabeth et Belmont et dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer
9. Modifications au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 311, 312, 315 et 372 situées au nord du boulevard Lucerne, entre les chemins Vanier et Robert-Stewart
10. Dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-Ville de Gatineau sur une rue privée dans le secteur de la « Zone Blanche », près du chemin Saint-Thomas
11. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau pour un terrain de soccer situé dans la cour de l'école secondaire du Versant, le long du boulevard La Vérendrye Ouest
12. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 40, rue de Fleurimont
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de réduire le pourcentage de maçonnerie sur les habitations multifamiliales du projet Domaine du Ruisseau Desjardins
15. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le projet résidentiel Développement Lorrain
16. Modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet Place Champlain
17. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 114, rue Doucet
18. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull à un terrain attenant à l'intersection des rues Bédard et Thérien
19. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 115, boulevard du Plateau
20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin de permettre la construction d'un restaurant Tim Hortons à l'angle de la rue Davidson Ouest et de la montée Paiement
21. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham à l'angle de l'avenue Lépine et de la rue Dollard
22. Approbation d'une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale au 740, chemin de Buckingham
23. Varia :
24. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 février 2004

Le procès-verbal de la séance du 16 février 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 février 2004

Le procès-verbal de la séance du 16 février 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 février 2004

On mentionne que plusieurs dossiers ont fait l'objet d'une décision au conseil municipal dont : la modification au règlement de zonage du projet commercial dans le secteur de l'échangeur Archambault; le PIIA, le plan d'ensemble et les dérogations mineures du projet d'agrandissement du bâtiment sis au 87, rue du Patrimoine; la modification au règlement de zonage relative aux zones 538, 539, 542, 543, 544, 547, 548 et 549; les dérogations mineures aux propriétés sises aux 239, 243 et 247, rue Maurice-St-Louis et une modification du plan d'ensemble du projet Manoirs de Champlain.

On souligne également que la dérogation mineure à la propriété sise au 87, rue des Pometiers a été retirée à la demande du requérant.

Enfin, on dépose pour information les rapports 2002, 2003 et celui du mois de janvier 2004 présentant un relevé statistique des permis de construction par secteur et pour l'ensemble de la Ville de Gatineau. On mentionne que les rapports mensuels seront déposés, pour information au CCU, dès qu'ils seront disponibles.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance spéciale consacrée aux dossiers de planification et d'aménagement est fixée au lundi 5 avril 2004. La séance régulière suivante est fixée au 19 avril 2004.

On mentionne qu'une visite de projets résidentiels innovateurs de la région de Montréal est prévue le 29 avril 2004. On souligne que cette visite s'adresse principalement aux membres du CCU et de la CPH et s'inscrit dans le cadre de l'adoption de la stratégie d'habitation municipale et de la révision du plan et des règlements d'urbanisme. On ajoute que MM. Pierre Marcotte et Pierre Bélanger serviront de guides lors de cette visite.

7. Formation sur mesure offerte par l'Association québécoise d'urbanisme

On explique brièvement que l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) offre aux membres des CCU la possibilité de participer à une formation dans leur municipalité sur un ou plusieurs thèmes selon les besoins et priorités exprimés. On mentionne que cette formation, d'une durée de 3 heures, peut se donner en soirée ou le samedi matin. On souligne qu'au minimum 10 personnes doivent s'inscrire.

On suggère de faire parvenir un « courriel sondage » auprès des membres du CCU pour, dans un premier temps, déterminer l'intérêt de participer à cette formation et pour ensuite identifier les thèmes souhaités et les dates possibles.

8. Proposition d'accepter une modification du plan d'ensemble de l'école Euclide-Lanthier en vue de permettre la construction d'un CPE adjacent à l'école au coin des rues Élisabeth et Belmont et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer soit, pour le CPE Grande-Rivière, réduire la marge avant de 15 mètres à 9,5 mètres, la marge arrière de 8 mètres à 0 mètre et la largeur minimale de la

bande gazonnée requise entre l'allée d'accès et l'emprise de la rue de 5 mètres à 3 mètres et pour l'école Euclide-Lanthier, réduire la marge avant de 15 mètres à 0 mètre, district de Lucerne (n° 2), secteur Aylmer

On souligne qu'il est important de conserver une bande gazonnée entre la rue et le stationnement qui sera aménagé pour l'usage garderie.

