



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

38^e SÉANCE TENUE LE 19 AVRIL 2004

DATE : Le 19 avril 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle Gatineau, 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. Claude Potvin, citoyen

M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources externes

M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M^{me} Mireille Boudreault, directrice Service des Arts, Culture et Lettres

M. Marc Chicoine, coordonnateur / urbanisme, secteur Gatineau

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur Gatineau

M^{me} Caroline Jean, conseillère en architecture et en urbanisme, secteur Aylmer

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

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

M. Jacques Perrier, chef de division, secteur Gatineau

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M^{me} Louise Poirier, conseillère, district de l'Orée-du-Parc (n^o 6)

MM. Michel Caron, Michael Casey, Pierre Cayer, Jean-Pierre Chabot, Elie Chowieri, Wilhelm de Lorenzi, Maurice Laplante, Daniel Lauzon, Claude Marquis, David McRobie, Pierre Morin, Daniel Paré

ABSENCE :

M. Daniel Gauvreau, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 50. Il demande que la question de la densification résidentielle sur l'Île de Hull soit abordée lors d'une prochaine séance du CCU.

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 mars 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 mars 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 mars 2004
6. Date de la prochaine assemblée
7. Présentation du projet Golf-Habitation - Escarpement Limbour, district de Limbour (n^o 9), secteur Gatineau
8. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser l'habitation multifamiliale dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Présentation de la politique culturelle de la Ville de Gatineau
11. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H11-20 à même la zone H11-11
12. Plan d'ensemble commercial (First Pro) pour la zone C31-01 et des dérogations mineures visant à permettre plus de 3 accès sur un même terrain et de réduire la marge d'éloignement par rapport à une autoroute de 30 mètres à 15 mètres
13. Travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 691, rue Jacques-Cartier
14. Travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 8, rue de la Baie
15. Travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, au 1043, rue Jacques-Cartier
16. Modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un poste d'essence au 882, boulevard Saint-René Ouest
17. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, sur le lot 1 372 627, du cadastre du Québec, soit sur la rue Arthur-Fecteau
18. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 1039, rue Georges
19. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, au 558, rue Gillies
20. Plan d'ensemble aux 33 et 35, rue Front
21. Plan d'ensemble aux 34 et 36, rue Broad
22. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 et au règlement de lotissement numéro 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer au 163, rue Édouard-Gagnon
23. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 47, rue Williamson
24. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull à la zone 15 Cb
25. Varia :
26. Levée de la séance

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

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

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

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

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

On mentionne que la grande majorité des dossiers qui ont fait l'objet d'une recommandation lors du CCU du 16 mars 2004 sont inscrits à l'ordre du jour de la séance du conseil municipal du 20 avril 2004.

On souligne que la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 40, rue de Fleurimont a été retirée par le requérant. On explique également qu'une intervention sera faite au conseil municipal afin qu'une clôture soit installée entre le projet « Place Champlain » et le secteur de la rue Royale.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au lundi 3 mai 2004.

7. Présentation du projet Golf-Habitation - Escarpement Limbour, district de Limbour (n^o 9), secteur Gatineau

On explique brièvement le processus d'approbation du projet résidentiel « Escarpement Limbour ». On souligne qu'un projet d'opération cadastrale sera bientôt présenté pour recommandation et sera suivi par l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour chaque phase du projet.

On mentionne que la firme Daniel Arbour & Associés a été mandatée par les propriétaires pour réaliser ce projet et sera appuyée par Genivar Groupe Conseil inc. et par Graham Cook, expert en conception de terrain de golf.

On donne quelques explications sur les principales caractéristiques du projet en insistant sur :

- La participation d'Hydro-Québec au niveau de l'orientation des habitations en vue de l'efficacité énergétique;
- Les caractéristiques topographiques dont la présence d'escarpements, de marais, de boisés à protéger et de corridors de protection;
- L'aménagement d'un terrain de golf à l'intérieur du projet résidentiel;
- L'importance et l'ampleur du projet, soit un peu plus de 2 000 logements, la nécessité de réaliser une étude de circulation, les phases de réalisation du projet, le prolongement de la rue de Cannes, la densité résidentielle et l'aménagement de parcs et espaces verts.

