



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

41^e SÉANCE TENUE LE 17 MAI 2004

DATE : Le 17 mai 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle des comités, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n^o 3)
M^{me} Denise Laferrière, membre subs. district de Hull (n^o 8)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressource externe

M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice / urbanisme, secteur Buckingham
M. Éric Boutet, chef de division, réglementation et planification
M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement
M. Denis Collerette, coordonnateur / programme
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull
M. Réjean Martineau, chef de division programme et projet
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer
M^{me} Carole St-Arnaud-Gaboury, directrice, centre de Service de Hull
M^{me} Nancy Trottier, chargée de la réglementation

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M. Édouard Biot
M. Michael Casey, promoteur
M. Lawrence Cannon, conseiller, district de Val-Tétreau (n^o 4)
M. Duncan Cass-Beggs, président, Association des résidents de l'Île de Hull
M. Alexandre Castonguay, résidents de l'Île de Hull
M. Wilhelm de Lorenzi, consultant
M. Pierre Devinat, résident, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin
M. Claude Gagné, Del Degan Massé et Associés
M^{me} Michelle Guitard, historienne
M. David Jeanes, patrimoine Ottawa
M^{me} Louise Poirier, conseillère, district de l'Orée-du-Parc (n^o 6)
M. Michel Prévost, président, Société d'histoire de l'Outaouais

CCU - PROCÈS-VERBAL DE LA 41^e SÉANCE, 17 MAI 2004

M. Pierre Landry, consultant
M. David McRobie, promoteur
M. Laurent Thauvette, commissaire CDEG
M. Mario Viveiros, consultant
Une vingtaine de personnes, non identifiées, sont présentes.

ABSENCES :

M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n° 10)
M. Daniel Gauvreau, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRETARE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 45.

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 19 avril 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 19 avril 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 19 avril 2004
6. Date de la prochaine assemblée (21 juin 2004)
7. Post mortem de la visite des projets résidentiels de la région de Montréal
8. Dépôt du rapport final sur la caractérisation des boisés de la Ville
9. Commentaires sur le document « Agenda 21 pour la capitale » produit par la Commission de la capitale nationale (CCN)
10. Présentation des travaux du comité tripartite relativement à l'avenir de la ferme Moore
11. Position de la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau sur l'augmentation du rapport plancher-terrain de 4.5 à 7.1 et l'occupation au sol de 80% à 83% à la zone 15 Cb
12. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull pour le magasin Rona à l'intersection des boulevards du Plateau et des Grives
13. Modifications au PIIA sis au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, zones 581 Ra et 584 Rd
14. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull à la zone 363 Rb
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham afin de permettre l'agrandissement de la pharmacie située au 620, avenue de Buckingham
16. Modification au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham à la zone résidentielle H3-37
17. Période de questions des citoyennes et citoyens
18. Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement de citation du bâtiment situé au 10, rue de la Gare, connu sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction)
19. Reconnaître, comme monument historique cité, le bâtiment situé au 10, rue de la Gare, connu sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction)
20. Modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Promenades de l'Outaouais » dans le but d'approuver le déplacement du terminus d'autobus de la Société de transport de l'Outaouais
21. Rénovation et construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple à la propriété sise au 105, rue Jean-René-Monette
22. Modification au plan d'ensemble du projet résidentiel Manoir Lavigne soit l'approbation des phases 6A2 (ex-7A) à 6E
23. Plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une garderie de 241 mètres carrés à l'intersection des rues des Tropiques et de l'Atmosphère, dans le projet résidentiel Le Plateau
24. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer, au 55, rue Polaire,
25. Modification au plan d'ensemble du projet industriel Azores Concrete à la propriété sise au 780, rue Vernon
26. Plan d'aménagement du projet Le Plateau
27. Varia :

28. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 avril 2004

Le procès-verbal de la séance du 19 avril 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 19 avril 2004

Le procès-verbal de la séance du 19 avril 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 19 avril 2004

On souligne que la recommandation du Service d'urbanisme sur la dérogation mineure, ayant pour but d'exempter le propriétaire du hangar sis sur la rue Arthur-Fecteau de poser de la maçonnerie sur au moins 30 % de l'élévation donnant sur une rue, a été acceptée par le conseil municipal.

On souligne également qu'un règlement modifiant le schéma d'aménagement et qu'une résolution de contrôle intérimaire ont été adoptés lors de la séance du conseil municipal du 11 mai 2004.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au lundi 21 juin 2004.

7. Post mortem de la visite des projets résidentiels de la région de Montréal

Quelques commentaires sont formulés sur la visite des projets résidentiels de la région de Montréal qui a eu lieu le 29 avril 2004, notamment :

- L'expertise des gens sur place fort appréciée;
- Le projet du Village Saint-Louis dans l'arrondissement Lachine intéressant à bien des points de vue et notamment en raison de l'aménagement d'un parc linéaire de part et d'autre d'un ruisseau artificiel;
- L'importance de tenir compte de l'histoire, du vécu des gens afin d'éviter une monotonie au niveau du traitement architectural;
- Le projet Angus dans l'arrondissement Rosemont : intéressant mais trop dense;
- Les cinq projets visités ont été développés par les propriétaires eux-mêmes.

