



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 16 AOÛT 2004**

**DATE** : Le 16 août 2004

**HEURE** : 17 h

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

**PRÉSENCES :**

**Membres**

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

**Ressources internes**

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau  
M. Denis Collerette, coordonnateur de programmes  
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull  
M<sup>me</sup> Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur Gatineau

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**ABSENCES :**

M. Richard Jennings, conseiller, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 3)  
M. Claude Potvin, citoyen  
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRETÉAIRE**

## 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 :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Dates des prochaines assemblées
4. Dérogation mineure au 68, rue Lamoureux
5. Modification au plan d'urbanisme numéro 2200 et au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre le boulevard du Plateau et le boulevard de l'Outaouais
6. Dérogation mineure au 8, rue Olida
7. Démolition et construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 539, rue Jacques-Cartier
8. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la zone C45-04
9. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité à même une partie de la zone communautaire P47-01
10. Période de questions des citoyennes et citoyens
11. PIIA projet de développement résidentiel « Labrosse », phase 1 ayant pour but d'accepter les modèles d'habitation
12. Varia
13. Levée de la séance

## 3. Dates des prochaines assemblées

Les prochaines séances sont fixées aux lundis 30 août et 27 septembre 2004.

On souligne que plusieurs recommandations du CCU ont été acceptées lors de la séance du conseil municipal du 6 juillet 2004, notamment : les dérogations mineures au 165, boulevard du Plateau, la modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Promenades de l'Outaouais », le développement résidentiel « L'Escarpement de Limbour », le projet résidentiel « Parc Rivermead » et le refus du changement de zonage en vue de la construction d'un édifice commercial sur la rue de Notre-Dame-de-l'Île.

On dépose, à titre d'information, copie d'un document d'information produit par le ministère de la Culture et des Communications du Québec sur l'historique et l'encadrement légal du site de la Maison Scott-Wright.

## 4. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 68, rue Lamoureux ayant pour but de réduire la marge avant de 4,5 mètres à 1,87 mètre, de réduire la marge latérale gauche de 1,5 mètre à 0,30 mètre, de réduire la marge arrière pour la partie ouest du bâtiment de 8 mètres à 0,23 mètre, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 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 au 68, rue Lamoureux;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existe depuis plusieurs années;

**CONSIDÉRANT QUE** ne pas accorder la dérogation mineure pourrait avoir un impact sur la demande de subvention;

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

**R-CCU-2004-08-16 / 109**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 68, rue Lamoureux ayant pour but de réduire la marge avant de 4,5 mètres à 1,87 mètre, de réduire la marge latérale gauche de 1,5 mètre à 0,30 mètre et de réduire la marge arrière pour la partie ouest du bâtiment de 8 mètres à 0,23 mètre.

**ADOPTÉE**

5. **Proposition d'accepter une modification au plan d'urbanisme numéro 2200 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier la vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre le boulevard du Plateau et le boulevard de l'Outaouais par la vocation « aire commerciale » et d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'ajouter aux usages autorisés aux zones 739 Cd, 746 la et 766 la, les groupes d'usages « Commerce classes 1 et 2 – commerce local et général », « Commerce classes 6, 7, 8 – station-service, poste d'essence et lave-auto », « Public classes 1, 2, 3 – parc et espace vert, équipement local et général », « Récréatif classe 1 – équipement léger », de réduire la hauteur en étages maximale permise de 8 étages à 3 étages et d'augmenter le rapport plancher-terrain de 1,0 à 1,5, district de Val-Tétreau (n° 4), secteur Hull**

Certains commentaires sont formulés :

- Les usages de la zone 766 la auraient dû être modifiés en même temps que les usages des zones 728, 729, 734, 739 et 746;
- Le boulevard des Grives devrait être complété au cours des premières phases de développement de ce secteur;
- Les dispositions sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de ce secteur devraient être renforcées en vue d'améliorer la qualité des implantations et de l'architecture des projets.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de l'ex-Ville de Hull et ce, dans le but de poursuivre le développement commercial amorcé dans le secteur du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le schéma d'aménagement reconnaît le secteur du Plateau comme étant un pôle économique possédant une vocation « destination commerciale régionale », d'où la raison pour laquelle uniquement les commerces de détail de grandes superficies sont autorisés;