Plan d'ensemble

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification du plan d'ensemble de l'école Euclide-Lanthier afin de permettre la construction d'un CPE adjacent à l'école au coin des rues Élizabeth et Belmont;

CONSIDÉRANT QUE le CPE proposé s'intégrera au bâtiment existant par l'utilisation de matériaux de nature et de couleur similaires, avec des couleurs d'accent vertes pour aviver le CPE;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé pour le CPE est conforme aux normes et usages en vigueur à l'exception de la marge avant, de la largeur minimale de la bande gazonnée entre l'allée d'accès et l'emprise de rue et de la distance minimale requise entre une case de stationnement et la limite de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le mur mitoyen créé entre l'école Euclide-Lanthier et le CPE a pour conséquence de réduire la marge avant de 15 mètres à 0 mètre :

R-CCU-2004-03-16/20

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification du plan d'ensemble conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures relatives à la marge avant de 15 mètres à 9,5 mètres, la marge arrière de 8 mètres à 0 mètre et la largeur minimale de la bande gazonnée requise entre l'allée d'accès et l'emprise de la rue de 5 mètres à 3 mètres et pour l'école Euclide-Lanthier, réduire la marge avant de 15 mètres à 0 mètre.

ADOPTÉE

Dérogations mineures

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de réduire la marge avant du CPE de 15 mètres à 9,5 mètres, de réduire la largeur minimale de la bande gazonnée requise entre l'allée d'accès et l'emprise de la rue de 5 mètres à 3 mètres;

CONSIDÉRANT QUE les conditions établies par la Commission scolaire, le Comité exécutif de l'école et le ministère de L'Entraide, de la Solidarité sociale et de la Famille (MESSF) pour la cession d'une partie du terrain, font en sorte que le seul emplacement possible du CPE sur le terrain est l'extrémité nord-est de l'école;

CONSIDÉRANT QUE ces mêmes conditions obligent le CPE à aménager le stationnement de 10 cases dédié aux utilisateurs du CPE dans la marge avant de l'école;

CONSIDÉRANT QUE le projet de CPE adjacent à l'école oblige une dérogation mineure afin de maintenir la conformité de l'implantation de l'école :

R-CCU-2004-03-16/21

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de réduire la marge avant du CPE de 15 mètres à 9,5 mètres, de réduire la largeur minimale de la bande gazonnée requise entre l'allée d'accès et l'emprise de la rue de 5 mètres à 3 mètres.

Que ce comité recommande également au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer en vue de réduire la marge avant de l'école de 15 mètres à 0 mètre.

ADOPTÉE

9. Proposition d'accepter des modifications au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 311, 312, 315 et 372 situées au nord du boulevard Lucerne, entre les chemins Vanier et Robert-Stewart, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer

On explique la mise en contexte des modifications de zonage proposées et les principales particularités du plan d'ensemble. Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- La pertinence de la densité qui sera autorisée (basse, moyenne et forte);
- La localisation de l'espace parc;
- Le principe de lotir de plus grands terrains pour les lots adossés aux terrains de la promenade Crescent;
- L'ajout de la forte densité résidentielle dans ce secteur de la Ville de Gatineau;
- La juridiction et la compétence de la Ville de Gatineau et les conditions de vente exigées par la Commission de la capitale nationale;
- L'importance de la zone tampon, avec arbres matures, de 10 mètres en bordure du boulevard Lucerne;
- Le retrait qui devra être important entre le boulevard Lucerne et les bâtiments de forte densité;
- La conservation d'une bande de terrain à l'état naturel en arrière lot des terrains adossés à la promenade Crescent;
- Le contenu éventuel du plan d'ensemble au chapitre de la conservation de la bande de terrain à l'état naturel en arrière lot des terrains adossés à la promenade Crescent;
- L'impact des opérations de dynamitage sur les fosses septiques des propriétés voisines;
- Les mesures qui seront possibles et mises en place pour atténuer une hausse de la circulation automobile et du transport en commun;
- La desserte en terme de services (école, commerce, réseau routier, etc.);
- La construction d'une clôture de type Frost qui risque d'avoir des conséquences sur la conservation de la bande de terrain à l'état naturel en arrière lot des terrains adossés à la promenade Crescent.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des modifications au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 311, 312, 315 et 372 situées au nord du boulevard Lucerne, entre les chemins Vanier et Robert-Stewart;

