



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

45^e SÉANCE TENUE LE 26 JUILLET 2004

DATE : Le 26 juillet 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^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n^o 3)
M. Claude Potvin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressource externe

M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice en urbanisme, secteurs Buckingham et Masson-Angers
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur Hull
M^{me} Caroline Jean, conseillère en architecture et en urbanisme, secteur Aylmer
M^{me} Sylvie Barriault, conseillère en architecture et en urbanisme, secteur Aylmer

Secrétaire

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

Autres

M^{me} Sylvie Filion, résidente rue Hémisphère, secteur Hull
M. Alain Carle, résident rue Hémisphère, secteur Hull
M^{me} Gretchen de Boer, résidente rue Bourget, secteur Hull
M. Richard Larivière, résident rue Bourget, secteur Hull
M^{me} Michèle Bisson, résidente Val-Tétreau, secteur Hull
M. Patrick Charette, résident secteur Grands Ravins, secteur Gatineau.
Quelques personnes, non identifiées, sont présentes.

ABSENCES :

M. Richard Bégin, citoyen
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 17h30.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour, ci-dessous, est accepté en ajoutant 5 sujets à l'article varia :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 avril 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 5 avril 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 5 avril 2004
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004
7. Signature du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004
9. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004
10. Signature du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004
11. Suivi du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004
12. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004
13. Signature du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004
14. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004
15. Date des prochaines assemblées
16. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham au 140-142, 144-146, 148-150, rue de Ménard
17. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-ville de Buckingham au 97-99, rue Walker
18. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 45, rue Principale.
Plan d'ensemble visant la transformation de la vocation du bâtiment sis au 45, rue Principale
Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 45, rue Principale
19. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 61, rue de Minervoies
20. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 13, rue Principale.
21. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 34, rue Oakwood
22. Plan d'ensemble au 470, chemin Vanier, au nord du boulevard de l'Outaouais ayant pour but la construction d'un édifice à bureaux
23. Période de questions des citoyennes et citoyens
24. Modification au texte du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer concernant l'aménagement des terrains
25. Modification du plan d'ensemble au 9, boulevard de Lucerne ayant pour but l'agrandissement du commerce Planète Crème Glacée
Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 9, boulevard de Lucerne
26. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 1, rue Jean-de-la-Fontaine
27. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 1, rue de l'Hémisphère
28. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 129, boulevard Saint-Joseph ayant pour but d'accepter les travaux de peinture et d'affichage effectués sur les façades du bâtiment
29. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 22 à 26, rue Bourget
30. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 28 à 38, rue Bourget

31. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 276, chemin Freeman
32. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 249, rue Bellehumeur
33. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'agrandir la zone résidentielle H72-05
34. Demande d'autorisation pour des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Polar / Maple au 121, rue Jean-René-Monette
35. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but de réajuster les limites des zones commerciales C64-04, C64-06 et résidentielles H64-10 et H64-11
36. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'autoriser la vente au détail, d'équipements et de produits accessoires aux activités agricoles exploitées dans la zone agricole A72-03, soit au 828, chemin du Sixième-Rang
37. Varia :
 - a) Modification au plan d'ensemble 948, boulevard Maloney Ouest ayant pour but l'agrandissement du commerce la Société des alcools du Québec (SAQ)
 - b) Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 47, rue de Laperrière ayant pour but de soustraire la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75% de maçonnerie et ce, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin de vinyle pour une habitation unifamiliale isolée existante
 - c) Stationnement – Ruisseau de la Brasserie
 - d) 28, boulevard Alexandre-Taché
 - e) Liens entre le Comité Consultatif d'Urbanisme et la Commission des arts, de la culture, des lettres et du patrimoine

31. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 avril 2004

Le procès-verbal de la séance du 5 avril 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 5 avril 2004

Le procès-verbal de la séance du 5 avril 2004 est signé par le président.

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

Sujet numéro 7.

Projet d'amendement du schéma d'aménagement (mise à jour)

Recommandation du comité en matière de gestion de l'urbanisation

On demande une clarification de l'énoncé portant sur l'accroissement des aires d'expansion pour les secteurs non prioritaires.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004

Le procès-verbal de la séance du 17 mai 2004 est accepté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004

Le procès-verbal de la séance du 17 mai 2004 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 17 mai 2004

Sujet numéro 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).

On indique que le processus de citation doit être repris.

9. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004

Le procès-verbal de la séance du 8 juin 2004 est accepté.

10. Signature du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004

Le procès-verbal de la séance du 8 juin 2004 est signé par le président.

11. Suivi du procès-verbal de la séance du 8 juin 2004

Aucun commentaire.

12. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004

Le procès-verbal de la séance du 21 juin 2004 est accepté.

13. Signature du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004

Le procès-verbal de la séance du 21 juin 2004 est signé par le président.

14. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 juin 2004

Sujet numéro 17

Période de questions des citoyennes et citoyens

On propose que le sujet « Ouverture des séances du CCU au public » soit discuté lors d'une rencontre distincte plutôt que lors d'une séance ordinaire du CCU et ce, afin de pouvoir prendre le temps nécessaire pour prendre une décision éclairée.

Commentaire général

On souligne l'importance de ne pas laisser entrevoir aux requérantes et requérants la recommandation du Service d'urbanisme vis-à-vis les dossiers présentés au CCU.

15. Date des prochaines assemblées

Les prochaines séances sont fixées aux lundis 16 et 23 août 2004.

16. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-ville de Buckingham au 140-142, 144-146, 148-150, rue Ménard ayant pour but de réduire la largeur minimale de mur avant de 7 mètres à respectivement 5,81, 5,57 et 5,80 mètres et de réduire la superficie minimale de plancher de 60 mètres carrés à 44 et 46 mètres carrés et ce, afin de permettre la conversion d'habitations bifamiliales isolées en habitations unifamiliales jumelées, district électoral de Buckingham (no.17).

Des commentaires sont formulés au niveau de la procédure applicable lors de la transformation d'habitations bifamiliales jumelées en unifamiliales jumelées.

On indique qu'aucune modification ne sera apportée au lotissement mais que par contre, l'évaluation des propriétés sera modifiée.