On souhaiterait obtenir un plan de Montréal localisant les projets qui ont été visités. On mentionne qu'une visite de projets résidentiels d'Ottawa est présentement en préparation et devrait avoir lieu à l'automne 2004.

8. Dépôt du rapport final sur la caractérisation des boisés de la Ville de Gatineau

On rappelle brièvement le contexte de l'inventaire environnemental et de la révision du schéma d'aménagement de la Ville de Gatineau en insistant sur :

- Le mandat reçu de la Ville de Gatineau (caractériser et classer);

- Le cheminement suivi (cartographie, traitement des données, élaboration d'une méthodologie, application de la méthodologie, ajustement, recommandations);
- Les prémisses de base issues du plan stratégique et les constats s'y rattachant;
- Une description générale des types de milieux et des contraintes naturelles;
- La caractérisation du domaine bioclimatique, des forêts rares ou refuges, des groupements forestiers et des espèces végétales et animales;
- La méthodologie et les résultats de la classification;
- Les recommandations et les conclusions.

On mentionne qu'un plan d'action sera préparé et présenté sous peu au conseil municipal en vue d'atteindre les objectifs de préservation, de mise en valeur et de maintien des espaces naturels boisés de la Ville de Gatineau.

On explique la priorité d'intervention relative aux terrains forestiers de sensibilité moyenne dans les projets de développement urbain qui prévoient leur disparition complète.

On aurait aimé obtenir plus d'information (photographies) sur les espèces végétales menacées ou susceptibles de disparition.

CONSIDÉRANT QUE la firme Del Degan, Massé et Associés a été mandatée par la Ville de Gatineau pour réaliser un inventaire des boisés sur le territoire et leur classification selon différents critères reliés à leur sensibilité;

CONSIDÉRANT QUE le consultant a déjà procédé au dépôt d'un rapport d'étape et que l'ensemble de sa démarche a respecté les termes du mandat octroyé par la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le consultant a déposé le rapport final de l'étude et qu'il y aurait lieu d'accepter ce rapport :

R-CCU-2004-05-17/56

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le dépôt du rapport final intitulé : « Caractérisation des boisés, Ville de Gatineau, Rapport final », daté d'avril 2004.

ADOPTÉE

Départ de MM. Louis Chabot et Claude Gagné.

9. Commentaires sur le document « Agenda 21 pour la capitale » produit par la Commission de la capitale nationale (CCN)

On explique brièvement que la Commission de la capitale nationale (CCN) a produit un document devant encadrer la planification à long terme de l'utilisation des terrains fédéraux de la capitale du Canada et qu'elle souhaite recevoir des commentaires officiels de la part de la Ville de Gatineau.

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment :

- En plus d'évaluer l'opportunité d'aménager des sentiers sur la rive est de la rivière Gatineau on demande d'ajouter l'opportunité d'aménager des sentiers sur la rivière du Lièvre;

- Il serait intéressant que la CCN puisse investir dans le développement du réseau des sentiers récréatifs à l'est de la rivière Gatineau (Secteurs Gatineau, Masson-Angers et Buckingham);
- Les milieux naturels (rural et agricole) devraient recevoir une attention particulière de la part de la CCN, par exemple la mise en valeur de la vallée du ruisseau Meech pourrait être relancée;
- Les entrées à l'est de la Ville de Gatineau devraient faire l'objet d'une signalisation et d'un aménagement soignés;
- Il faudrait appuyer le prolongement du trajet du train touristique Hull / Wakefield vers l'est de la Ville de Gatineau;
- La rivière Gatineau et la section ouest de la rivière des Outaouais ne devraient pas être considérées comme des points d'accès de la capitale à cause des barrières physiques (barrage, chutes);
- Le symbolisme de la capitale doit, bien sûr, tenir compte de la présence des provinces et des territoires mais, également, la présence des communautés présentes dans la capitale;
- La planification à long terme de la capitale du Canada devrait être moins centrée sur Ottawa;
- Les piétons et les cyclistes devraient être inclus dans la notion de développement durable (page 22);
- La planification à long terme de la capitale du Canada est trop axée sur Ottawa et le cœur du secteur de Hull;
- On se dit d'accord avec la poursuite d'excellence en matière de design des bureaux fédéraux. Cependant on considère que l'édifice « Tunneys Pasture » ne devrait pas être utilisé comme exemple d'excellence;
- L'intégrité du parc de la Gatineau et de la ceinture de verdure doit être préservée;
- Le « patrimoine » devrait occuper une place plus importante dans le plan de la capitale du Canada;
- Les décisions sur l'avenir des usines Scott et Domtar doivent être prises en tenant compte des travailleurs de ces usines;
- La CCN devrait avoir une responsabilité importante au niveau de la préservation du patrimoine industriel (bâtiments de Domtar) et de la mise en valeur de la chute des Chaudières.