Arrivée de M. Daniel Paré.

M. Daniel Paré présente le plan d'ensemble du projet résidentiel « Escarpement Limbour » en insistant sur :

- La localisation, la topographie, le programme de développement, l'utilisation du sol, la répartition résidentielle, l'aménagement paysager et la protection de l'environnement;

Arrivée de MM. Elie Chowieri, Claude Marquis, Jean-Pierre Chabot et Michel Caron.

- Les séquences de développement, la voirie et le réseau des rues, les phases de développement et la typologie des habitations.

Arrivée de M^{me} Mireille Boudreault.

Plusieurs commentaires sont formulés :

- Il sera possible de regrouper dans un même secteur les équipements communautaires dont le Club House, une école primaire, une garderie, un centre communautaire, etc.;
- Il faudrait prévoir un chemin d'accès pour chaque phase de développement du projet afin de réduire l'impact du camionnage sur les rues locales;
- Des mesures particulières de protection ont été prises pour protéger les ruisseaux;
- On souhaite qu'un plan général du réseau cyclable et du réseau des sentiers récréatifs soit préparé pour l'ensemble du secteur;
- On explique que le profil de l'escarpement sera protégé;
- Le calcul des superficies des boisés avant et après la réalisation du projet n'a pas été effectué;
- Il est important de tenir compte de la desserte en transport en commun de l'ensemble du projet;

M. Claude Marquis présente les particularités du réseau de voirie, soit les rues collectrices et locales, la desserte du projet au niveau de la circulation, les portes d'entrée et de sortie du projet et les phases de mise en place du système d'égout et d'eau potable.

La question de l'aménagement d'un parc de stationnement incitatif pour le transport en commun est brièvement abordée.

On souligne qu'un projet d'opération cadastrale sera présenté lors de la séance du CCU du 3 mai prochain.

Départ de MM. Elie Chowieri, Claude Marquis, Jean-Pierre Chabot, Michel Caron et Daniel Paré.

8. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser l'habitation multifamiliale dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, district des Riverains (n^o 10), secteur Gatineau

On explique la problématique soulevée à la suite de cette demande de modification au règlement de zonage relative à la zone C32-08 et on donne quelques explications sur le projet du requérant.

On rappelle les principaux éléments historiques de ces propriétés et on présente l'impact de cette demande sur la trame existante et la vocation récréo-touristique souhaitée de ce secteur.

Arrivée de MM. Pierre Cayer, Daniel Lauzon et Pierre Morin.

M. Daniel Lauzon, requérant de la demande de changement de zonage relative à la zone C32-08, explique qu'il est « natif » de la rue Jacques-Cartier et désire continuer à habiter ce secteur. M. Lauzon souligne que l'ex-Ville de Gatineau avait accepté au printemps 2001 la construction d'une auberge de 28 chambres sur ce site. M. Lauzon souligne que ce projet, faute de financement, ne s'est pas concrétisé.

Arrivée de M^{me} Louise Poirier.

M. Pierre Cayer trace un portrait exhaustif à l'aide de photographies des bâtiments prises dans le secteur du site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste.

A la suite d'une question, le requérant précise que le bois, l'acrylique et le cèdre seront les principaux types des matériaux de revêtement qui seront utilisés sur la façade.

Départ de MM. Pierre Cayer, Daniel Lauzon et Pierre Morin.

On explique qu'il y a d'autres possibilités pour ces deux propriétés. On souligne qu'en 2001 le milieu culturel s'était prononcé contre le projet de construction d'une auberge à cet endroit. Enfin on mentionne que le projet tel que présenté ne respecte pas la trame urbaine traditionnelle.

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, dans le but d'autoriser l'habitation multifamiliale dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

CONSIDÉRANT QUE le requérant possède les propriétés situées au 887 et 891, rue Jacques-Cartier et qu'il souhaite démolir deux habitations unifamiliales isolées et construire un bâtiment résidentiel de 6 logements;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'habitations multifamiliales viendra graduellement altérer la trame typique de ce site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'habitations multifamiliales dans ce secteur viendra mettre en cause l'émergence de commerces à vocation récréo-touristique à même les bâtiments existants :

R-CCU-2004-04-19/37

Que ce comité recommande au conseil de refuser une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser l'habitation multifamiliale dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste.