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 au 140-142, 144-146, 148-150, rue Ménard ;

CONSIDÉRANT QUE le requérant, M. Lemieux, désire convertir les habitations bifamiliales isolées situées aux 140-142, 144-146 et 148-150, rue Ménard en habitations unifamiliales jumelées et a déposé une demande de dérogation mineure dans le but de réduire la largeur minimale des murs avant ainsi que la superficie minimale de plancher pour trois bâtiments existants;

CONSIDÉRANT QUE les habitations ont été construites en 1984 et sont semblables à celles présentes dans le secteur et que des habitations unifamiliales jumelées pourraient respecter les autres normes d'implantation édictées ;

CONSIDÉRANT les démarches antérieures entreprises par le requérant auprès de l'ex-ville de Buckingham pour son projet de conversion des bâtiments ;

R-CCU-2004-07-26/88

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 au 140-142, 144-146, 148-150, rue Ménard ayant pour but de réduire la largeur minimale de mur avant de 7 mètres à respectivement 5,81, 5,57 et 5,80 mètres et de réduire la superficie minimale de plancher de 60 mètres carrés à 44 et 46 mètres carrés et ce, afin de permettre la conversion d'habitations bifamiliales isolées en habitations unifamiliales jumelées.

ADOPTÉE

17. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-ville de Buckingham au 97-99, rue Walker ayant pour but de réduire de 7 mètres à 6,09 mètres la largeur minimale de mur avant et ce, afin d'implanter un bâtiment de type unifamilial jumelé, district électoral de Buckingham (no.17).**

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 au 97-99, rue Walker ;

CONSIDÉRANT QUE le requérant, M. Lamarche, désire construire un bâtiment de type unifamilial jumelé sur les lots 13C-306-1 et 13C-306-2 et a déposé une demande de dérogation mineure dans le but de réduire la largeur minimale de mur avant de 7 mètres à 6,09 mètres ;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment et l'aménagement des stationnements proposés seront semblables à ceux présents dans le secteur et respecteront les autres normes d'implantation édictées ;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'accorder la dérogation mineure permettrait la construction d'habitations jumelées sur des lots qui autrement resteraient vacants ou ne permettraient que la construction d'une habitation unifamiliale isolée dans un secteur où l'on ne retrouve que des habitations de type jumelé ;

R-CCU-2004-07-26/89

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 au 97-99, rue Walker ayant pour but de réduire de 7 mètres à 6,09 mètres la largeur

minimale de mur avant et ce, afin d'implanter un bâtiment de type unifamilial jumelé.

ADOPTÉE

18. **Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 45, rue Principale ayant pour but l'agrandissement d'une maison patrimoniale et ce, afin d'y ajouter des bureaux professionnels et de relocaliser un hangar.**

Proposition d'accepter un plan d'ensemble au 45, rue Principale ayant pour but la transformation de la vocation du bâtiment de résidentielle à mixte (commerciale et résidentielle) afin d'y installer des bureaux de professionnels.

Proposition d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 45, rue Principale ayant pour but de réduire la distance requise entre une galerie et une ligne de propriété de 1,5 mètre à 0,12 mètre, district électoral Aylmer (no. 1).

Des commentaires sont formulés sur la hauteur et les pentes de toit prévues de la tourelle par rapport à la hauteur et les pentes de toit des habitations voisines.

On explique que le matériau de revêtement de la dînette (100% bois) permet de créer un rappel du matériau de revêtement que l'on retrouve sur le hangar localisé à l'arrière du bâtiment principal.

On souligne que les arbres existants sur le terrain ne sont pas localisés à l'emplacement de l'agrandissement prévu, uniquement quelques branches d'arbres seront coupées. De plus, le Service d'urbanisme exige qu'un nouvel arbre soit planté sur le terrain.

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 45, rue Principale ayant pour but l'agrandissement d'une maison patrimoniale et la relocalisation d'un hangar ;

CONSIDÉRANT la demande de construction d'un agrandissement de 291 mètres carrés au 45, rue Principale, secteur Aylmer ;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé aura les mêmes caractéristiques architecturales (détails des ouvertures, types de fenêtres, galerie) et les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment existant ;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est conforme au règlement 2500-97 sur les PIIA ;

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 45, rue Principale ayant pour but l'agrandissement d'une maison patrimoniale afin d'y ajouter des bureaux professionnels et la relocalisation d'un hangar.

PLAN D'ENSEMBLE

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble au 45, rue Principale ayant pour but la transformation de la vocation du bâtiment de résidentielle à mixte (commerciale et résidentielle) afin d'y installer des bureaux de professionnels ;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement des stationnements à l'arrière permettra d'éliminer une entrée charretière sur la rue Principale ;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur à l'exception de la distance requise entre la galerie et la ligne de propriété ;

Que ce comité recommande au Conseil d'approuver un plan d'ensemble au 45, rue Principale ayant pour but la transformation de la vocation du bâtiment de résidentielle à mixte (commerciale et résidentielle) afin d'y installer des bureaux de professionnels.

DÉROGATION MINEURE

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 au 45, rue Principale ;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure a pour but de réduire la distance requise entre une galerie et la ligne de propriété de 1,5 mètre à 0,12 mètre ;

CONSIDÉRANT QUE tous les autres éléments (marges, aire d'agrément, dimensions des cases, etc.) du plan d'ensemble sont conformes au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer en vigueur ;

CONSIDÉRANT QUE le code civil ne considère plus une galerie comme une vue ;

R-CCU-2004-07-26/90

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 45, rue Principale ayant pour but de réduire la distance requise entre une galerie et une ligne de propriété de 1,5 mètre à 0.12 mètre et ce, à la condition suivante :

- un dépôt d'une garantie financière de 3 000\$ est requis afin d'assurer la fermeture de l'entrée charretière du côté ouest du terrain, le réaménagement de celui-ci avec du gazonnement, un aménagement paysager et la plantation d'un arbre.