CONSIDÉRANT QUE ces terrains sont zonés publics depuis au moins 10 ans et qu'aucun développement n'a été effectué par la Commission de la capitale nationale, propriétaire qui souhaite se départir de ses terrains excédentaires;

CONSIDÉRANT QUE la modification de zonage permet de répondre aux orientations de la Ville quant à la densification requise le long des corridors de transport et des collectrices ;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet sera assujéti à un plan d'ensemble ou à un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

R-CCU-2004-03-16/22

Que ce comité recommande au conseil d'approuver :

- La modification des limites des zones 311, 312, 315 et 372;
- La modification des limites et usages de la zone 311, afin d'ajouter des usages résidentiels et communautaires (ajout de classe);
- La modification des normes et limites de la zone 315 et la modification des usages de communautaires à résidentiels haute densité en maintenant la hauteur maximale à 10 étages;
- La création de la zone résidentielle 385 de basse densité, de la zone résidentielle 386 de moyenne densité;
- L'ajout d'une note au règlement de zonage afin d'obliger la réalisation d'une zone tampon de 10 mètres en bordure du boulevard Lucerne.

ADOPTÉE

- 10. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin de réduire de 18 mètres à 15 mètres l'emprise d'une rue se terminant par un rond-point et ceci, afin de permettre la subdivision de douze lots sur une rue privée dans le secteur de la « Zone Blanche », près du chemin Saint-Thomas, district de Bellevue (n° 13), secteur Gatineau**

On présente et explique la proposition relative à la subdivision de douze lots sur une rue privée, près du chemin Saint-Thomas.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin de réduire de 18 mètres à 15 mètres l'emprise d'une rue se terminant par un rond-point et ceci, afin de permettre la subdivision de douze lots sur une rue privée dans le secteur de la « Zone Blanche », près du chemin Saint-Thomas;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation mineure aura pour effet de permettre la subdivision de 12 lots conformes à la réglementation concernant les dimensions minimales des lots;

CONSIDÉRANT QUE la réduction proposée touche la section hors-pavage de

l'îlot et n'affecte en rien la section pavée de l'emprise;

CONSIDÉRANT QUE la rue existante a été approuvée durant les années 1980 selon une emprise de 12 mètres (rue privée) plutôt que 15 mètres (emprise normale);

CONSIDÉRANT QUE ces lots ont une dimension plus importante qu'en milieu urbain et que les marges avant des habitations seront de 7,5 mètres plutôt que de 6 mètres;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation ne crée aucun préjudice au voisinage :

R-CCU-2004-03-16/23

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin de réduire de 18 mètres à 15 mètres l'emprise d'une rue se terminant par un rond-point et ceci, afin de permettre la subdivision de six lots sur une rue privée dans le secteur de la « Zone Blanche », près du chemin Saint-Thomas.

ADOPTÉE

- 11. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue d'augmenter de 1,2 mètre la hauteur maximale permise d'une clôture et ceci, afin de permettre l'installation d'une clôture de 3,7 mètres de haut à l'extrémité sud d'un terrain de soccer situé dans la cour de l'école secondaire du Versant, le long du boulevard La Vérendrye Ouest, district du Versant (n° 12), secteur Gatineau**

On demande qu'une vérification supplémentaire soit faite au sujet de la hauteur souhaitable de la clôture devant être installée.

On suggère d'implanter la clôture à une certaine distance des arbres existants et de proposer à la direction de l'école secondaire du Versant d'élaborer un projet « scolaire » d'aménagement paysager le long de la clôture afin d'améliorer l'aspect esthétique de cet aménagement soit par la plantation de plantes grimpantes à la base de la clôture.

