



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**48<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 27 SEPTEMBRE 2004**

**DATE** : Le 27 septembre 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 Jennings, conseiller, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 3)  
M. Richard Bégin, citoyen  
M. Daniel Gauvreau, citoyen  
M. Claude Potvin, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne  
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

**Ressources externes**

M<sup>me</sup> Johanne La Rochelle, citoyenne

**Ressources internes**

M<sup>me</sup> Jovette Babin, coord. en urbanisme / sect. Buckingham et Masson-Angers  
M<sup>me</sup> Sylvie Barriault, conseillère en architecture et en urbanisme / secteur Aylmer  
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme / secteur Gatineau  
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture et en urbanisme / secteur Gatineau  
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme / secteur Hull  
M. Philippe Paquin, chef de division, secteur Aylmer

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**ABSENCES :**

**Ressources externes**

M. Salah Barj, Société de transports de l'Outaouais  
M. Guy Benoît, citoyen

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRÉTAIRE**

**Ressources internes**

M. Jacques Perrier, chef de div., sect. Gatineau / Masson-Angers / Buckingham  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme / secteur Aylmer

**1. Ouverture**

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 30.

**2. Approbation de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté en ajoutant un sujet à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée ( 18 octobre 2004)
4. Modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but d'harmoniser la réglementation relative à la plantation d'arbre et l'abolition de la hauteur des haies de cèdres localisées en marge et cour avant et avant secondaire et parallèles ou perpendiculaires à un passage piétonnier
5. Approbation du plan d'ensemble des phases 34 et 35 du projet résidentiel du Plateau, secteur Aylmer, phases au sud du chemin Pink, au nord du ruisseau Moore et à l'ouest de la limite séparant les secteurs de Hull et Aylmer
6. Mise à jour du concept présenté le 15 mars 2004, approuver le plan d'ensemble préliminaire, accepter les modifications au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 311, 312, 315 et 372 situé au nord du boulevard Lucerne
7. Dérogations mineures au règlement numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 286, rue de l'Atmosphère
8. PIIA pour la construction d'un triplex sur un terrain vacant au 16, rue Foley et dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer
9. PIIA de la phase 25-B et de la phase 11-C et PIIA des phases 1 et 2
10. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 139, boulevard du Plateau
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les normes et usages de la zone 753 Rb
13. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 13, rue Talon
14. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 1187, boulevard Saint-Joseph
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 0, boulevard de la Technologie
16. Modification au plan d'ensemble du centre commercial « Place Limbour » sise au 2310, rue Saint-Louis
17. Travaux de construction, de rénovation et de lotissement dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste à la propriété sise au 9, rue Saint-Antoine
18. Modification au PIIA du bâtiment sis au 700, montée Paiement
19. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans la zone H64-01
20. PIIA au bâtiment sis aux 412, 423 et 429, avenue de Buckingham
21. PIIA à la pharmacie sise au 620, avenue de Buckingham
22. PIIA à une habitation unifamiliale isolée sise au 835, rue Georges
23. Varia
  - a) Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 8, rue Olida

24. Levée de la séance

**3. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine séance est fixée au 18 octobre 2004.

**4. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but d'harmoniser la réglementation relative à la plantation d'arbres et l'abolition de la hauteur des haies de cèdres localisées en marge et cour avant et avant secondaire et parallèles ou perpendiculaires à un passage piétonnier, districts d'Aylmer (n° 1), de Lucerne (n° 2) et de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur l'exigence des haies pour les passages piétonniers et sur la grosseur des arbres (hauteur et diamètre) devant être plantés à la suite d'une nouvelle construction résidentielle.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but d'harmoniser la réglementation relative à la plantation d'arbres et l'abolition de la hauteur des haies de cèdres localisées en marge et cour avant et avant secondaire et parallèles ou perpendiculaires à un passage piétonnier;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu d'harmoniser la réglementation aux autres secteurs de la Ville et de ne plus exiger une hauteur maximale pour les haies suite à l'avis de la section réglementation;

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu aussi d'harmoniser la réglementation quant à l'exigence de la plantation d'arbres dans le cadre de l'aménagement des terrains :

**R-CCU-2004-09-27/116**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer dans le but d'harmoniser la réglementation relative à la plantation d'arbres et l'abolition de la hauteur des haies de cèdres localisées en marge et cour avant et avant secondaire et parallèles ou perpendiculaires à un passage piétonnier.

**ADOPTÉE**

On donne quelques informations, entre autres, sur la participation des citoyens et citoyennes lors de la porte ouverte sur les modifications proposées au schéma d'aménagement et de l'assemblée publique de consultation du 8 septembre 2004.