CONSIDÉRANT QUE la Commission de la capitale nationale (CCN) a élaboré un document de vision nommé « Agenda 21 pour la capitale »;

CONSIDÉRANT QUE la Commission souhaite obtenir des commentaires de la part de la Ville de Gatineau :

R-CCU-2004-05-17/57

Que ce comité recommande au conseil de transmettre à la Commission de la capitale nationale le rapport d'analyse relatif aux commentaires sur le document « Agenda 21 pour la capitale » préparé par le Service d'urbanisme et bonifié par le comité consultatif d'urbanisme.

ADOPTÉE

10. Présentation des travaux du comité tripartite relativement à l'avenir de la ferme Moore

On explique qu'un comité tripartite (CCN, Ville de Gatineau et comité de citoyens des jardins Taché) a été mis sur pied afin de réexaminer la vocation du secteur de la ferme Moore.

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- Les amendements aux règlements de zonage qui seront éventuellement proposés (réduction de la densité, modification de vocation, espaces verts, fonction résidentielle, etc.);
- Les conséquences de l'aménagement d'un bassin de rétention à la suite des inondations du ruisseau Moore;
- Le projet d'échange de terrains entre la Ville de Gatineau et la CCN;
- Les amendements éventuels au règlement de zonage qui devront tenir compte du rapport sur la caractérisation des boisés de la Ville de Gatineau.

On souligne que le comité tripartite sur l'avenir de la ferme Moore souhaite obtenir un avis du CCU d'ici septembre 2004.

On souhaite que les organismes de la Ville de Gatineau qui se préoccupent de patrimoine soient consultés à toutes les étapes du processus de mise en valeur des terrains du secteur de la ferme Moore.

11. Position de la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau sur la demande d'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% dans la zone 15 Cb, district de Hull (n° 8), secteur Hull

Arrivée de MM. Michael Casey, Wilhelm de Lorenzi, Pierre Landry, David McRobie et Mario Viveiros.

On rappelle brièvement les considérations et la recommandation formulées par les membres du CCU lors de la séance du 19 avril 2004 à propos de la demande de changement de zonage ayant pour but d'augmenter la densité dans la zone 15 Cb.

On rappelle également le mandat de la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau qui consiste principalement à maintenir, consolider, favoriser, créer des emplois et développer des projets structurants.

On souligne que la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau appuie la demande de changement de zonage ayant pour but d'augmenter la densité à la zone 15 Cb.

On présente ensuite les requérants de la demande de changement de zonage en insistant sur l'expertise professionnelle de ces derniers dans le domaine de la construction d'édifices à bureaux.

Les grandes lignes du projet sont présentées et plusieurs commentaires sont formulés, notamment :

- L'association des résidents de l'Île de Hull devrait être consultée;
- On pense qu'il y aura des impacts négatifs en terme de circulation dans le secteur en raison de l'augmentation des espaces de stationnement;
- On considère que le concept architectural retenu est « lourd » et s'intégrera difficilement avec les résidences du voisinage;
- Le seul projet possible et à l'étude présentement pour ce terrain est un édifice à bureaux du gouvernement fédéral;
- Avec une augmentation de la densité il est possible, selon le requérant, de présenter un projet de meilleure qualité.

Compte tenu de l'heure le président suggère de passer immédiatement à l'article 17 de l'ordre du jour.

17. Période de questions des citoyennes et citoyens

MM. Duncan Cass-Beggs, Alexandre Castonguay, David Jeanes, Michel Prévost, Pierre Devinat et M^{me} Michelle Guitard de même qu'une vingtaine de personnes, non identifiées, sont présentes.

Le président de l'Association des résidents de l'Île de Hull, M. Duncan Cass-Beggs, explique la mission de l'association et insiste sur l'implication des citoyens au niveau de la confection et de la distribution d'un journal trimestriel, de la promotion d'un environnement viable, de la réalisation d'un jardin communautaire biologique sur l'Île de Hull et de l'implication des citoyens par rapport aux questions d'urbanisme.

De plus, le président explique que les citoyens ont choisi de vivre dans un centre-ville à échelle humaine, diversifié, dynamique, densifié mais dans le respect des valeurs de la population existante.

Il offre la collaboration de l'association et désire participer à toutes les étapes de la planification de l'aménagement et du développement du centre-ville.

Il précise que l'association est contre le projet d'augmenter la densité dans la zone 15 Cb et contre le projet d'édifice à bureaux tel que présenté. Il mentionne que l'Association est disponible pour rencontrer les promoteurs du projet.