ADOPTÉE

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. Michael Casey, Wilhelm de Lorenzi, Maurice Laplante et David McRobie.

M. Maurice Laplante, requérant de la demande de dérogation mineure à la propriété sise au 47, rue Williamson, explique la nature et les raisons de sa demande de dérogation mineure. Il explique également les avantages de cette dérogation et les inconvénients d'un refus. Enfin, il résume les mesures de

mitigation mises en place pour réduire l'impact du déplacement de la remise.

Départ de M. Maurice Laplante.

M. Wilhelm de Lorenzi explique que les requérants demandent à la Ville de Gatineau d'augmenter le rapport plancher-terrain et l'occupation au sol à la zone 15 Cb en vue de répondre, éventuellement, aux appels d'offre de construction d'édifices à bureaux du gouvernement fédéral.

M. de Lorenzi présente brièvement quelques éléments architecturaux du projet d'édifice à bureaux. À la suite d'une question il explique qu'il n'y a pas, pour le moment, d'échéancier de réalisation du projet.

Départ de MM. Michael Casey, Wilhelm de Lorenzi, Maurice Laplante et David McRobie.

10. Présentation de la politique culturelle de la Ville de Gatineau

M^{me} Louise Poirier remercie les membres du CCU pour leur accueil et souhaite travailler en étroite collaboration avec le Service d'urbanisme et le Comité consultatif d'urbanisme. Elle mentionne deux exemples où la collaboration entre l'urbanisme et les intervenants culturels a donné d'excellents résultats soit l'implantation d'une bibliothèque dans un secteur de la Ville de Vancouver et l'implantation d'ateliers et de résidences d'artistes dans le quartier Saint-Roch à Québec.

M^{me} Poirier souhaite également que le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau reflète le plus possible la politique culturelle.

M^{me} Poirier présente ensuite les principales prémices et caractéristiques de la politique culturelle en insistant sur :

- Certaines interventions comme celle d'ajuster les politiques, les règlements et les plans municipaux, existants ou en préparation, touchant notamment aux communications, aux immobilisations et à la culture;
- La reconnaissance, le maintien et le renforcement des villages urbains;
- L'amélioration de la qualité de vie, la reconnaissance de la place de la culture dans la Ville de Gatineau et la préservation du patrimoine;
- La préparation d'une politique familiale (en cours) et d'une politique muséale (à venir);
- Les valeurs et les règles d'éthique qui sont par exemple l'intégrité, la transparence, l'équité et la recherche de la qualité;
- Certaines grandes directions comme l'identité culturelle, l'identification, la préservation et la mise en valeur du patrimoine, l'intégration de l'art à l'architecture, la signalisation adéquate en vue de favoriser l'accessibilité à la culture, l'identification des lieux, le développement du caractère identitaire et de la qualité de vie des villages urbains et enfin l'identification des pôles d'attraction culturels.

M^{me} Mireille Boudreault présente un résumé des engagements de la politique culturelle par axes d'intervention en insistant sur :

- Le patrimoine et l'histoire, le caractère francophone de Gatineau, les quartiers et villages urbains, les piliers du rayonnement culturel et

l'accessibilité aux services et équipements.

M^{me} Poirier souligne que la Commission des arts, de la culture, des lettres et du patrimoine sera renouvelée et la mise en œuvre de la politique sera assurée par le Service des arts, culture et lettres.

Enfin, M^{me} Poirier donne quelques exemples de priorités d'action en lien avec l'urbanisme dont : la réalisation d'un plan développement de la bibliothèque, l'identification de zones urbaines pour l'aménagement d'ateliers d'artistes, l'identification du patrimoine bâti, la réalisation d'une étude de besoins en muséologie, la création d'un poste permanent en patrimoine, l'identification des ressources en patrimoine au Service d'urbanisme, l'identification des pôles d'attrait touristique, le développement de liens avec les différentes commissions municipales, etc.