ADOPTÉE

- 19. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 61, rue de Minervoies ayant pour but de réduire la marge avant de 7 mètres à 4,82 mètres, district électoral Aylmer (no. 1).**

Certaines questions et commentaires sont formulés sur la procédure applicable lorsque les travaux ont débutés avant qu'une demande de dérogation mineure ne soit présentée au CCU. Des explications sont fournies quant à l'harmonisation à venir des délais de traitement des demandes de permis de construction.

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 au 61, rue de Minervoies ;

CONSIDÉRANT la forme irrégulière du terrain concerné et de l'impossibilité de corriger celle-ci ;

CONSIDÉRANT QUE l'application des règlements cause un préjudice au requérant ;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation retenue permet de conserver une marge latérale et une cour arrière conformes au règlement de zonage en vigueur ;

CONSIDÉRANT QUE davantage de briques seront installées sur l'élévation latérale sur rue et que des fenêtres seront ajoutées au garage afin d'améliorer l'apparence de cette élévation ;

R-CCU-2004-07-26/91

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 61, rue de Minervois ayant pour but de réduire la marge avant de 7 mètres à 4,82 mètres.

ADOPTÉE

- 20. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 13, rue Principale ayant pour but de démolir un bâtiment accessoire (garage) non patrimonial situé dans le site du patrimoine et situé dans l'aire de protection de l'Hôtel Symmes, district électoral Aylmer (no. 1)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale au 13, rue Principale et ce, afin de démolir un bâtiment accessoire (garage) ;

CONSIDÉRANT QUE le garage est non patrimonial bien que situé dans le site du patrimoine et dans l'aire de protection de l'Hôtel Symmes ;

CONSIDÉRANT QUE le garage sera remplacé par un espace vert agrémenté d'un aménagement paysager ;

R-CCU-2004-07-26/92

Que ce comité recommande au Conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au 13, rue Principale ayant pour but de démolir un bâtiment accessoire (garage) non patrimonial situé dans le site du patrimoine et situé dans l'aire de protection de l'Hôtel Symmes et ce, à la condition suivante :

- l'obtention de l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications est requise.

ADOPTÉE

- 21. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 34, rue Oakwood ayant pour but de réduire la marge arrière de 8 mètres à 5,4 mètres vis-à-vis le garage et de 6,9 mètres vis-à-vis le reste du bâtiment, district électoral Aylmer (no. 1).**

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 au 34, rue Oakwood ;

CONSIDÉRANT QUE ne pas accorder la dérogation mineure pourrait avoir un impact sur la vente de la propriété ;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne cause aucun préjudice au voisin ;

R-CCU-2004-07-26/93

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 34, rue Oakwood ayant pour but de réduire la marge arrière de 8 mètres à 5,4 mètres vis-à-vis le garage et de 6,9 mètres vis-à-vis le reste du bâtiment.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter un plan d'ensemble au 470, chemin Vanier, au nord du boulevard de l'Outaouais ayant pour but la construction d'un édifice à bureaux d'environ 750 mètres carrés, district électoral Deschênes (no.3).

Des commentaires sont formulés sur le choix des couleurs du bâtiment étant donné qu'il s'agit de couleurs vives (orangé et bleu). On indique que le concept architectural est intéressant par sa forme, les matériaux de revêtement et les couleurs utilisées malgré qu'il demeure hors du commun.

On s'interroge sur la possibilité de créer un outil réglementaire (PIIA, plan d'ensemble ou autre) pour ce secteur afin de s'assurer que le développement du secteur se réalisera harmonieusement.

On souligne l'importance d'approuver des projets de construction de qualité étant donné que le chemin Vanier deviendra, au cours des prochaines années, un axe routier important en terme d'achalandage et de visibilité.

On signale que les mesures de protection des arbres sont parfois difficiles à appliquer lorsque des aménagements sont réalisés trop près de ces derniers.

Un commentaire est fait sur le nombre de places de stationnement prévu puisque celui-ci dépasse largement le nombre minimal de places de stationnement requis en vertu du règlement de zonage. On répond que cet aménagement n'est pas négligeable puisque aucun stationnement n'est autorisé sur le chemin Vanier.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble au 470, chemin Vanier, au nord du boulevard de l'Outaouais ayant pour but la construction d'un édifice à bureaux ;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble a pour but la construction d'un édifice à bureaux d'environ 750m² sur le chemin Vanier ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à des considérations particulières d'aménagement, notamment en ce qui concerne la protection des boisés et l'obligation de branchement advenant la construction d'infrastructures d'aqueduc et/ou d'égouts ;

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

R-CCU-2004-07-26/94

Que ce comité recommande au Conseil d'approuver un plan d'ensemble au 470, chemin Vanier, au nord du boulevard de l'Outaouais ayant pour but la construction d'un édifice à bureaux d'environ 750 mètres carrés.

ADOPTÉE

23. Période de questions des citoyennes et citoyens

Projets de constructions et demandes de dérogations mineures, rue Bourget, secteur Hull

M. Richard Larivière, M^{me} Gretchen de Boer et M^{me} Michèle Bisson sont présents.

Les personnes présentes indiquent qu'ils souhaiteraient prendre connaissance du dossier et particulièrement le plan d'implantation. Or, ces documents ne sont pas publics.

Des questions sont posées quant à la procédure d'approbation d'une subdivision cadastrale afin de savoir pourquoi les résidents voisins ne sont pas interpellés par la Ville de Gatineau avant d'émettre un permis de lotissement.

Les personnes présentes indiquent qu'elles déplorent le fait qu'il est difficile d'obtenir des informations relatives aux projets de constructions sur la rue Bourget et ce, afin de pouvoir émettre leurs commentaires sur les dérogations mineures demandées.

Finalement les questions sont posées quant à l'application de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme en ce qui concerne les dispositions réglementaires relatives aux dérogations mineures :

- une dérogation mineure ne peut être accordée que si elle constitue un écart minimal avec la norme prescrite ;
- une dérogation mineure ne peut être accordée que dans le cas où il est difficile de modifier un projet pour le rendre conforme en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire.