Un autre citoyen souligne qu'il y a d'autres manières de développer le centre-ville. Selon lui, la Ville de Gatineau devrait mettre l'accent sur l'habitation et l'aménagement de zones tampons entre les résidences et les édifices commerciaux et à bureaux.

Une citoyenne rappelle quelques notions d'histoire et de patrimoine du quartier du musée.

M. Pierre Devinat, résident sur la rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, explique que le projet d'amendement des modifications au PIIA pour le terrain se trouvant au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, aura des impacts négatifs majeurs, entre autres, sur la circulation automobile dans le secteur.

Départ de MM. Éric Boutet, Lawrence Cannon, Michael Casey, Duncan Cass-Beggs, Alexandre Castonguay, Pierre Devinat, Pierre Landry, Wilhelm de Lorenzi, David McRobie, Mario Viveiros, de M^{me} Carole St-Arnaud-Gaboury et de la vingtaine d'autres personnes non identifiées.

18. Assemblée publique de consultation sur le projet de règlement de citation du bâtiment situé au 10, rue de la Gare, connu sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction)

Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre l'assemblée à 20 h et informe les personnes présentes qu'il s'agit d'une assemblée publique de consultation en vue de reconnaître comme monument historique la propriété sise au 10, rue de la Gare, connue sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction). Il mentionne également que cette assemblée publique se tient

conformément aux dispositions de la *Loi sur les biens culturels* du Québec.

Présences :

MM. Richard Bégin, Édouard Biot, Denis Collerette, Ghislain Deschênes, Stéphane Drolet, Daniel Faubert, David Jeanes, Richard Jennings, Réjean Martineau, Claude Potvin, Michel Prévost, Simon Racine et M^{mes} Jovette Babin, Michelle Guitard, Denise Laferrière, Rachel Laflamme, Johane La Rochelle, Liliane Moreau, Louise Poirier, Nicole Robitaille-Carrière, Nancy Trottier, et quelques personnes non identifiées.

Présentation du projet de règlement

On explique le futur règlement ainsi que les conséquences de son adoption. On mentionne entre autres que le règlement visera à reconnaître comme monument historique la propriété sise au 10, rue de la Gare, connue sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction).

On donne quelques informations sur le projet de rénovation et de revitalisation de la vieille gare et l'implication de l'organisme à but non lucratif « La Station Agrotouristique de la Basse-Lièvre » en vue de la mise en valeur de cet édifice et de l'entente qui doit être prochainement conclue avec le Canadien Pacifique.

On explique que la compagnie Canadien Pacifique souhaite que le bâtiment soit cédé à l'organisme « La Station Agrotouristique de la Basse-Lièvre » avant que la Ville de Gatineau adopte le règlement de citation de la Gare Buckingham Jonction.

Période de questions et commentaires

M. Michel Prévost, président de la Société d'histoire de l'Outaouais (SHO), souligne qu'il est important que la Ville de Gatineau adopte un règlement en vue de la citation de la gare Buckingham Jonction. Il ajoute que la SHO est en faveur de cette citation.

On mentionne qu'il reste 160 gares de ce type au Canada. La gare Buckingham Jonction est la seule sur le territoire de la Ville de Gatineau.

M. David Jeanes, membre du Conseil du patrimoine d'Ottawa et du Cercle de l'histoire ferroviaire d'Ottawa, rappelle quelques faits historiques à propos de la gare Buckingham Jonction, notamment : qu'elle a été construite au même moment que la gare de Hull et que le premier train entre Montréal et Vancouver est passé par cette gare en 1886.

On mentionne qu'aucun bâtiment n'est actuellement cité dans ce secteur de la Ville de Gatineau.

On souligne la patience et l'acharnement des gens impliqués dans ce domaine et on les félicite et les encourage à poursuivre leur travail.

On demande qu'à l'avenir les assemblées publiques de consultation soient tenues dans les secteurs concernés.

Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 30. Départ des citoyennes et citoyens.

19. Proposition de reconnaître, comme monument historique cité, le

bâtiment situé au 10, rue de la Gare, connu sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson (Buckingham Jonction)

CONSIDÉRANT QU'un projet de rénovation et de revitalisation de la vieille gare chemine depuis quelques années;

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 QUE la Commission de la culture, des arts, des lettres et du patrimoine a donné son appui à La Station Agrotouristique de la Basse-Lièvre pour son projet d'Économusée;

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'il est un témoin important du développement industriel de l'Outaouais du XIX^e siècle, qu'il a conservé son aspect original et qu'il est le seul bâtiment du genre sur le territoire de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a accepté la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme formulée le 17 novembre 2003, d'entreprendre les démarches en vue de la citation, comme monument historique, le bâtiment situé au 10, rue de la Gare;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement de citation du bâtiment situé au 10, rue de la Gare a été tenue le 17 mai 2004;

R-CCU-2004-05-17/58

Que ce comité recommande au conseil de poursuivre les démarches en vue de la citation, comme monument historique, du bâtiment situé au 10, rue de la Gare, connu sous le nom de Gare du Canadien Pacifique Masson, Buckingham Jonction et d'adopter le règlement de citation 154-2004 préparé à cet effet.