Quelques commentaires sont formulés :

- Des félicitations sont adressées aux auteurs de la politique culturelle;
- Le lien entre patrimoine, milieu de vie et appartenance est important;
- L'émergence de districts culturels et l'identification des lieux culturels sont également importantes;
- Le milieu culturel devra être consulté au moment de la révision du plan et des règlements d'urbanisme;
- L'urbanisme ne doit pas être rigide et doit surtout permettre la réalisation de projets « imaginatifs »;

Départ de M^{mes} Louise Poirier et Mireille Boudreault.

11. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H11-20 à même la zone H11-11, soit sur 26 lots situés sur les rues de la Sève et du Chalumeau et ceci, dans le but d'autoriser l'implantation de pièces habitables à 3 mètres d'une ligne de rue autre que celle donnant sur la façade principale d'une habitation, district de Limbour (n^o 9), secteur Gatineau

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, afin d'autoriser l'implantation d'une habitation à 3 mètres d'une ligne de rue et ce, dans le but de régulariser l'implantation dérogatoire du bâtiment situé au 107, rue de la Sève;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure pour réduire de 6 mètres à 3 mètres la distance minimale requise entre un bâtiment et une ligne de rue est irrecevable;

CONSIDÉRANT QUE l'effet de créer une nouvelle zone résidentielle autorisant une marge avant minimale de 3 mètres pour un garage avec pièce habitable va rendre conforme l'implantation d'une habitation dérogatoire sans conséquence sur le paysage du secteur et évitera de transformer une habitation dont le style architectural est typique des modèles d'habitations existants dans le projet résidentiel Domaine des Érables :

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H11-20 à même la zone H11-11, située dans le projet résidentiel Domaine des Érables et ceci, afin de permettre, par une disposition spéciale à la grille des usages et des normes, une marge avant de 4 mètres entre un garage attenant avec une pièce habitable au-dessus et une ligne de rue et ceci, lorsque situé sur une façade latérale.

ADOPTÉE

12. **Proposition d'accepter un plan d'ensemble commercial (First Pro) pour la zone C31-01 et des dérogations mineures visant à permettre plus de 3 accès sur un même terrain et de réduire la marge d'éloignement par rapport à une autoroute de 30 mètres à 15 mètres, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau**

Sujet retiré.

13. **Proposition d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit pour le remplacement d'une fenêtre et l'aménagement d'un balcon au 691, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau**

Quelques suggestions sont formulées par les membres en vue d'améliorer certains détails architecturaux du projet présenté par le requérant.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 691, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la fenêtre à remplacer est désuète et mal adaptée au type architectural du bâtiment à rénover;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau balcon proposé altère considérablement l'apparence d'origine du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme propose une autre solution que la proposition initiale du requérant :

R-CCU-2004-04-19/39

Que ce comité recommande au conseil :

- De refuser les travaux de rénovation tels que proposés par le demandeur;
- D'approuver des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste selon l'option numéro 2 préparée par le Service d'urbanisme, soit le remplacement d'une fenêtre à l'étage et éventuellement de la porte du rez-de-chaussée de même que l'aménagement d'un balcon centré sur la fenêtre du deuxième étage au 691, rue Jacques-Cartier.

ADOPTÉE

14. **Proposition d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit pour l'installation d'un lampadaire décoratif avec enseigne intégrée au 8, rue de la**

Baie, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'un lampadaire décoratif avec enseigne intégrée au 8, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le lampadaire décoratif avec affichage intégré a été installé et ce, en respect du règlement de zonage de l'ex-Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE l'impact de l'installation de ce lampadaire décoratif avec affichage intégré sur le voisinage est très positif :

R-CCU-2004-04-19/40

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'un lampadaire décoratif avec enseigne intégrée au 8, rue de la Baie.