**CONSIDÉRANT QUE**, selon l'étude présentée par Demarcom, le marché des grandes surfaces n'a pas encore atteint un état de maturité et qu'il est préférable de ne pas autoriser les commerces de petites superficies;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu de modifier certaines dispositions réglementaires établies au zonage afin de favoriser l'implantation de commerces de grandes superficies dans le secteur du Plateau :

**R-CCU-2004-08-16 / 110**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au plan d'urbanisme numéro 2200 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier la vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre le boulevard du Plateau et le boulevard de l'Outaouais par la vocation « aire commerciale ».

Que ce comité recommande également au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but, entre autres, de :

- Permettre comme usage spécifiquement permis aux zones 739 Cd et 746 la, l'usage suivant « les commerces de détail d'une superficie minimale de plancher de 900 mètres carrés sont autorisés dans un bâtiment d'une superficie minimale au sol de 2 000 mètres carrés »;
- Permettre comme usage spécifiquement permis à la zone 746 la l'usage « stationnement public »;
- Augmenter le rapport plancher-terrain prescrit aux zones 739 Cd, 746 la et 728 Ca à 1,5;
- Retirer les groupes d'usages Industriel, Public et Récréatif de la zone 728 Ca;
- Affecter les usages et les normes de la zone 739 Cd à toute la zone 734 Cd et intégrer toute la zone 734 Cd à la zone 739 Cd;
- Affecter les usages et les normes de la zone 746 la à toute la zone 729 la et intégrer toute la zone 729 la à la zone 746 la;

**ADOPTÉE**

Départ de M. Denis Colletette.

6. **Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 8, rue Olida ayant pour but d'autoriser l'empiètement d'un bâtiment accessoire dans la cour avant, soit à 1,63 mètre de la ligne de rue et ce, afin de permettre la construction d'un garage détaché incorporé à un abri d'auto, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau**

Après discussion et échanges on convient de reporter ce sujet à une prochaine séance.

7. **Proposition d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 539, rue Jacques-Cartier ayant pour but de permettre la démolition d'une remise et la construction d'un garage, district des Riverains (no 10), secteur Gatineau**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'autoriser des travaux de démolition d'une remise et de construction d'un garage dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle construction remplacera une remise désuète et en piètre état;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau garage arborera les mêmes couleurs et types de revêtements extérieurs que le bâtiment principal de cette propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le remplacement de la remise par un garage mieux intégré à son environnement participera à la mise en valeur de cette propriété et du site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme propose de modifier la pente de la toiture du bâtiment projeté de façon à obtenir une meilleure intégration architecturale avec le bâtiment principal :

#### **R-CCU-2004-08-16 / 111**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une demande d'autorisation pour des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 539, rue Jacques-Cartier ayant pour but de permettre la démolition d'une remise et de permettre la construction d'un garage avec le remplacement de la toiture du futur garage tel que suggéré par le Service d'urbanisme.

#### **ADOPTÉE**

8. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau ayant pour but d'autoriser, à la zone C45-04, cinq logements dans un bâtiment à vocation mixte (résidentielle et commerciale) et ce, afin de permettre l'ajout de deux logements dans le bâtiment situé au 360, rue Du Vigneau, district du Lac-Beauchamp (n<sup>o</sup> 14), secteur Gatineau**

On suggère qu'un aménagement paysager soit ajouté devant la façade du bâtiment donnant sur la rue Duquette Ouest en vue de réduire l'effet de masse du terrain de stationnement.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau afin d'autoriser dans la zone C45-04, cinq logements dans un bâtiment à vocation mixte (résidentielle et commerciale);

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire du 360, rue du Vigneau a déposé une demande de modification au zonage afin de convertir un local commercial et de réduire la superficie d'un autre pour l'ajout de deux nouveaux logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre de logements dans le bâtiment actuel excède le maximum de deux logements permis pour un bâtiment mixte (résidentiel et commercial), alors que la zone autorise un maximum de 4 logements pour des bâtiments strictement résidentiels;