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 en vue d'augmenter de 1,2 mètre la hauteur maximale permise d'une clôture et ceci, afin de permettre l'installation d'une clôture de 3,7 mètres de haut à l'extrémité sud d'un terrain de soccer situé dans la cour de l'école secondaire du Versant, le long du boulevard La Vérendrye Ouest;

CONSIDÉRANT QU'il est nécessaire pour la sécurité des cyclistes et des automobilistes de construire une clôture de protection derrière le but de la partie sud de ce terrain de soccer;

CONSIDÉRANT QUE les ingénieurs de la Commission scolaire considèrent que la clôture doit avoir 3,7 mètres de haut pour être efficace;

CONSIDÉRANT QUE le paysage et les propriétés voisines de ce terrain de soccer ne subiront pas de préjudice défavorable à la suite de l'installation de cette clôture :

R-CCU-2004-03-16/24

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue d'augmenter de 2,5 mètres à 3,7 mètres la hauteur maximale permise d'une clôture à être installée à l'extrémité sud d'un terrain de soccer situé dans la cour de l'école secondaire du Versant, le long du boulevard La Vérendrye Ouest.

ADOPTÉE

12. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue d'augmenter de 4,5 mètres à 5,95 mètres la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire et ceci, afin de permettre la construction d'un garage isolé au 40, rue de Fleurimont, district de Limbour (n° 9), secteur Gatineau

On rappelle que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet maintenant d'imposer certaines conditions avant d'accorder une dérogation mineure. On rappelle également qu'il y a des dispositions prévues à la réglementation d'urbanisme pour les bâtiments accessoires.

On mentionne que le projet aurait pu être mieux conçu, mieux localisé et mieux présenté en terme d'intégration architecturale (portes du garage en arche, choix des matériaux, proportion et disposition de la brique, etc.).

On souligne que l'aménagement paysager avec la plantation d'arbres entre la rue de Fleurimont et le bâtiment accessoire est une bonne idée.

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 en vue d'augmenter de 4,5 mètres à 5,95 mètres la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire et ceci, afin de permettre la construction d'un garage isolé au 40, rue de Fleurimont;

CONSIDÉRANT QUE la nature de la dérogation mineure vise à obtenir une intégration architecturale entre l'habitation et le bâtiment accessoire;

CONSIDÉRANT QUE le secteur rural et les marges d'implantation du garage à plus de 9 mètres des lignes de terrains atténuent l'impact de la hauteur du garage :

R-CCU-2004-03-16/25

Que ce comité recommande au conseil :

- D'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue d'augmenter de 4,5 mètres à 5,95 mètres la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire et ceci, afin de permettre la construction d'un garage isolé au 40, rue de Fleurimont;
- D'exiger un aménagement paysager avec la plantation d'arbres entre la rue de Fleurimont et le bâtiment accessoire;
- De retravailler le concept en vue d'une meilleure intégration architecturale (portes du garage en arche, choix des matériaux, proportion et disposition de la brique, etc.);
- D'exiger le dépôt d'une garantie financière de 2 500 \$ pour assurer le respect des travaux de construction et d'aménagement paysager tel que proposés par le Service.

ADOPTÉE

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. Marc Bureau, Brisson, Daniel Marcil et Pierre Bussières.

M. Brisson explique brièvement la problématique qui a nécessité la demande de dérogation mineure en vue de permettre la construction d'un restaurant Tim Hortons à l'angle de la rue Davidson Ouest et de la montée Paiement. On mentionne que normalement le conseil municipal statuera sur cette demande lors de sa séance du 30 mars 2004.

À la suite d'une question de M. Daniel Marcil, requérant de la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 40, rue de Fleurimont, on explique que le conseil municipal pourrait sans doute rendre une décision lors de sa séance du 20 avril 2004.

M. Pierre Bussières, requérant de la demande de dérogation mineure en vue de régulariser l'installation d'un bâtiment secondaire dans la cour avant d'une habitation unifamiliale contiguë au 114, rue Doucet explique la problématique d'accès à sa cour arrière et de rangement de certains articles tels que bicyclettes et tondeuses. M. Bussières souligne que quatre propriétaires du voisinage sont d'accord avec la demande de dérogation mineure. Il dépose copie d'une lettre signée par ces propriétaires.

Départ de MM. Brisson, Daniel Marcil et Pierre Bussières.

14. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de réduire le pourcentage de maçonnerie sur les habitations multifamiliales du projet Domaine du Ruisseau Desjardins, soit : de 75 % à 40 % pour les élévations arrière non adjacentes à une rue; de 75 % à 65 % pour les élévations arrière adjacentes à une rue; de 75 % à 50 % pour les élévations latérales non adjacentes à une rue; de 75 % à 40 % pour les élévations latérales adjacentes au boulevard Gréber

On présente un bref résumé des différentes étapes franchies relativement à la demande du promoteur pour réduire le pourcentage de maçonnerie sur les bâtiments multifamiliaux conçus par Brigil Construction.

Plusieurs commentaires sont alors formulés :

- On se dit contre le nivellement par le bas, soit de réduire le pourcentage de maçonnerie sur les bâtiments multifamiliaux;
- On mentionne que le conseil municipal a décidé dernièrement et ce, sur recommandation du CCU, de maintenir la norme actuelle de 75 % de maçonnerie pour toute élévation sur les bâtiments multifamiliaux;
- On souligne qu'une demande similaire de réduire le pourcentage de maçonnerie a fait l'objet d'une recommandation négative au CCU et a été acceptée tel que formulée par le conseil municipal (dossier de la rue Laperrière);
- On explique que le requérant devra se conformer à la réglementation et que la Ville de Gatineau devra sans doute avoir recours au tribunal;
- On ajoute que tous les murs d'un bâtiment, pas seulement ceux visibles de

la rue, doivent avoir une bonne qualité architecturale.

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* spécifie qu'une résolution d'approbation d'une dérogation mineure « *peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux auraient fait l'objet d'un permis de construction et auraient été effectués de bonne foi* »;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a procédé aux travaux faisant l'objet d'une demande de dérogation sans préalablement avoir fait une demande de permis de construire, ce qui a pour effet de rendre la requête de dérogation irrecevable;

CONSIDÉRANT QU'une modification au règlement de zonage peut autoriser la réduction du pourcentage de maçonnerie par l'ajout d'une disposition spéciale à la grille des usages et des normes;

CONSIDÉRANT QUE sans modification au règlement de zonage le promoteur devra se conformer au règlement par l'ajout de maçonnerie sur les élévations existantes et non conformes :

R-CCU-2004-03-16/26

Que ce comité recommande au conseil :

- De considérer la requête de dérogation mineure en vue de réduire le pourcentage de maçonnerie sur les habitations multifamiliales du projet Domaine du Ruisseau Desjardins comme étant non recevable et ce, en vertu de l'article 145.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* du Québec;
- De maintenir le statu quo au sujet de la norme actuelle de 75 % de maçonnerie pour toute élévation sur les bâtiments multifamiliaux.

ADOPTÉE

15. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité et ceci, afin de permettre la construction de 11 habitations multifamiliales dans le projet résidentiel Développement Lorrain, district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau**

À la suite de la présentation du dossier, quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur la densité résidentielle de cette nouvelle zone et sur la présence d'un boisé et d'un ravin à proximité de cette zone.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité et ceci, afin de permettre la construction de 11 habitations multifamiliales dans le projet résidentiel Développement Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE la demande satisfait aux objectifs de densification énoncés au plan d'urbanisme soit le long des axes routiers majeurs et à proximité des centres de quartier :

R-CCU-2004-03-16/27

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement

de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité H61-20 à même une partie des zones résidentielles H61-06 et H61-07 et ceci, afin de permettre la construction de 11 habitations multifamiliales dans le projet résidentiel Développement Lorrain.