ADOPTÉE

15. Proposition d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit pour le remplacement de fenêtres et l'aménagement d'un balcon au 1043, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau

Quelques suggestions sont formulées par les membres en vue d'améliorer certains détails architecturaux du projet présenté par le requérant.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit le remplacement de fenêtres et l'aménagement d'un balcon au 1043, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les fenêtres qu'il désire remplacer sont désuètes et mal adaptées au type architectural du bâtiment à rénover;

CONSIDÉRANT QUE les portes de remplacement proposées par le requérant ne respectent pas la symétrie et le gabarit d'origine du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Service propose d'autres options visant à mieux préserver les caractéristiques d'origine des ouvertures et de la façade :

R-CCU-2004-04-19/41

Que ce comité recommande au conseil :

- De refuser les travaux de rénovation tels que proposés par le demandeur;
- De modifier les plans de rénovation et de construction proposés par le demandeur à la propriété sise au 1043, rue Jacques-Cartier, dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, en acceptant l'aménagement d'un balcon selon la proposition du requérant, mais en rejetant la fenestration proposée pour la remplacer par une fenestration et une porte, selon la proposition présentée par le Service d'urbanisme au CCU.

ADOPTÉE

16. **Proposition d'accepter une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un poste d'essence, soit pour l'ajout d'enseignes sur le bâtiment du lave-auto existant au 882, boulevard Saint-René Ouest, district du Versant (n° 12), secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un poste d'essence, soit l'ajout d'enseignes sur le bâtiment du lave-auto existant au 882, boulevard Saint-René Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale proposé respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables aux postes d'essence;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées auront peu d'impact visuel sur l'ensemble de la propriété puisqu'elles s'intègrent à un bâtiment déjà existant et que seules les enseignes affichant « Lave-auto sans contact » seront lumineuses;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions des nouvelles enseignes sont conformes à la réglementation en vigueur :

R-CCU-2004-04-19/42

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un poste d'essence, soit l'ajout d'enseignes sur le bâtiment du lave-auto existant au 882, boulevard Saint-René Ouest.

ADOPTÉE

17. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'exempter le propriétaire de poser de la maçonnerie sur au moins 30 % de l'élévation donnant sur une rue et ceci, afin de permettre la construction de hangars pour avions sur le lot 1 372 627, du cadastre du Québec, soit sur la rue Arthur-Fecteau, district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau**

On mentionne que l'aéroport exécutif de Gatineau est une porte d'entrée importante pour la Ville de Gatineau. Ainsi, les revêtements extérieurs des bâtiments à proximité de l'aéroport doivent être de bonne qualité.

Par ailleurs, certains considèrent qu'il est excessif d'exiger de la maçonnerie comme revêtement extérieur sur des hangars pour avions sur au moins 30 % de sa superficie.

Enfin, on souligne que l'aspect esthétique des bâtiments ne passe pas seulement par un pourcentage de maçonnerie mais également par un agencement judicieux de matériaux, de couleurs et de formes.

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, dans le but d'exempter le propriétaire de poser de la maçonnerie sur au moins 30 % de l'élévation donnant sur une rue et ceci, afin de permettre la construction de hangars pour avions sur le lot 1 372 627, du cadastre du Québec, soit sur la rue Arthur-Fecteau;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose la construction de deux bâtiments faits d'un revêtement extérieur d'acier préfabriqué comme les deux hangars d'avions voisins au projet;

CONSIDÉRANT QUE la nature de la dérogation mineure ne cause pas préjudice aux propriétaires des immeubles voisins :

R-CCU-2004-04-19/43

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'exempter le propriétaire de poser de la maçonnerie sur au moins 30 % de l'élévation donnant sur une rue et ceci, afin de permettre la construction de hangars pour avions sur le lot 1 372 627, du cadastre du Québec, soit sur la rue Arthur-Fecteau.

REJETÉE

18. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée et ceci, dans le but d'ajouter un deuxième logement au 1039, rue Georges, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham

On suggère de réduire le nombre de matériaux de revêtement extérieur et de travailler l'aspect agencement et couleur.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée et ceci, dans le but d'ajouter un deuxième logement au 1039, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement respecte les critères d'insertion et d'agencement par rapport au bâtiment existant, soit l'implantation, le gabarit et le style architectural, tel que prévu au PIIA secteur ancien du règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE la couleur du revêtement d'acrylique sur la façade principale de l'agrandissement s'harmonise avec les couleurs présentes sur le bâtiment existant :

R-CCU-2004-04-19/44

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée et ceci, dans le but d'ajouter un deuxième logement au 1039, rue Georges.