Secteur des Grands Ravins, secteur Gatineau

M. Patrick Charrette ainsi que plusieurs autres personnes sont présents.

Les résidents souhaitent d'abord savoir si le projet visant le prolongement de la rue Lafrance a été présenté au CCU. On indique que celui-ci a été présenté lors de la séance du CCU qui a eu lieu le 15 décembre 2003 et que le Service d'Ingénierie a approuvé le prolongement de la rue.

M. Patrick Charrette indique que les résidents du secteur sont préoccupés et s'inquiètent de la stabilité du sol aux abords du ravin. Ce secteur est boisé et les résidents souhaitent s'assurer qu'il n'y aura pas de déboisement aux abords du ravin puisque cela risquerait d'entraîner des glissements de terrains à certains endroits. Par ailleurs, une personne présente, non-identifiée, explique qu'il y a eu récemment un glissement de terrain dans ce secteur, des photos illustrant cette situation sont déposées.

Une pétition, signée par les résidents du secteur Les Grands Ravins, portant sur l'importance d'établir des mesures de protection nécessaires afin de restreindre la coupe d'arbres au seul périmètre des maisons à construire et ce, dans le but de préserver le boisé existant dans le ravin, est déposée.

24. Proposition d'accepter une modification au texte du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer concernant l'aménagement des terrains afin d'uniformiser les exigences du secteur Aylmer avec les exigences des autres secteurs de la ville de Gatineau.

Un commentaire est formulé sur l'importance de définir clairement, lors de l'approbation des projets de développement, la personne qui sera responsable de réaliser l'aménagement paysager, soit le promoteur ou le propriétaire.

On affirme aussi qu'il est bien important de mentionner aux requérants demandant un permis de construction, l'obligation prescrite au règlement de zonage de planter des arbres sur le terrain.

On indique que cette proposition devrait être intégrée éventuellement à la nouvelle réglementation de zonage de la Ville de Gatineau.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au texte du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer ;

CONSIDÉRANT QUE des précisions doivent être apportées à l'article 11.7 du règlement de zonage portant sur l'aménagement des terrains quant à savoir à qui incombe la responsabilité des aménagements ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'uniformiser les exigences du secteur Aylmer avec les exigences des autres secteurs;

CONSIDÉRANT QUE la modification réglementaire allègera la gestion des dépôts de garantie lorsque le programme de dépôt pour toute construction sera en vigueur pour l'ensemble de la Ville ;

R-CCU-2004-07-26/95

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au texte du règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer concernant l'aménagement des terrains afin d'uniformiser les exigences du secteur Aylmer avec les exigences des autres secteurs de la ville de Gatineau, les dispositions modifiées portent notamment sur :

- les délais de réalisation des aménagements extérieurs ;
- l'aménagement des entrées charretières ;
- l'aménagement des cours et marges avant, latérales et arrière ;
- les dimensions des arbres à planter.

ADOPTÉE

- 25. Proposition d'accepter une modification du plan d'ensemble au 9, boulevard de Lucerne ayant pour but l'agrandissement du commerce Planète Crème Glacée et accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 9, boulevard de Lucerne ayant pour but de réduire la marge arrière (lot d'angle) de 6 mètres à 4,4 mètres vis-à-vis le nouvel agrandissement, district électoral Deschênes (no.3).**

RETIRÉE

- 26. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 1, rue Jean-de-la-Fontaine ayant pour but de réduire la marge latérale avant (lot d'angle) d'une maison unifamiliale de 6 mètres à 4,78 mètres, district électoral Deschênes (no.3).**

Des commentaires sont formulés à l'effet que le bâtiment est déjà construit.

Un questionnement est soulevé afin de déterminer si cette dérogation mineure aurait pu être évitée. On indique que des dispositions particulières d'implantation

s'appliquent à ce secteur et que l'arpenteur avait préparé le plan en fonction des normes générales d'implantation.

Certains commentaires sont formulés à l'effet que les travaux ont débutés avant qu'une demande de dérogation mineure ne soit présentée au CCU. Des explications sont fournies quant à l'harmonisation à venir des délais de traitement des demandes de permis de construction.

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 au 1, rue Jean-de-la-Fontaine ;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont déjà entrepris et que la demande de permis a été déposée le 7 mai 2004 ;

R-CCU-2004-07-26/96

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 1, rue Jean-de-la-Fontaine ayant pour but de réduire la marge latérale avant (lot d'angle) d'une maison unifamiliale de 6 mètres à 4,78 mètres et ce, à condition que les clauses des considérations particulières d'aménagement suivantes soient respectées :

- la façade visible du chemin McConnell et la façade latérale gauche doivent être recouvertes d'au moins 50% de brique ;
- une clôture en mailles de chaîne d'une hauteur de 1,50 mètre et une haie de cèdres du côté intérieur du terrain concerné sont exigées le long de la ligne de lot adjacente au chemin McConnell ;
- une servitude de non accès sur le chemin McConnell est à enregistrer.

ADOPTÉE

- 27. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 1, rue de l'Hémisphère ayant pour but de réduire la marge latérale d'une maison unifamiliale de 2 mètres à 0,89 mètre, district électoral Val-Tétreau (no. 4).**

Arrivée de Madame Sylvie Filion et Monsieur Alain Carle, propriétaires.

Ces derniers expliquent qu'ils sont les propriétaires d'une habitation unifamiliale isolée au 1, rue de l'Hémisphère dans le secteur du Plateau. L'agrandissement qu'ils souhaitent réaliser a pour but principal de répondre à leurs besoins familiaux (ajout de chambres à l'étage pour leurs enfants). De plus, ils désirent agrandir le rez-de-chaussée afin de construire un garage.

Ils indiquent qu'ils aiment leur quartier ainsi que la maison qu'ils habitent et souhaitent y demeurer pendant encore plusieurs années. Une lettre, signée par le propriétaire voisin, qui démontre ce celui-ci n'a aucune objection avec l'agrandissement proposé au 1, rue de l'Hémisphère, est déposée.

Des photos de la rue de la Constellation, démontrant un espacement restreint entre deux habitations et comparable à celui que l'on retrouvera entre les propriétés sises au 1 et 3, rue de l'Hémisphère si l'agrandissement proposé se réalise, sont aussi déposées.