ADOPTÉE

16. Proposition d'accepter une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « Place Champlain » dans le but de permettre la construction de deux abris pour automobiles, de modifier les plans d'implantation et d'aménagement paysager et de modifier l'élévation architecturale de la façade nord à certaines conditions, district de Val-Tétreau (n^o 4), secteur Hull

On présente une mise en contexte de la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « Place Champlain » et on présente brièvement les modifications demandées portant sur les abris pour automobiles, l'implantation, l'aménagement paysager et l'aménagement du terrain. Certains commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les mesures qui doivent être prises pour améliorer la sécurité des personnes et le sentiment de sécurité;
- Le choix des matériaux et le concept architectural des toitures des passerelles;
- La vue sur la rivière à partir du boulevard Alexandre-Taché à la suite de la construction des abris pour automobiles;
- L'effort de plantation qualifié de louable pourrait être mieux organisé surtout dans la partie centrale;
- Les espèces d'arbres et d'arbustes sélectionnés, plus de graminées au lieu de la prédominance de Juniperus;
- La mise en valeur du ruisseau par un aménagement approprié et des plantes semi-aquatiques;
- Le style géométrique au lieu d'informel de l'espace détente;
- L'importance de créer un écran visuel en bordure d'Alexandre-Taché;
- Le choix et la localisation de certaines espèces d'arbres comme l'érable rouge, l'épinette de Colorado, le vinaigrier;
- L'importance d'obtenir l'accord des citoyens de la rue Royale avec l'enlèvement de la clôture du côté ouest de la propriété.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « Place Champlain »;

CONSIDÉRANT QUE les propositions du promoteur ne sont pas négligeables et contribuent à améliorer la qualité du projet;

CONSIDÉRANT QUE certains ajustements non prévisibles lors de l'approbation initiale du projet sont requis;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées apportent une plus-value au

projet :

R-CCU-2004-03-16/28

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet « Place Champlain » dans le but de permettre la construction de deux abris pour automobiles, la modification aux plans d'implantation et d'aménagement paysager, la modification à l'élévation architecturale de la façade nord et ce, aux conditions suivantes :

- Selon le plan d'implantation produit par Marcel Landry révisé le 9 février 2004;
- Selon le plan d'aménagement paysager produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais révisé le 2 mars 2004;
- Selon les plans d'architecture des abris d'automobiles produits par Marcel Landry le 11 décembre 2003;
- Selon la perspective visuelle produite par Marcel Landry reçue le 19 février 2004;
- Selon l'élévation architecturale de la façade nord des bâtiments produite par Marcel Landry révisée le 18 février 2004;
- Un plan détaillé du mur de soutènement devra être approuvé par le Service d'urbanisme et l'aménagement paysager des paliers devra respecter un ratio équivalent à 2 végétaux (vivaces ou conifères denses) par mètre carré.

ADOPTÉE

17. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull afin de régulariser l'installation d'un bâtiment secondaire dans la cour avant d'une habitation unifamiliale contiguë au 114, rue Doucet, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5), secteur Hull

On explique que la réglementation actuelle ne permet plus, sur le territoire du secteur Hull, ce type de situation. On déplore le fait qu'aucune solution de rechange n'ait été proposée au requérant et qu'aucune alternative, semble-t-il, ne soit possible.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure afin de régulariser l'installation d'un bâtiment secondaire dans la cour avant d'une habitation unifamiliale contiguë au 114, rue Doucet;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage de l'ex-Ville de Hull stipule que les bâtiments secondaires doivent être localisés dans la marge arrière, la marge latérale, la cour arrière, la cour latérale ou la cour avant secondaire;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a acquis la propriété en connaissance de cause c'est-à-dire qu'il savait qu'aucune servitude de droit de passage n'était enregistrée pour donner accès à la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une remise en façade, en raison de son volume, s'impose comme un irritant majeur dans la trame actuelle et déforme l'architecture de la rue;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs plaintes ont été reçues au Service d'urbanisme au sujet de la remise localisée en façade du bâtiment, soit dans la cour avant :

R-CCU-2004-03-16/29

Que ce comité recommande au conseil de ne pas accorder la dérogation mineure afin de régulariser l'installation d'une remise dans la cour avant d'une habitation unifamiliale sise au 114, rue Doucet.