ADOPTÉE

12. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de faciliter la construction d'un magasin Rona à l'intersection des boulevards du Plateau et des Grives à l'ouest du cinéma Star Cité, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull

On précise que les coûts d'achat et d'installation des feux de circulation seront assumés par les propriétaires des terrains le long du boulevard des Grives (taxe d'amélioration locale).

On considère que les plans d'accès et de circulation sur le site devraient être

revus afin de rendre les manœuvres des camions-remorque d'approvisionnement plus sécuritaires pour les piétons et les véhicules des clients.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de faciliter la construction d'un magasin Rona à l'intersection des boulevards du Plateau et des Grives à l'ouest du cinéma Star Cité;

CONSIDÉRANT QUE l'entreposage extérieur fait partie intégrante des opérations du commerce et qu'il ne devrait pas engendrer d'impact visuel négatif dans le secteur;

CONSIDÉRANT QU'une clôture d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres s'harmonisera au bâtiment en raison du volume et de la hauteur de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes au mur seront installées juste au-dessus des avant-toits et qu'il n'est pas possible d'installer ces enseignes tout en respectant la hauteur maximale permise au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de trois entrées charretières sur le boulevard des Grives faciliterait l'accès au site et permettrait de mieux répartir la circulation afin d'éviter certains engorgements possibles :

R-CCU-2004-05-17/59

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de faciliter la construction d'un magasin Rona à l'intersection des boulevards du Plateau et des Grives, soit :

- Permettre l'entreposage extérieur dans les cours latérales;
- Augmenter la hauteur maximale d'une clôture de 2,5 mètres à 3,70 mètres;
- Augmenter la hauteur maximale permise d'une enseigne commerciale au mur de 6,0 mètres à 10,0 mètres;
- Permettre l'aménagement de trois entrées charretières sur le boulevard des Grives;

Et ce, aux conditions suivantes :

- Que des pilastres ornementaux en béton armé coulé sur place soient installés à intervalles réguliers le long de la clôture du centre jardin, de chaque côté des portes ainsi qu'à chaque coin;
- Que les plans d'accès et de circulation sur le site soient revus afin de rendre les manœuvres des camions-remorque d'approvisionnement plus sécuritaires pour les piétons et les véhicules des clients.

ADOPTÉE

13. **Proposition d'accepter des modifications au PIIA pour le projet immobiliersis au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, zones 581 Ra et 584 Rd, et comprenant deux habitations multifamiliales de 10 et 12 logements et 8 habitations unifamiliales jumelées, district de l'Orée-du-**

Parc (n° 6), secteur Hull

On présente les modifications au plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet de l'ensemble immobilier sis au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, zones 581 Ra et 584 Rd en insistant sur l'historique du projet, le zonage actuel, les principales caractéristiques du site, le plan d'implantation, le plan d'aménagement paysager, les conditions architecturales, la garantie financière et les infrastructures de desserte.

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment :

- La localisation des espaces de stationnement en bordure du corridor écologique Philemon-Wright (ruisseau Leamy) à l'extérieur de la limite de construction recommandée et disposition de la neige;
- La localisation également des espaces de stationnement à proximité des résidences situées au sud-est du projet;
- Les niveaux de responsabilité par rapport aux infrastructures de services municipaux;
- La diminution de la densité par rapport au projet initial et l'intégration architecturale par rapport au voisinage (hauteur, forme, nombre d'unités de logement, tissu social);
- La problématique de la localisation de l'abri à déchet à l'entrée du projet et la distance à parcourir pour les futurs résidents pour la disposition des ordures;
- La problématique de la cueillette du recyclage;
- Le caractère privé de l'allée de circulation et son statut à moyen et long terme;
- L'importance de la qualité des infrastructures de desserte;
- L'impact de la circulation sur la rue de la Sœur Éléonore-Potvin.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des modifications au PIIA pour le projet immobilier sis au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, zones 581 Ra et 584 Rd;

CONSIDÉRANT QUE, suite à la démolition d'une habitation collective de 24 chambres (ancienne résidence des Sœurs Maristes), le requérant souhaite inclure la parcelle de terrain ainsi libérée au développement de la partie encore vacante de sa propriété;

CONSIDÉRANT QUE les zones 581 Ra et 584 Rd autorisent respectivement les habitations unifamiliales jumelées et les habitations multifamiliales de 10 et 12 logements sur 2 étages;

CONSIDÉRANT QUE les plans d'implantation et d'aménagement paysager soumis sont conformes aux dispositions du règlement de zonage :