Départ de Madame Sylvie Filion et Monsieur Alain Carle, propriétaires.

On souligne qu'il est important d'informer les gens des différences qu'il peut exister entre les quartiers ou les rues et ce, en raison des conditions particulières établies lors de l'approbation des projets de développement.

On déplore le fait que la réglementation est moins restrictive (marges de recul) pour l'implantation d'un garage que pour une pièce habitable. De plus, on remarque que l'architecture du bâtiment risque d'être moins intéressante si uniquement le garage est construit.

Des questions sont posées afin de vérifier s'il serait possible de réaliser l'agrandissement autrement, seulement au rez-de-chaussée par exemple. On explique que cela ne répondrait pas aux besoins des requérants puisque ceux-ci souhaitent aménager toutes les chambres à l'étage.

Des commentaires sont formulés en ce qui concerne le précédent qui pourrait être engendré suite à l'acceptation de cette dérogation mineure. On remarque aussi la proximité qui existe actuellement entre les habitations que l'on retrouve dans le secteur du Plateau.

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 au 1, rue de l'Hémisphère ;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale visant à permettre l'agrandissement du bâtiment principal a pour but de répondre aux besoins familiaux des requérants ;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale visant à permettre l'implantation du garage n'est que de 11 centimètres ;

CONSIDÉRANT QUE le garage ne peut être modifié pour être rendu conforme puisque réduire la superficie du garage aurait pour effet de rendre non-conforme la largeur de la place de stationnement intérieure ;

R-CCU-2004-07-26/97

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 1, rue de l'Hémisphère ayant pour but de réduire la marge latérale d'une maison unifamiliale de 2 mètres à 0,89 mètre.

ADOPTÉE

- 28. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 129, boulevard Saint-Joseph ayant pour but d'accepter les travaux de peinture et d'affichage effectués sur les façades du bâtiment, district électoral Wright-Parc-de-la-Montagne (no. 5).**

On souligne qu'il est évident, selon les photos présentées, que le bâtiment tel qu'il est peint (de couleur noire) ne s'intègre pas aux autres bâtiments voisins.

Étant donné que les critères inscrits au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la rue Saint-Joseph on recommande que la masse principale du bâtiment soit repeint d'une couleur variante du terracotta.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter, au 129, boulevard Saint-Joseph, les travaux de peinture et d'affichage effectués sur les façades du bâtiment ;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de peinture et d'affichage ont été effectués sans permis au 129, boulevard Saint-Joseph ;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif principal est de rechercher l'intégration des volumes, des formes architecturales, des couleurs et des types de matériaux de revêtement d'un bâtiment par rapport à l'ensemble de son environnement bâti ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull indique clairement aux critères d'évaluation du PIIA que les couleurs de la masse principale du bâtiment doivent être des variantes du terracotta ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull indique aux critères d'évaluation du PIIA que le style et les couleurs des auvents et de l'affichage doivent s'harmoniser et s'intégrer à l'architecture de la façade où ils se trouvent, de même qu'à son environnement bâti ;

R-CCU-2004-07-26/98

Que ce comité recommande au conseil de ne pas accepter les travaux de peinture et d'affichage effectués sur le bâtiment sis au 129, boulevard Saint-Joseph.

Que ce comité recommande au conseil que la masse principale avant du bâtiment (incluant la façade principale et les façades latérales) soit recouverte d'une couleur variante du terracotta, tel que prescrit au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull.

Que ce comité recommande au conseil que l'ensemble de l'auvent situé sur la façade principale soit recouvert d'une couleur d'une teinte similaire et/ou complémentaire aux couleurs d'accent utilisées pour les moulures de coins et de fenêtres, soit le jaune. De plus, ce comité recommande que l'auvent soit recouvert d'un affichage simple et sobre, incluant uniquement la raison sociale du commerce et ses coordonnées.

ADOPTÉE

- 29. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 22 à 26, rue Bourget ayant pour but de réduire les marges latérales d'une habitation trifamiliale isolée de 2,0 mètres à 0,60 mètre, réduire la distance minimale requise des corniches par rapport à la ligne de terrain de 0,50 mètre à 0,20 mètre et augmenter la hauteur du niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) par rapport au niveau de la rue de 0,75 à au plus 1,20 mètre, district électoral Val-Tétreau (no. 4).**

On s'interroge sur l'historique du quartier en ce qui concerne la réglementation municipale afin de comprendre pourquoi les gens du secteur se sentent très concernés par ce dossier.

On souligne qu'il est important de respecter la confidentialité des dossiers présentés au CCU vis-à-vis le public. Toutefois, on désire connaître les documents qui peuvent être présentés au public.

Une inquiétude est pressentie par rapport au délai de traitement des dossiers si l'on devait consulter la population du quartier avant d'approuver un projet de construction.

On rappelle que le droit de propriété permet à tout individu de présenter une ou des demande(s) à la Ville de Gatineau.

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 au 22 à 26, rue Bourget ;

CONSIDÉRANT l'intégration de la voie d'accès à l'occupation au sol du bâtiment et, en conséquence, la diminution de l'espace disponible en marges latérales ;

CONSIDÉRANT QUE l'intégration de la voie d'accès au bâtiment engendre une valeur ajoutée au concept architectural ;

CONSIDÉRANT, en conséquence, la diminution de la distance minimale requise des corniches par rapport aux lignes latérales ;

CONSIDÉRANT la hauteur prévue en souterrain pour l'installation des tuyaux, il est impossible de limiter la hauteur du rez-de-chaussée à 0,75 mètre par rapport à la rue sans avoir à installer une pompe submersible, laquelle peut engendrer des problèmes sérieux lors d'un mal fonctionnement ;

R-CCU-2004-07-26/99

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 22 à 26, rue Bourget ayant pour but de réduire les marges latérales d'une habitation trifamiliale isolée de 2,0 mètres à 0,60 mètre, réduire la distance minimale requise des corniches par rapport à la ligne de terrain de 0,50 mètre à 0,20 mètre et augmenter la hauteur du niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) par rapport au niveau de la rue de 0,75 à au plus 1,20 mètre.