ADOPTÉE

19. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans un secteur construit depuis plus de 100 ans, pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type bifamilial isolé au 558, rue Gillies, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham

On donne les raisons qui militent en faveur de la construction d'un duplex au lieu d'un semi-détaché. On trouve que le projet est intéressant et va dans la bonne direction. On explique aussi les raisons du choix des pentes de toit.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans un secteur construit depuis plus de 100 ans, pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type bifamilial isolé au 558, rue Gillies;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé respecte les critères d'insertion au milieu bâti avoisinant et ceci, autant par son style architectural et son implantation que par les matériaux et les couleurs proposées :

R-CCU-2004-04-19/45

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans un secteur construit depuis plus de 100 ans, pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type bifamilial isolé au 558, rue Gillies.

ADOPTÉE

20. Proposition d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction de triplex jumelés et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux 33 et 35, rue Front, district d'Aylmer (n° 1), secteur Aylmer

On explique que la longueur des cases de stationnement à 5 mètres est suffisante pour répondre au besoin des usagers. On demande que la façade donnant sur la rue Harvey soit retravaillée en vue de réduire l'effet massif de ce mur. On demande également que l'aménagement paysager donnant sur la rue Front soit détaillé au plan d'ensemble.

Plan d'ensemble :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction de triplex jumelés aux 33 et 35, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments proposés s'intégreront aux bâtiments environnants par l'utilisation de matériaux de nature et de couleur similaire;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur à l'exception de la largeur minimale de la bande gazonnée entre l'allée d'accès et l'emprise de rue, de la profondeur des cases de stationnement et de la méthode de calcul des aires d'agrément :

R-CCU-2004-04-19/46

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction de triplex jumelés aux 33 et 35, rue Front et ce, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures relatives à la largeur minimale de la bande gazonnée entre l'allée d'accès et l'emprise de rue, à la profondeur des cases de stationnement et à la méthode de calcul des aires d'agrément.

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 aux 33 et 35, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE, malgré ces demandes de dérogations mineures, chaque triplex aura la superficie minimale requise d'aire d'agrément de même que le nombre minimal de cases de stationnement :

R-CCU-2004-04-19/47

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer soit :

- La réduction de la profondeur des cases de stationnement de 5,5 mètres à 5 mètres et l'inclusion dans le calcul de l'aire d'agrément des superficies obtenues à partir de dimensions inférieures à 6 mètres au 33, rue Front;
- La réduction de la profondeur des cases de stationnement de 5,5 mètres à 5 mètres, l'inclusion dans le calcul de l'aire d'agrément des superficies obtenues à partir de dimensions inférieures à 6 mètres et une partie de la marge avant latérale et la réduction de la largeur minimale de la bande gazonnée requise entre l'allée d'accès et l'emprise de la rue de 5 mètres à 3,67 mètres au 35, rue Front.

ADOPTÉE

21. Proposition d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un duplex et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux 34 et 36, rue Broad, district d'Aylmer (n° 1), secteur Aylmer

Plusieurs commentaires sont formulés sur l'architecture qui ne s'harmonise pas nécessairement avec l'architecture des bâtiments du voisinage, sur l'aménagement des cases de stationnement en façade du bâtiment, sur le volume du bâtiment par rapport à la superficie de terrain disponible, sur l'aménagement paysager qui n'a pas été illustré sur le plan d'implantation, sur le projet qui fait l'objet d'une subvention municipale et sur une nouvelle proposition d'implantation qui devrait être soumise.

Le sujet est reporté à la séance du 3 mai 2004.

22. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 et au règlement de lotissement numéro 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de permettre la construction d'une unifamiliale jumelée dans le projet Terrasse Riverview au 163, rue Édouard-Gagnon, district d'Aylmer (n° 1), secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 et au règlement de lotissement numéro 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale jumelée dans le projet Terrasse Riverview au 163, rue Édouard-Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE la résidence ne peut être implantée qu'à 4,44 mètres de la ligne arrière de propriété, au lieu des 8 mètres requis par le règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE la superficie au sol minimum pour le bâtiment est de cinquante (50) mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de construction exige que tout nouveau bâtiment doit s'harmoniser aux constructions avoisinantes, entre autres, conserver un alignement des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettent la construction de deux résidences unifamiliales jumelées sur des terrains avec les 2 services;

CONSIDÉRANT QUE la situation cause un préjudice au promoteur :

R-CCU-2004-04-19/48

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 et au règlement de lotissement numéro 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer, soit réduire la profondeur du terrain de 25 mètres à 21,93 mètres et de réduire la cour arrière de 8 mètres à 4,44 mètres et ce, en vue de permettre la construction d'une habitation unifamiliale jumelée dans le projet Terrasse Riverview au 163, rue Édouard-Gagnon.

ADOPTÉE

23. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de permettre l'implantation d'un bâtiment secondaire dans la marge avant d'une habitation unifamiliale jumelée au 47, rue Williamson, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull

Voir texte à l'article 9 du présent procès-verbal.

On déplore la présente situation qui a conduit à cette demande de dérogation. On souligne qu'Hydro-Québec devrait sans doute être un peu moins rigide au sujet des servitudes de non-construction.

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 ayant pour but de permettre l'implantation d'un bâtiment secondaire dans la marge avant d'une habitation unifamiliale jumelée au 47, rue Williamson

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull stipule que les bâtiments secondaires doivent être localisés dans la marge arrière, la marge latérale, la cour latérale ou la cour avant secondaire;

CONSIDÉRANT QU'en respectant le règlement de zonage et la servitude d'Hydro-Québec, la remise devrait être implantée dans la cour latérale et aurait pour effet de couper un érable rouge mature et en bonne santé;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont accepté de réaliser un aménagement paysager afin de mieux intégrer la remise dans son environnement :

R-CCU-2004-04-19/49

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de permettre l'implantation d'un bâtiment secondaire dans la marge avant d'une habitation unifamiliale jumelée au 47, rue Williamson et ce, aux conditions suivantes :

- Une plantation de cèdres en haie d'une hauteur de 1,8 mètre à raison de 3 plants par mètre linéaire doit être aménagée le long de la ligne avant du terrain;
- Une plantation d'arbustes matures ou haie de cèdre visant à camoufler totalement la remise doit être aménagée le long de celle-ci dans la partie adjacente à l'entrée charretière;
- Le pin à couper afin d'accommoder l'installation de la remise doit être remplacé par un nouvel arbre, feuillu ou conifère.

ADOPTÉE

- 24. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'augmenter la densité, soit d'augmenter le rapport plancher-terrain de 4.5 à 7.1 et l'occupation au sol de 80% à 83% à la zone 15 Cb, district de Hull (n° 8), secteur Hull**

Voir texte à l'article 9 du présent procès-verbal.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'augmenter, à la zone 15 Cb, le rapport plancher-terrain de 4.5 à 7.1 et l'occupation au sol de 80% à 83%;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose de construire un édifice à bureaux de 12 étages d'une superficie maximale de plancher d'environ 42 000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU'il est important de conserver une transition entre les zones de très forte densité localisées au cœur du centre-ville et les zones localisées immédiatement en périphérie plus au nord;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions réglementaires actuelles demeurent appropriées afin de conserver le modèle constaté de densité d'occupation au sol du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le processus en cours de révision du plan et des règlements d'urbanisme permettra de caractériser la densification souhaitée :

R-CCU-2004-04-19/50

Que ce comité recommande au conseil de ne pas accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'augmenter, à la zone 15 Cb, le rapport plancher-terrain de 4.5 à 7.1 et l'occupation au sol de 80% à 83%;

ADOPTÉE

- 25. Varia :**

Aucun sujet.

- 26. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 25.