**5. Proposition d'accepter le plan d'ensemble des phases 34 et 35 du projet résidentiel du Plateau, secteur Aylmer, phases au sud du chemin Pink, au nord du ruisseau Moore et à l'ouest de la limite séparant les secteurs de Hull et Aylmer, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur la protection des arbres dans le corridor du ruisseau Moore, l'ouverture temporaire des boulevards de l'Europe et du Plateau, l'aménagement de la piste cyclable avec une zone tampon en bordure du chemin Pink et la circulation ouest-est des piétons.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter le plan d'ensemble des phases 34 et 35 du projet résidentiel du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** les phases 34 et 35, soumises pour approbation, sont les prochaines phases de développement logique du projet du Plateau et qu'elles correspondent à la planification prévue du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ouverture du boulevard de l'Europe, ne pouvant être réalisée qu'après l'approbation des phases 34 et 35, permettra de régler un problème de bruit et d'achalandage dans les rues secondaires;

**CONSIDÉRANT QUE** des aménagements et travaux (zone tampon et piste cyclable) sont prévus entre le chemin Pink et le projet et sur le chemin Pink;

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

#### **R-CCU-2004-09-27/117**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le plan d'ensemble des phases 34 et 35 du projet résidentiel du Plateau, secteur Aylmer, phases au sud du chemin Pink, au nord du ruisseau Moore et à l'ouest de la limite séparant les secteurs de Hull et Aylmer.

#### **ADOPTÉE**

- 6. Proposition d'accepter la mise à jour du concept présenté le 15 mars 2004, d'approuver le plan d'ensemble préliminaire, d'accepter les modifications au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer pour les zones 311, 312, 315 et 372 situées au nord du boulevard Lucerne entre les chemins Vanier et Robert-Stewart, district de Deschênes (n<sup>o</sup> 3), secteur Aylmer**

On souligne que ce projet constitue une nette amélioration par rapport au projet initial.

Par ailleurs, on souhaite que deux passages piétonniers soient aménagés, le premier entre ce nouveau développement résidentiel et la zone des écoles située à l'ouest du projet et le second entre le projet et le boulevard Lucerne.

Enfin, on demande qu'une servitude perpétuelle soit inscrite au protocole d'entente en vue de la conservation de l'environnement physique et naturel des espaces verts et de la bande de verdure le long du boulevard Lucerne.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification de zonage pour les zones 311, 312, 315 et 372 ayant pour but la modification des limites des zones, de certains usages et la création de certaines zones;

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

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

**CONSIDÉRANT QU'**il y a lieu d'approuver le concept préliminaire d'aménagement :

#### **R-CCU-2004-09-27/118**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter :

- La modification des limites des zones résidentielles existantes 312 et 372 pour les ajuster au plan soumis de ce projet;
- La modification des limites de la zone 311, afin d'englober les écoles existantes;
- La modification des normes et limites de la zone 315 et la modification des usages de communautaire à résidentiel haute densité en maintenant la hauteur maximale à 10 étages;
- La création de la zone résidentielle 385 de basse densité, de la zone résidentielle 386 de moyenne densité;
- L'ajout d'une note au règlement de zonage afin d'obliger la réalisation d'une zone tampon de 15 mètres en bordure du boulevard Lucerne.

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver le concept préliminaire d'aménagement soumis.

Que ce comité recommande aussi au conseil :

- D'examiner la possibilité d'ajouter un passage piétonnier entre ce nouveau développement résidentiel et la zone des écoles située à l'ouest du projet;
- D'inclure au protocole d'entente une servitude perpétuelle en vue de la conservation de l'environnement physique et naturel de la zone tampon entre le projet et la rue Crescent, au nord du projet et de la bande de verdure le long du boulevard Lucerne;
- D'examiner également la possibilité d'ajouter un passage piétonnier entre le projet et le boulevard Lucerne.

## **ADOPTÉE**

- 7. Proposition d'accepter les dérogations mineures au règlement numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de réduire la distance requise entre le stationnement et le bâtiment de 2 mètres à 1 mètre, de réduire la largeur de 2 cases de stationnements de 2,5 mètres à 2,2 mètres et de réduire le nombre de cases de stationnement requises de 4 à 3, au 286, rue de l'Atmosphère, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

Certaines questions sont soulevées, entre autres, au sujet des manœuvres que les conducteurs des véhicules automobiles devront faire pour accéder aux espaces de stationnement, de l'étroitesse des espaces de stationnement, de la priorité des espaces de stationnement par rapport à l'aire d'agrément et des tendances futures relatives au nombre de véhicules automobiles par ménage.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 286, rue de l'Atmosphère;

**CONSIDÉRANT QUE** la proposition avec dérogations mineures permet une plus grande aire d'agrément et une diminution de l'aire pavée;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogations mineures ne cause aucun préjudice au voisin :

## **R-CCU-2004-09-27/119**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 286, rue de l'Atmosphère afin de réduire la distance requise entre le stationnement et le bâtiment de 2 mètres à 1 mètre, de réduire la largeur de deux cases de

stationnement de 2,5 mètres à 2,2 mètres et de réduire le nombre de cases de stationnement requises de 4 à 3.