ADOPTÉE

- 30. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 28 à 38, rue Bourget ayant pour but d'augmenter la hauteur du niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) par rapport au niveau de la rue de 0,75 à au plus 1,20 mètre, district électoral Val-Tétreau (no.4).**

On souligne qu'il est important de respecter la confidentialité des dossiers présentés au CCU vis-à-vis le public. Toutefois, on désire connaître les documents qui peuvent être présentés au public.

Une inquiétude est pressentie par rapport au délai de traitement des dossiers si l'on devait consulter la population du quartier avant d'approuver un projet de 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 au 28 à 38, rue Bourget ;

CONSIDÉRANT QUE d'ici quelques années, la Ville de Gatineau prévoit remplacer les infrastructures de services de la rue Bourget ;

CONSIDÉRANT la hauteur prévue pour l'installation des nouveaux tuyaux (égouts sanitaire et pluvial) dans la rue Bourget, il est impossible de limiter la hauteur du niveau du rez-de-chaussée à 0,75 mètre par rapport à la rue sans avoir à installer une pompe submersible ;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'une pompe submersible dans une habitation peut engendrer des problèmes sérieux lors d'un mal fonctionnement, tel un refoulement d'égout ;

R-CCU-2004-07-26/100

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 28 à 38, rue Bourget ayant pour but d'augmenter la hauteur du niveau du plancher du premier étage (rez-de-chaussée) par rapport au niveau de la rue de 0,75 à au plus 1,20 mètre.

ADOPTÉE

31. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 276, chemin Freeman ayant pour but de rendre conforme l'implantation d'un garage, localisé à moins de 0,60 mètre de la ligne arrière de lot, construit sans fondation à l'épreuve du gel avec des matériaux de revêtement combustibles, district électoral de l'Orée-du-Parc (no.6).**

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 au 276, chemin Freeman ;

CONSIDÉRANT QUE les conditions exigées au règlement de zonage pour l'implantation d'un bâtiment secondaire localisé à moins de 0,60 mètre de toute ligne de terrain permettent d'éviter qu'il y ait empiètement du bâtiment secondaire sur la propriété voisine et propagation de la flamme en cas d'incendie ;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire de 0,13 mètres la distance de recul prescrite par le règlement de zonage pour l'implantation d'un garage par rapport à la ligne arrière de lot ;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du garage existant ne génère pas d'impact majeur puisqu'il est attenant à une aire de jeux extérieure ;

R-CCU-2004-07-26/101

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 276, chemin Freeman ayant pour but de rendre conforme l'implantation d'un garage, localisé à moins de 0,60 mètre de la ligne arrière de lot, construit sans fondation à l'épreuve du gel avec des matériaux de revêtement combustibles et ce à la condition suivante :

- qu'une protection dont le degré de résistance au feu est d'au moins 45 minutes soit installée sur la façade nord du garage, conformément aux exigences du Code National du Bâtiment.

ADOPTÉE

32. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 249, rue Bellehumeur ayant pour but réduire de 4,5 mètres à 3 mètres, la distance minimale requise entre un bâtiment commercial et une ligne latérale de terrain et ce, afin de permettre la construction d'un édifice à bureau (clinique chiropratique), district électoral des Promenades (no. 11).**

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 au 249, rue Bellehumeur ;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande de dérogation mineure afin de réduire la distance minimale requise entre un bâtiment et une

ligne latérale de terrain, et ceci, afin de permettre la construction d'un édifice à bureaux ;

CONSIDÉRANT QU'une superficie de plancher minimale pour un bâtiment à construire sur cette propriété est requise et que le terrain sur lequel le requérant désire construire un édifice à bureaux est greffé de plusieurs servitudes qui contraignent énormément les possibilités de développement de cette propriété ;

CONSIDÉRANT QUE les infrastructures souterraines, ainsi que les servitudes qui les accompagnent sont immuables sur ce terrain ;

CONSIDÉRANT QUE l'impact de réduire la marge latérale est ne cause pas de préjudice aux constructions voisines et que cette dérogation est nécessaire à la viabilité de tout projet de construction sur ce terrain ;

R-CCU-2004-07-26/102

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 249, rue Bellehumeur ayant pour but réduire de 4,5 mètres à 3 mètres, la distance minimale requise entre un bâtiment commercial et une ligne latérale de terrain et ce, afin de permettre la construction d'un édifice à bureau (clinique chiropratique).

ADOPTÉE

33. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'agrandir la zone résidentielle H72-05 et ce, afin de permettre le prolongement des rues de Percé et de Fermont avec 28 lots de 20 mètres de façade par 40 mètres de profondeur pour des habitations unifamiliales isolées à construire dans le secteur de la zone Blanche, district électoral de Bellevue (no. 13).**

Un questionnement est soulevé relativement au prolongement de la rue de Percé, à savoir :

- l'emplacement de la limite de construction déterminée par l'étude de sol ;
- les coûts du développement pour l'installation des services étant donné que le terrain est en contre-bas par rapport à l'emplacement des services actuels.

On indique que le bouclage de la rue est avantageux pour certaines raisons, en particulier pour améliorer la qualité de l'eau potable.

On souhaite que les résultats d'une étude de sol approfondie soit présentés au comité lors de l'approbation du projet de développement (PIIA).

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 ayant pour but d'agrandir la zone résidentielle H72-05 ;

CONSIDÉRANT QUE le requérant est propriétaire d'un lot d'une superficie de 18,72 hectares au sud des rues de Percé et de Fermont dans le secteur de la zone Blanche et a déposé une demande de modification au zonage afin de prolonger les deux rues et subdiviser 28 lots de 20 mètres de largeur par 40 mètres de profondeur pour des habitations unifamiliales isolées à construire ;

CONSIDÉRANT QUE seulement une superficie de 3,78 hectares de la superficie totale est visée pour le prolongement de la rue de Percé et de Fermont et la subdivision de 28 lots ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de subdivision proposé respecte la même trame cadastrale que celle existante dans le secteur de la zone Blanche ;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'ingénierie de la Ville a exprimé le souhait de voir le prolongement des rues de Percé et de Fermont afin de construire le bouclage des réseaux de services municipaux et de créer un lien routier continu plutôt qu'en impasse, facilitant ainsi l'entretien des rues et le transport scolaire ;

R-CCU-2004-07-26/103

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'agrandir la zone résidentielle H72-05 et ce, afin de permettre le prolongement des rues de Percé et de Fermont avec 28 lots de 20 mètres de façade par 40 mètres de profondeur pour des habitations unifamiliales isolées à construire dans le secteur de la zone Blanche.