**CONSIDÉRANT QUE** la nature de la modification au zonage aura peu d'impact sur la vocation de la zone commerciale C45-04;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant appuie sa demande de modification par un réaménagement du site et des travaux de rénovation extérieure du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'effet d'augmenter de 2 à 5 le nombre de logements autorisé dans un bâtiment mixte (résidentiel et commercial) aura peu d'impact sur le secteur commercial de quartier du boulevard Saint-René Ouest et sur le gabarit des constructions déjà autorisées dans le voisinage (4 logements autorisés) :

#### **R-CCU-2004-08-16 / 112**

Que ce comité recommande au conseil une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser à la grille des usages et des normes de la zone commerciale C45-04 un maximum de cinq logements pour des bâtiments à vocation mixte (résidentielle et commerciale), et ceci, afin de permettre l'ajout de deux logements au bâtiment situé au 360, rue Du Vigneau.

Que ce comité recommande également au conseil qu'un aménagement paysager soit ajouté devant la façade du bâtiment donnant sur la rue Duquette Ouest en vue de réduire l'effet de masse du terrain de stationnement.

#### **ADOPTÉE**

- 9. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau ayant pour but de créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité à même une partie de la zone communautaire P47-01 et d'autoriser un échange de terrains et ce, afin de permettre le développement d'un projet résidentiel intégré de 72 logements sur la rue Sabourin, district du Lac-Beauchamp (n° 14), secteur Gatineau**

On souligne l'importance du sentier récréatif et on s'interroge sur le nombre et le type d'implantation des bâtiments de ce projet résidentiel. On soulève également la question quant au bénéfice pour la Ville de Gatineau d'échanger un terrain marécageux pour un terrain rocailleux constructible surplombant la rivière en contre-bas.

Après discussion et échanges on convient de reporter, à une prochaine séance, la partie de la recommandation relative à l'échange de terrains entre la Ville de Gatineau et le promoteur du projet.

**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 créer une nouvelle zone résidentielle de moyenne densité à même une partie de la zone communautaire P47-01;

**CONSIDÉRANT QUE** la compagnie Katasa a déposé une demande de modification au zonage afin de développer un projet résidentiel intégré, soit la création de 72 nouveaux logements sur la rue Sabourin, dans le secteur du ruisseau Wabasse;

**CONSIDÉRANT QUE** cette opportunité de développer de nouvelles habitations de type multifamilial sur la rue Sabourin va répondre à un besoin en logements dans un milieu existant :

#### **R-CCU-2004-08-16 / 113**

Que ce comité recommande au conseil la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, à savoir :

- Créer la nouvelle zone résidentielle de moyenne densité H47-24, à même une partie de la zone communautaire P47-01, soit sur une partie des lots 1 101 425 et 1 101 484, du cadastre du Québec, et ceci, afin de permettre le développement d'un projet résidentiel intégré sur la rue Sabourin;
- Prévoir une disposition spéciale à la grille des usages et des normes de la nouvelle zone H47-24 confirmant l'exemption de l'application de la norme exigeant un minimum de 60 mètres de façade sur une rue publique pour tout projet résidentiel intégré.

**ADOPTÉE**

**10. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

**11. Proposition d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet résidentiel « Labrosse », sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, et visant la construction de 57 bâtiments dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés, district de Bellevue (n<sup>o</sup> 13), secteur Gatineau**

On présente quelques modèles d'habitation qui seront implantés dans la phase 1 du projet résidentiel « Labrosse ».

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet résidentiel « Labrosse », sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, et visant la construction de 57 bâtiments, dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'implantation et d'intégration architecturale proposé respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables aux projets de développement;

**CONSIDÉRANT QUE** les conditions de développement inscrites au PIIA contribuent à créer un environnement résidentiel de qualité :

**R-CCU-2004-08-16/114**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet résidentiel « Labrosse » sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, et visant la construction de 57 bâtiments, dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés, tels que décrits dans le document complémentaire portant le numéro 6221/45002 daté du 11 novembre 2002.

**ADOPTÉE**

**12. Varia**

Aucun sujet.

**13. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 50.