R-CCU-2004-05-17/60

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des modifications au PIIA pour le projet d'ensemble immobilier sis au 2 et 18, rue de la Sœur-Éléonore-Potvin, zones 581 Ra et 584 Rd, et comprenant deux habitations multifamiliales de 10 et 12 logements et 8 habitations unifamiliales jumelées et ce, aux conditions suivantes :

- Selon le plan d'implantation numéro 00-059-UOG produit par l'Agence d'urbanisme reçu le 28 avril 2004;
- Selon le plan d'aménagement paysager numéro 00-059-P01 produit par l'Agence d'urbanisme reçu le 3 mai 2004;
- Selon le projet cadastral numéro 00-059-UOF produit par l'Agence d'urbanisme reçu le 28 avril 2004;

- Selon la perspective visuelle produite par Mario Jorge Viveiros reçue le 27 avril 2004;
- Selon les élévations architecturales des bâtiments multifamiliaux produites par Mario Jorge Viveiros et reçues le 14 mai 2004;
- Selon la modification demandée pour l'élévation architecturale gauche / droite du bâtiment multifamilial de 10 logements à savoir : la fenêtre identifiée « fenêtre optionnelle » devra être installée lors de la construction du bâtiment;
- Selon les conditions architecturales définies;
- Selon la garantie financière applicable en vertu de la résolution CM-2004-289 au moment de la demande de permis de construire;
- Selon l'étude de stabilité de pente et ses amendements produite par Fondex Outaouais et reçue le 22 avril 2003.

De plus, que ce comité recommande au conseil de :

- Demander l'installation d'une clôture ou d'une haie délimitant les espaces de stationnement et le corridor écologique Philemon-Wright (ruisseau Leamy) afin d'éviter le déversement de la neige à cet endroit;
- Mettre en place des mesures de mitigation en vue de réduire l'impact de la localisation des espaces de stationnement à proximité des résidences situées au sud-est du projet;
- Préciser clairement les niveaux de responsabilité par rapport aux infrastructures de services municipaux;
- Revoir la localisation de l'abri à déchets à l'entrée du projet;
- Apporter une attention particulière à la cueillette du recyclage;
- S'assurer que les infrastructures de desserte respecteront les normes minimales de la Ville de Gatineau.

ADOPTÉE

14. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de permettre, à la zone 363 Rb, le groupe d'usage Habitation classe 1 – unifamiliale contiguë, district de Hull (n° 8), secteur Hull

Arrivée de MM. Michael Casey, Wilhelm de Lorenzi, Pierre Landry, David McRobie et Mario Viveiros.

On donne quelques explications sur les groupes d'usage présentement autorisés dans la zone 363 Rb (28, boulevard Alexandre-Taché). On donne également certaines informations sur la propriété visée par la demande de changement de zonage en insistant sur la maison Wright-Scott, bien culturel reconnu en vertu de la *Loi sur les biens culturels* et incluse dans le site du patrimoine Front – Taylor – Wright.

On souligne que le président du Comité des citoyens du Village d'Argentine sera rencontré sous peu.

On demande que tous les intervenants oeuvrant dans le domaine du patrimoine et de la culture soient consultés (Ministère, sociétés d'histoire et de patrimoine, Commission art et culture, comités de citoyen, etc.).

Départ de MM. Michael Casey, Wilhelm de Lorenzi, Pierre Landry, David McRobie et Mario Viveiros.

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 pour

permettre, à la zone 363 Rb, le groupe d'usage Habitation classe 1 – unifamiliale contiguë;

CONSIDÉRANT QUE l'usage proposé est analogue à la vocation résidentielle de faible densité du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet qui sera développé vise l'intégration à la maison Scott-Wright tout en augmentant la densité d'occupation au sol sur le site, ce qui rejoint la politique de densification résidentielle en vertu de plan stratégique;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de développer un complexe résidentiel de type « habitations unifamiliales contiguës » tout en respectant le caractère patrimonial de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ensemble immobilier devra être soumis à nouveau au CCU pour approbation si la modification au zonage entre en vigueur :

R-CCU-2004-05-17/61

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de permettre, à la zone 363 Rb, le groupe d'usage « Habitation classe 1 – unifamiliale contiguë ».

ADOPTÉE

- 15. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but de réduire de 46 à 37 le nombre de cases de stationnement exigé et ceci, afin de permettre l'agrandissement de la pharmacie située au 620, avenue de Buckingham, district de Buckingham (n^o 17), secteur Buckingham**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but de réduire de 46 à 37 le nombre de cases de stationnement exigées et ceci, afin de permettre l'agrandissement de la pharmacie située au 620, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment et l'aménagement du stationnement proposés seront conformes aux normes d'implantation édictées;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'accorder la dérogation mineure permettrait au requérant de fournir un nombre de cases de stationnement convenable aux futurs utilisateurs et d'aménager un terrain commercial vacant depuis 1993 et difficilement constructible, étant donné sa faible superficie :

R-CCU-2004-05-17/62

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but de réduire de 46 à 37 le nombre de cases de stationnement exigées et ceci, afin de permettre l'agrandissement de la pharmacie située au 620, avenue de Buckingham.