ADOPTÉE

- 18. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull en vue de réduire la marge avant de 5 mètres à 3,75 mètres, de réduire la marge latérale de 5 mètres à 4,65 mètres et de permettre l'aménagement d'une remise à déchets non intégrée au bâtiment principal et non réfrigérée, à l'intersection des rues Bédard et Thérien, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5), secteur Hull**

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 en vue de réduire la marge avant de 5 mètres à 3,75 mètres, de réduire la marge latérale de 5 mètres à 4,65 mètres et de permettre l'aménagement d'une remise à déchets non intégrée au bâtiment principal et non réfrigérée, à l'intersection des rues Bédard et Thérien;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a adopté le règlement 185-2003 visant à permettre l'octroi de permis requis pour la construction d'un Centre de la petite enfance sur le terrain attenant à l'intersection des rues Bédard et Thérien;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment n'aurait que 12 mètres de profondeur si l'on respectait les marges avant et latérale prescrites et qu'il serait ainsi difficile de réaliser un aménagement intérieur intéressant;

CONSIDÉRANT QUE l'espace intérieur du bâtiment est déjà restreint et qu'en conséquence l'aménagement du conteneur à déchets à l'intérieur du bâtiment aurait pour effet de nuire au bon fonctionnement des espaces :

R-CCU-2004-03-16/30

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 de réduire la marge avant de 5 mètres à 3,75 mètres, de réduire la marge latérale de 5 mètres à 4,65 mètres et de permettre l'aménagement d'une remise à déchets non intégrée au bâtiment principal et non réfrigérée à la propriété sise à l'intersection des rues Bédard et Thérien.

ADOPTÉE

Départ de M. Marc Bureau

- 19. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull en vue d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 8,01 mètres au 115, boulevard du Plateau, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull**

On mentionne qu'il ne faudrait pas provoquer de surenchère sur la hauteur des enseignes commerciales dans ce secteur. On n'accepte pas les raisons

d'éléments significatifs de l'architecture et de l'image corporatives pour justifier une dérogation mineure.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 8,01 mètres au 115, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE la tourelle ne pourrait être construite et les enseignes ne pourraient être installées si la hauteur maximale était limitée à 6 mètres;

CONSIDÉRANT QUE la tourelle et les enseignes font partie intégrante de l'image corporative de l'entreprise Canada Trust et s'intègrent à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, dans ce secteur, des contraintes d'affichage ont été imposées par la Ville afin de limiter le nombre d'enseignes et que la proposition du requérant est acceptable :

R-CCU-2004-03-16/31

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 la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 8,01 mètres au 115, boulevard du Plateau.

ADOPTÉE

- 20. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de réduire de 9 mètres à 7,5 mètres, la distance minimale requise entre un bâtiment et une ligne de rue et ceci, afin de permettre la construction d'un restaurant Tim Hortons à l'angle de la rue Davidson Ouest et de la montée Paiement, district du Versant (n° 12), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue de réduire de 9 mètres à 7,5 mètres la distance minimale requise entre le bâtiment à construire et la ligne de rue de la montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l'aire de stationnement du magasin IGA situé dans la phase 1 du projet commercial intégré localisé à l'angle de la rue Davidson Ouest et de la montée Paiement a eu pour effet de réduire l'espace constructible entre l'allée de circulation et la ligne de rue;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable de réduire la marge avant de 1,5 mètre plutôt que d'éliminer la distance requise entre une allée de circulation et un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant ne compromet pas l'aménagement de la bande paysagère de 3 mètres entre l'aire de stationnement et la montée Paiement et que le recul de 7,5 mètres est suffisant en raison de l'importance de la section hors-pavage de l'emprise de la montée Paiement :

R-CCU-2004-03-16/32

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau en vue de réduire de 9 mètres à 7,5 mètres la distance minimale requise entre un bâtiment et une ligne de rue et ceci, afin de permettre la construction d'un restaurant à l'angle de la rue Davidson Ouest et de la montée Paiement.

ADOPTÉE

- 21. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham en vue de réduire de 6 mètres à 5,5 mètres la profondeur des cases de stationnement, d'augmenter de 5 % à 10,32 % la superficie de plancher d'un centre de jardinage, d'augmenter de 20 mètres carrés à 42,06 mètres carrés la superficie d'affichage sur la façade principale du bâtiment et d'augmenter de 10 mètres à 12,01 et 14,51 mètres la largeur des accès à la voie publique à la propriété sise à l'angle de l'avenue Lépine et de la rue Dollard, district de Buckingham (n^o 17), secteur Buckingham**

Quelques remarques sont formulées sur l'utilisation d'une partie du terrain de stationnement à des fins de centre de jardinage par rapport aux besoins de la clientèle en terme d'espace de stationnement.