**ADOPTÉE**

8. **Proposition d'accepter un plan d'ensemble PIIA pour la construction d'un triplex sur un terrain vacant au 16, rue Foley et d'accepter les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-ville d'Aylmer afin de réduire la distance requise entre le stationnement et le bâtiment de 2 m à 1 m et réduire le nombre de cases de stationnement de 4 à 3, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

On souligne que l'Association du patrimoine d'Aylmer a insisté particulièrement sur le choix des couleurs, les matériaux de revêtement extérieur, les pentes de toit, la hauteur du bâtiment et l'aménagement paysager.

Départ de M. Richard Bégin.

Quelques commentaires sont formulés sur les inconvénients d'aménager les espaces de stationnement en façade du bâtiment, la possibilité de réduire la largeur de l'entrée charretière, le gabarit du bâtiment et sur la couleur et le choix des matériaux de revêtement extérieur.

**PLAN D'ENSEMBLE – PIIA**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble PIIA pour la construction d'un triplex sur un terrain vacant au 16, rue Foley;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé rencontre les critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale du corridor patrimonial du chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** l'Association du patrimoine d'Aylmer a été consultée et que plusieurs correctifs ont par la suite été apportés quant à l'apparence extérieure du bâtiment et à son implantation.

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur à l'exception du stationnement où des dérogations mineures sont demandées :

**R-CCU-2004-09-27/120**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'ensemble PIIA prévoyant la construction d'un triplex sur un terrain vacant au 16, rue Foley, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures relatives au stationnement.

**ADOPTÉE**

**DÉROGATIONS MINEURES**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer en vue de permettre la construction d'un triplex au 16, rue Foley;

**CONSIDÉRANT QUE** la proposition avec dérogations mineures permettra une plus grande aire d'agrément et une diminution de l'aire pavée;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogations mineures ne cause aucun préjudice aux voisins :

**R-CCU-2004-09-27/135**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer au 16, chemin Foley afin de réduire la distance requise entre le stationnement et le bâtiment de 2 mètres à 1 mètre et de réduire le nombre de cases de stationnement requises de 4 à 3.

**ADOPTÉE**

**9. Proposition d'accepter une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 25-B et de la phase 11-C et d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale des phases 1 et 2 déposées par Brigil Construction, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull**

On souligne que les élévations arrières des bâtiments devraient être retravaillées en vue d'ajouter certains détails architecturaux en retrait ou en saillie.

On insiste également sur la servitude réelle et perpétuelle qui est prévue au protocole d'entente en vue de préserver le ruisseau des Fées.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 25-B et au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 11-C;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur, le groupe Brigil Construction, propose de construire des habitations multifamiliales et des habitations trifamiliales jumelées;

**CONSIDÉRANT QUE** les zones 738 Re, 744 Re et 745 Re autorisent les habitations multifamiliales telles que projetées :

**R-CCU-2004-09-27/121**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 25-B, de la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 11-C et l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale des phases 1 et 2 déposées par Construction Brigil, celles-ci portant sur la construction de 304 logements répartis en 3 habitations multifamiliales de 20 logements, 15 habitations multifamiliales de 14 logements, 10 habitations trifamiliales jumelées et 1 habitation multifamiliale isolée de 4 logements, la plupart en ensemble immobilier, zones 738 Re, 744 Re et 745 Re et ce, aux conditions suivantes :

- Selon le plan d'implantation et de plantation de la phase 1 numéro 04-308-P01 produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais le 13 juillet 2004 et révisé le 14 septembre 2004;
- Selon le plan d'implantation et de plantation de la phase 2 numéro 04-308-P01 produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais le 13 juillet 2004 et révisé le 14 septembre 2004;
- Selon le plan projet cadastral no 04-308-U05 produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais le 25 juin 2004;
- selon les conditions architecturales définies  
Selon la garantie financière applicable en vertu de la résolution CM-2004-766 au moment de la demande de permis de construire.