ADOPTÉE

- 34. Proposition d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Polar / Maple au 121, rue Jean-René-Monette et ce, afin de permettre le remplacement de clôtures et la réalisation divers travaux de peinture, district électoral du Lac-Beauchamp (no. 14).**

Des commentaires sont formulés sur le choix des couleurs des matériaux de revêtement du bâtiment principal. On indique que les couleurs ont été choisies dans le but d'agencer le bâtiment principal au garage existant.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Polar / Maple au 121, rue Jean-René-Monette ;

CONSIDÉRANT QUE madame Janice Macdonald a déposé une demande d'autorisation pour des travaux de rénovation et de construction, soit pour l'installation de clôtures et pour divers travaux de peinture ;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles clôtures s'intègrent bien au paysage architectural avoisinant cette propriété ainsi qu'aux divers aménagements déjà présents sur cette propriété ;

CONSIDÉRANT QUE le concept global pour les nouvelles couleurs des différents revêtements de bois se veut le fruit d'une excellente recherche de style et d'intégration de la part de la requérante ;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles clôtures et les nouvelles couleurs choisies pour les divers revêtements de bois viendront renforcer le caractère propre de cette propriété et qu'ils contribueront à sa mise en valeur ;

R-CCU-2004-07-26/104

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux de rénovation et de construction dans le site du patrimoine Park / Polar / Maple au 121, rue Jean-René-Monette et ce, afin de permettre le remplacement de clôtures et la réalisation divers travaux de peinture.

ADOPTÉE

- 35. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but de réajuster les limites des**

zones commerciales C64-04, C64-06 et résidentielles H64-10 et H64-11 et ce, afin de consolider les vocations commerciales et résidentielles des propriétés situées sur le boulevard Maloney Est et la rue Schryer, district électoral de la Rivière-Blanche (no. 15).

Les commentaires suivants sont formulés sur l'avant-projet déposé, visant la consolidation de l'établissement commercial :

- l'aménagement paysager tel que présenté améliore la qualité du site et contribue à dissimuler l'aire de stationnement. Toutefois, des précisions devraient être apportées quant aux espèces d'arbres à planter et au détail de la clôture qui sera installée ;
- il serait intéressant d'évaluer la possibilité de limiter le nombre d'entrées charretières sur le boulevard Maloney ;
- il serait utile, de créer des liens piétonniers via la rue Schryer.

D'autre part, on s'interroge sur la nécessité d'aménager une aire de stationnement d'une si grande envergure compte tenu du nombre et de la nature des commerces que l'on retrouve actuellement sur le site. On explique que cet aménagement permet de prévoir à l'avance l'agrandissement de l'établissement commercial par la construction de nouveaux commerces ayant une desserte de voisinage.

On indique que cette modification au zonage aura pour effet de circonscrire en une seule masse la zone commerciale par rapport à la zone résidentielle.

On considère finalement que le projet déposé est bénéfique pour le secteur avoisinant et contribuera à revitaliser le boulevard Maloney.

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 ayant pour but de réajuster les limites des zones commerciales C64-04, C64-06 et résidentielles H64-10 et H64-11 ;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme a reçu différentes propositions dans le but de réaliser différents projets de développement résidentiel, d'aménagement d'un stationnement commercial et de subdivision dans le secteur du boulevard Maloney Est et de la rue Schryer ;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme juge opportun de structurer les usages résidentiel et commercial de façon globale plutôt que de traiter chacun des projets de façon distincte ;

CONSIDÉRANT QUE la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau vise à restructurer les zones résidentielles afin de favoriser des habitations de moyenne densité sur le boulevard Maloney et de faible densité sur la rue Schryer ;

CONSIDÉRANT QUE l'amendement privilégie la consolidation d'un centre de services de voisinage à même l'établissement commercial situé au 1736, Maloney Est ;

R-CCU-2004-07-26/105

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but de réajuster les limites des zones commerciales C64-04, C64-06 et résidentielles H64-10 et H64-11 et ce, afin de consolider les vocations commerciales et résidentielles des propriétés situées sur le boulevard Maloney Est et la rue Schryer, à savoir :

1. Réduire la zone commerciale C64-04 à même la propriété commerciale située au 1736, boulevard Maloney Est ;
2. Inclure la partie de terrain vacante située à l'est et donnant façade sur le boulevard Maloney à la zone commerciale C64-04 ;
3. Inclure la partie résiduelle du terrain vacant à l'est du centre commercial (1736, boulevard Maloney Est) et donnant façade sur la rue Schryer à la zone résidentielle H64-11;
4. Agrandir la zone résidentielle H64-10 en ajoutant les propriétés situées au 1708, 1712 et 1720, Maloney Est ainsi que la partie du terrain vacant situé à l'ouest du centre commercial et donnant sur le boulevard Maloney Est ;
5. Annuler la zone commerciale C64-06 ;
6. Modifier la grille des usages et des normes relatives à la zone résidentielle H64-10 afin de remplacer l'usage Habitation unifamiliale isolée par des usages Habitations permettant de 3 à 8 logements.

ADOPTÉE

- 36. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'autoriser la vente au détail, d'équipements et de produits accessoires aux activités agricoles exploitées dans la zone agricole A72-03, soit au 828, chemin du Sixième-Rang, district électoral de la Rivière-Blanche (no. 15).**

Un questionnement est soulevé sur les impacts qui pourraient être occasionnées dans le secteur avoisinant par la modification au zonage demandée. On explique que les produits vendus, autres que ceux qui proviennent de l'exploitation agricole, sont des produits non reliés à la production horticole tels que des membranes géotextiles, des pompes, des pots, des fertilisants, des terreaux et des bassins d'aménagements d'étangs. La vente de ces produits ne devrait donc pas engendrer de nuisances.