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 en vue de réduire de 6 mètres à 5,5 mètres la profondeur des cases de stationnement, d'augmenter de 5 % à 10,32 % la superficie de plancher d'un centre de jardinage, d'augmenter de 20 mètres carrés à 42,06 mètres carrés la superficie d'affichage sur la façade principale du bâtiment et d'augmenter de 10 mètres à 12,01 et 14,51 mètres la largeur des accès à la voie publique à la propriété sise à l'angle de l'avenue Lépine et de la rue Dollard;

CONSIDÉRANT QUE les Propriétés Provigo Limitée s'apprêtent à implanter un marché d'alimentation MAXI de 5 531,4 mètres carrés sur leur propriété située à l'angle de l'avenue Lépine et de la rue Dollard, soit sur un terrain vacant d'une superficie de 37 660 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le requérant demande des dérogations mineures dans le but de respecter les standards et critères d'aménagement établis par l'entreprise;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du règlement de zonage visant l'affichage, l'aménagement paysager du stationnement et la largeur des voies d'accès ne créent pas de préjudice au propriétaire et que l'essentiel des aménagements respecte la réglementation applicable :

R-CCU-2004-03-16/33

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, moyennant le dépôt en garantie financière d'une somme de 25 000 \$ préalablement à la procédure d'approbation par le conseil des dérogations suivantes :

- Réduire de 6 mètres à 5,5 mètres la profondeur des cases de stationnement;
- Augmenter de 5 % à 10,32 % la superficie de plancher d'un centre de jardinage;
- Augmenter de 20 mètres carrés à 42,06 mètres carrés la superficie d'affichage sur la façade principale du bâtiment, moyennant un engagement du requérant à ne pas installer des affiches sur les deux élévations latérales.

Que ce comité recommande de plus au conseil, de refuser d'augmenter de 10 mètres à 12,01 et 14,51 mètres la largeur des accès à la voie publique.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale du commerce Jean Coutu et la création d'un nouveau local commercial au 740, chemin de Buckingham, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham

À la suite d'une question, on donne quelques informations sur les normes et dispositions des aires de stationnement destinées aux véhicules motorisés des personnes handicapées.

On souligne que certaines couleurs (gris, beige, rouge) s'harmoniseront difficilement avec les bâtiments commerciaux du secteur. Ainsi, on est d'avis que les objectifs d'intégration architecturale ne seront pas tous atteints.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale du commerce Jean Coutu et la création d'un nouveau local commercial au 740, chemin de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé modifie la proposition initialement présentée au mois de février 2003 présenté par le propriétaire Hervé D'Aoust Ltée et que toute modification du PIIA est assujettie à l'approbation d'un nouveau PIIA;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet proposé respecte les objectifs et critères de la réglementation applicable et ce, dans le respect de l'uniformité et de l'intégration architecturale, soit par les types de matériaux de revêtement extérieur et par leur couleur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction et d'aménagement cadre avec les orientations fixées au plan d'urbanisme, soit de développer un ensemble immobilier commercial et de rehausser la valeur immobilière du secteur :

R-CCU-2004-03-16/34

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à agrandir le bâtiment commercial situé au 740, chemin de Buckingham en vue de construire un nouveau local commercial pour la Société des alcools du Québec, le tout, tel qu'identifié aux plans préparés par Stéphane L'Écuyer, architecte, intitulés « Plan d'ensemble et élévations », portant les numéros 02-414-ARC A101-03; 02-414 ARC A501-01 et 02-414-ARC A502-01, en date du 03-08-19 et révisés le 03-10-16 et le 04-02-04.

Que ce comité recommande également au conseil d'obtenir du requérant et du propriétaire foncier les documents suivants :

- Une garantie financière de 25 000 \$ afin d'assurer la réalisation des travaux conformément aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Une copie d'une servitude notariée et enregistrée confirmant l'utilisation des allées de circulation et des cases de stationnement communes aux lots du commerce Métro et du Jean Coutu.

ADOPTÉE

23. Varia :

Aucun sujet.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h.