ADOPTÉE

16. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but d'inclure les propriétés du 218 au 240, rue Sauvé (adresses paires seulement) à la zone résidentielle H3-37 et ceci, afin de régulariser l'usage des habitations existantes et d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 4 logements au 226, rue Sauvé, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham pour la zone résidentielle H3-37 afin de régulariser l'usage des habitations existantes et d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale au 226, rue Sauvé;

CONSIDÉRANT QUE le secteur concerné est constitué d'habitations multifamiliales isolées et que la zone contiguë à ce secteur autorise également des habitations multifamiliales isolées;

CONSIDÉRANT QU'une modification au zonage permettrait de rendre conforme l'usage des bâtiments existants du secteur et la construction d'une habitation multifamiliale et que cela apporterait une certaine uniformisation du secteur;

CONSIDÉRANT QUE les réglementations d'urbanisme précédentes à celles actuelles autorisaient de l'habitation multifamiliale dans le secteur de et que les bâtiments implantés correspondent à ce type d'usage :

R-CCU-2004-05-17/63

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but d'inclure les propriétés du 218 au 240, rue Sauvé (adresses paires seulement) à la zone résidentielle H3-37 et ceci, afin de régulariser l'usage des habitations existantes et d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 4 logements au 226, rue Sauvé.

ADOPTÉE

20. **Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Promenades de l'Outaouais » dans le but d'approuver le déplacement du terminus d'autobus de la Société de transport de l'Outaouais (S.T.O.) près du chemin de la Savane, district des Promenades (n° 11), secteur Gatineau**

On explique que la STO a un projet visant à rapprocher, près du chemin de la Savane, le terminus d'autobus des Promenades de l'Outaouais.

On présente le projet en insistant sur les travaux qui devront être exécutés, sur les accès et la hiérarchisation de la circulation, sur le concept architectural du nouveau bâtiment de services et sur l'aménagement paysager.

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur :

- Le concept architectural retenu qui ne reprend aucun élément des Promenades de l'Outaouais;
- La hiérarchisation de la circulation qui ne tient pas compte des besoins des usagers du transport en commun;

- La grande difficulté de conserver l'aménagement de la bande paysagère entre les stationnements automobiles et le passage réservé à la circulation des autobus autour de l'îlot de services;
- Le principe même d'éloigner le terminus d'autobus des Promenades de l'Outaouais;

Sujet reporté à une prochaine séance.

21. Proposition d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit pour le remplacement du revêtement de la toiture et de fenêtres, pour divers travaux de peinture, pour l'installation d'une piscine creusée et pour la modification d'une clôture existante, pour la propriété sise au 105, rue Jean-René-Monette, district du Lac-Beauchamp (n° 14), secteur Gatineau

Plusieurs commentaires sont formulés sur le remplacement du bardeau d'asphalte des toitures du bâtiment principal et du garage détaché par une toiture d'acier et sur la couleur souhaitée par la requérante.

On demande qu'une vérification, à ce sujet, soit effectuée auprès de l'équipe des programmes et projets de développements du Service d'urbanisme.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, pour la propriété sise au 105, rue Jean-René-Monette;

CONSIDÉRANT QUE la modification de la clôture est nécessaire pour respecter la réglementation applicable en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles fenêtres de remplacement sont similaires aux fenêtres existantes et qu'elles s'agencent parfaitement bien avec le type architectural du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le concept global de rénovation se veut le fruit d'une recherche de style et d'intégration de la part de la requérante :

R-CCU-2004-05-17/64

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit pour le remplacement de fenêtres, pour divers travaux de peinture, pour l'installation d'une piscine creusée et pour la modification d'une clôture existante, pour la propriété sise au 105, rue Jean-René-Monette.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble du projet résidentiel Manoir Lavigne, soit l'approbation des phases 6A2 (ex-7A) à 6E et l'approbation d'un modèle type pour les triplex et les habitations multifamiliales de 8 logements de même qu'une modification des considérations particulières d'aménagement, district de Lucerne (n° 2), secteur Aylmer

On précise que 75 % des 4 façades des habitations de 8 logements seront en matériaux de maçonnerie. Pour les autres habitations, 75 % de la façade sur rue doit être en maçonnerie et 50 % de la façade latérale sur rue doit être en matériau de maçonnerie. On souligne également que les dispositions

sur les antennes de télévision seront abrogées.