Certaines questions sont posées relativement à la classification des usages « pépinière » ou « production horticole » tel que définit au règlement de zonage de l'ex-ville de 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 ayant pour but d'autoriser la vente au détail, d'équipements et de produits accessoires aux activités agricoles exploitées dans la zone agricole A72-03, soit au 828, chemin du Sixième-Rang ;

CONSIDÉRANT QUE monsieur Normand Dessureault a déposé une demande de modification au zonage afin de faire la vente au détail de produits et d'équipements accessoires à son entreprise horticole qu'il pratique au 828, chemin du Sixième-Rang ;

CONSIDÉRANT QUE la propriété du requérant est aménagée et disposée à recevoir des activités commerciales sans nuire aux activités reliées à l'agriculture ;

CONSIDÉRANT QUE les activités commerciales souhaitées par le requérant sont reliées à la vente au détail de produits complémentaires à l'agriculture et seront offertes qu'à titre d'usages additionnels à l'activité agricole principale ;

CONSIDÉRANT QUE l'exploitation d'usages commerciaux reliés à l'usage horticole va contribuer à la pérennité des activités agricoles pratiquées par le requérant;

R-CCU-2004-07-26/106

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau ayant pour but d'autoriser, à titre d'usage spécifiquement permis à la zone agricole A72-03, l'usage « vente au détail d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardin (536) » de la classe d'usages Commerce de détail et de service lourd (c2) et ce, dans le but d'autoriser la vente de produits et d'équipements à l'entreprise horticole située au 828, chemin du Sixième-Rang.

ADOPTÉE

37. Varia :

a) 948, boulevard Maloney Ouest

Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » au 948, boulevard Maloney Ouest ayant pour but d'autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial de la Société des alcools du Québec (SAQ).

On constate que le requérant propose un aménagement paysager intéressant, lequel devrait contribuer à améliorer la qualité du site.

On souhaite qu'une attention particulière soit portée sur l'emplacement de la neige en hiver et ce, afin de s'assurer que celle-ci ne sera pas déposée sur les espaces où des arbres et/ou arbustes ont été plantés.

On souligne un problème actuel concernant l'accès au bâtiment pour les personnes handicapées afin qu'une solution soit apportée dans le cadre des travaux demandés par le requérant.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » au 948, boulevard Maloney Ouest ;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble présenté répond aux attentes de la Ville tant au niveau de l'aménagement du site qu'au niveau de l'architecture générale du bâtiment agrandi de la SAQ ;

CONSIDÉRANT QUE de nouveaux aménagements paysagers seront réalisés et qu'un dépôt en garantie équivalent à 5% du coût des travaux (15 625,00 \$) sera requis avec l'émission du permis de construire pour l'agrandissement de la SAQ ;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées au plan d'ensemble sont dans le respect du règlement de zonage et dans l'esprit du plan d'urbanisme de l'ex-ville de Gatineau ;

R-CCU-2004-07-26/107

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » au 948, boulevard Maloney Ouest ayant pour but d'autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial de la Société des alcools du Québec (SAQ) et ce, aux conditions suivantes :

- selon le plan d'ensemble des « Galeries de Gatineau » numéro SAQ040404 préparé en juillet 2004 par Victor Simion, architecte et révisé le 15 juillet 2004 par le Service d'urbanisme de la ville de Gatineau ;
- selon le plan des élévations de la SAQ numéro A-04 (SAQ040404) préparé en juin 2004 par Victor Simion, architecte.

ADOPTÉE

b) 47, rue de Laperrière

Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 47, rue de Laperrière ayant pour but de soustraire la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75% de maçonnerie et ce, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin de vinyle pour une habitation unifamiliale isolée existante.

On indique que les nouveaux propriétaires ont réalisé de nouveaux aménagements à la propriété, lesquels améliorent l'architecture de l'habitation.

On souligne qu'une pétition signée par les propriétaires voisins, indiquant que ces derniers considèrent que les matériaux de revêtements actuels du bâtiment (100% vinyle) sont acceptables, a été déposée au Service d'urbanisme.

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 au 47, rue de Laperrière ;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le déclin de vinyle se prête bien au modèle architectural de l'habitation visée ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction initialement présenté sera complété sous peu, à savoir : que des éléments décoratifs seront ajoutés aux élévations, et ce, dans le but de compléter le style architectural de l'habitation et terminer la galerie avant ;

R-CCU-2004-07-26/108

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau au 47, rue de Laperrière ayant pour but de soustraire la norme exigeant que tout mur donnant façade sur une rue soit recouvert de 75% de maçonnerie et ce, afin d'autoriser un revêtement extérieur de déclin de vinyle pour une habitation unifamiliale isolée existante et ce, aux conditions suivantes :

- qu'une garantie financière de 1 000\$ soit déposée préalablement à la procédure de dérogation mineure par le requérant et ce, afin d'assurer l'exécution des travaux architecturaux qui sont à compléter selon les plans fournis par le requérant ;
- que des volets soient installés sur chacune des fenêtres localisées sur la façade avant et les façades latérales ;
- que des garnitures soient installées sur la toiture de la galerie.

ADOPTÉE

c) Stationnement – Ruisseau de la Brasserie

Un questionnaire est posé sur l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement localisée en bordure du Ruisseau de la Brasserie près du Théâtre de l'Île. On souhaite des précisions sur le projet en question.

d) 28, boulevard Alexandre-Taché (Maison Wright-Scott)

Une copie de l'avis de reconnaissance du bien culturel est remise à chacun des membres du comité et des informations sont fournies sur l'application de la Loi sur les Biens culturels vis-à-vis le projet du requérant.

e) Lien entre le Comité Consultatif d'Urbanisme et la Commission des arts, de la culture, des lettres et du patrimoine

On propose d'établir, lors d'une prochaine séance du comité, une procédure de consultation pour les dossiers relatifs au patrimoine entre le Comité Consultatif d'Urbanisme et la Commission des arts, de la culture, des lettres et du patrimoine.

38. Levée de la séance

La séance est levée à 22h.