On mentionne que la densité proposée est intéressante et on suggère de revoir le plan d'implantation afin de limiter le nombre d'entrées charretières sur le boulevard Wilfrid-Lavigne.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'ensemble du projet résidentiel Manoir Lavigne, soit l'approbation des phases 6A2 (ex-7A) à 6E et l'approbation d'un modèle type pour les triplex et les habitations multifamiliales de 8 logements de même qu'une modification des considérations particulières d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de modifier le plan d'ensemble du projet Manoir Lavigne phase 7A pour la construction de triplex sur rue plutôt qu'en projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée des triplex isolés et des habitations multifamiliales de 8 logements le long de la collectrice Wilfrid-Lavigne est conforme aux normes et usages en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de recommander l'approbation des modèles types de triplex et des 8 logements pour ce projet;

CONSIDÉRANT QUE 33 habitations unifamiliales isolées et 100 unifamiliales jumelées sont prévues et sont conformes aux normes et usages en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'ajuster les considérations particulières d'aménagement suite aux modifications du projet;

CONSIDÉRANT QUE des mesures de mitigation sont prévues pour atténuer l'impact de la présence de la carrière au Nord du projet :

R-CCU-2004-05-17/65

Que ce comité recommande au Conseil :

- D'accepter une modification au plan d'ensemble du projet résidentiel Manoir Lavigne, soit l'approbation des phases 6A2 (ex-7A) à 6E pour la construction de 254 unités d'habitation et l'approbation d'un modèle type pour les triplex et les habitations multifamiliales de 8 logements de même qu'une modification des considérations particulières d'aménagement;
- De revoir le plan d'implantation afin de limiter le nombre d'entrées charretières sur le boulevard Wilfrid-Lavigne.

ADOPTÉE

23. Proposition d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une garderie de 241 mètres carrés à l'intersection des rues des Tropiques et de l'Atmosphère, dans le projet résidentiel Le Plateau, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer

On souligne que les responsables de la garderie auraient sans doute dû prévoir un peu plus d'espace de cour extérieure réservée aux enfants. On mentionne que 746,5 mètres carrés sont proposés pour le stationnement et l'aire de manœuvre comparativement à 80 mètres carrés pour la cour extérieure réservée aux enfants.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une garderie de 241 mètres carrés à l'intersection des rues des Tropiques et de l'Atmosphère, dans le projet résidentiel Le Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur :

R-CCU-2004-05-17/66

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une garderie de 241 mètres carrés à l'intersection des rues des Tropiques et de l'Atmosphère, dans le projet résidentiel Le Plateau.

ADOPTÉE

- 24. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de réduire la cour avant de 6 mètres à 5,81 mètres et réduire la cour arrière de 8 mètres à 2 mètres en vue de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 55, rue Polaire, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour la propriété sise au 55, rue Polaire;

CONSIDÉRANT QUE, selon les normes d'harmonisation prévues à l'article 5.4.1 du règlement de construction, concernant la situation du bâtiment par rapport aux constructions avoisinantes, il est important de conserver un alignement continu des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE l'application stricte du règlement d'implantation ne permet pas d'harmoniser les bâtiments sur la rue :

R-CCU-2004-05-17/67

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de réduire la cour avant de 6 mètres à 5,81 mètres et réduire la cour arrière de 8 mètres à 2 mètres en vue de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 55, rue Polaire.

ADOPTÉE

- 25. Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble du projet industriel Azores Concrete ayant pour but la construction d'un bâtiment industriel d'une superficie d'environ 370 mètres carrés sur un étage au 780, rue Vernon, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'ensemble du projet industriel Azores Concrete ayant pour but la construction d'un bâtiment industriel au 780, rue Vernon;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé est conforme aux exigences réglementaires;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture et l'implantation de ce bâtiment s'intègrent avec le bâtiment existant :

R-CCU-2004-05-17/68

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une modification au plan d'ensemble du projet industriel Azores Concrete ayant pour but la construction d'un bâtiment industriel d'une superficie d'environ 370 mètres carrés sur un étage au 780, rue Vernon.

ADOPTÉE

26. Proposition d'approuver le plan directeur d'aménagement du projet « Le Plateau », district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer et district de Val-Tétreau (n° 4), secteur Hull

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver le plan directeur d'aménagement du projet « Le Plateau »

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a aussi déposé, à la demande des représentants municipaux, une étude sur la faisabilité commerciale validant d'une part, la mixité des bâtiments grande surface et plus petite surface existant au sud du boulevard du Plateau dans le secteur Hull et d'autre part, la complémentarité du nouveau noyau villageois au secteur commercial en place;

CONSIDÉRANT QUE le réseau routier proposé viendra améliorer la situation actuelle, que la gamme des fonctions résidentielles dont la densité plus importante le long des collectrices et à l'intérieur du noyau villageois est proposée et que la planification d'un centre de village au sud du boulevard du Plateau à l'intérieur du projet est prévue :

R-CCU-2004-05-17/69

Que ce comité recommande au Conseil d'approuver le plan directeur d'aménagement du projet « Le Plateau » en vue du développement du secteur situé au sud du chemin Pink, à l'est du chemin Vanier et au nord du chemin Boucher.

ADOPTÉE

27. Varia :

Aucun sujet

28. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h 10.