**ADOPTÉE**

- 10. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 139, boulevard du Plateau dans le but d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 7,01 mètres et d'augmenter de 0.8 mètre à 1.4 mètre le dépassement autorisé des enseignes par rapport au parapet du toit, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 139, boulevard du Plateau;

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

**R-CCU-2004-09-27/122**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure demandée visant la propriété située au 139, boulevard du Plateau dans le but d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 7.01 mètres et d'augmenter de 0.8 mètre à 1.4 mètre le dépassement autorisé des enseignes par rapport au parapet du toit.

**ADOPTÉE**

- 11. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

- 12. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les normes et usages de la zone 753 Rb, district de Val-Tétréau (n° 4), secteur Hull**

En réponse a une question, on souligne que cette modification au règlement de zonage n'aura pas de conséquences négatives sur l'offre d'espace de stationnement et leur localisation.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les normes et usages de la zone 753 Rb;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction d'habitations multifamiliales de 6 à 14 logements est conforme à la vocation résidentielle de forte densité du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification de la zone 753 Rb ne peut qu'avoir un effet bénéfique sur les deux zones de commerce local située dans un rayon de 300 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone 753 Rb est situé à proximité du boulevard des Grives et du Plateau et que l'ensemble du secteur fait l'objet d'une amélioration de la desserte par le transport en commun;

**CONSIDÉRANT QUE** la présence du ruisseau Moore (zone 762 Pa) vient assurer une zone tampon avec les zones de plus faible densité situées à l'ouest du ruisseau (zones 761 Ra et 765 Rc);

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de construction devra être soumis au CCU pour recommandation si la modification au zonage demandée entre en vigueur :

**R-CCU-2004-09-27/123**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull dans le but d'ajuster certaines normes et usages de la zone 753 Rb en :

- Retirant l'usage habitation classe 1 – habitation individuelle – unifamiliale contiguë;
- Retirant l'usage habitation classe 2 – habitation de faible densité;
- Ajoutant l'usage habitation classe 3 – habitation de moyenne densité;
- Ajoutant l'usage habitation classe 4 – habitation de forte densité;
- Ajoutant un rapport plancher-terrain de 1.0.

**ADOPTÉE**

**13. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 13, rue Talon, dans le but de réduire la marge latérale requise pour des habitations de moyenne densité de 5 mètres à 4 mètres, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5), secteur Hull**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 13, rue Talon;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture proposée pour les habitations trifamiliales jumelées serait une plus value pour le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la marge avant proposée de 2.5 mètres pour le 13, rue Talon assure une variation harmonieuse de l'alignement des façades, conformément aux objectifs contenus au PIIA pour une insertion en milieu construit;

**CONSIDÉRANT QUE** la profondeur du bâtiment a été ramenée au minimum si on considère la superficie minimale de plancher acceptable pour des logements de deux chambres;

**CONSIDÉRANT QU'**il est nécessaire de maintenir à au moins 4 mètres la profondeur de la marge latérale afin de rendre celle-ci admissible au calcul de l'aire d'agrément :

**R-CCU-2004-09-27/124**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage 2210 de l'ex-Ville de Hull visant la propriété située au 13, rue Talon afin de réduire la marge latérale d'habitations trifamiliales jumelées de 5 mètres à 4 mètres.

**ADOPTÉE**

**14. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 1187, boulevard Saint-Joseph, dans le**

**but de réduire la superficie minimale d'un lot de 3700 m<sup>2</sup> à 1 700 m<sup>2</sup>, district de l'Orée-du-Parc (n° 6), secteur Hull**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull au 1187, boulevard Saint-Joseph de 3 700m<sup>2</sup> à 1 700m<sup>2</sup>;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure a déjà consenti en 1999, à l'effet d'accepter une superficie minimale de lot de 1 800m<sup>2</sup> pour la propriété située au 1187, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** l'obligation d'une superficie minimale de lotissement dans la zone 610 Cd pose des restrictions aux propriétés existantes qui ne peuvent se conformer aux dispositions de la réglementation actuelle à cause de leur dimension réduite;

**CONSIDÉRANT QUE** l'accord de la dérogation mineure permet à l'immeuble situé au 1193, boulevard Saint-Joseph de tendre vers la conformité sans être préjudiciable aux opérations de l'immeuble voisin situé au 1187, boulevard Saint-Joseph :

**R-CCU-2004-09-27/125**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain situé au 1187, boulevard Saint-Joseph, ayant pour effet de réduire la superficie minimale exigée de 3 700 mètres carrés à 1 700 mètres carrés.

**ADOPTÉE**

- 15. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 0, boulevard de la Technologie, dans le but de permettre l'implantation d'une antenne de télécommunication de 55 mètres de hauteur, soit de 9.2 mètres au-delà de la norme réglementaire, à une distance de 27.5 mètres de la limite de propriété, district de l'Orée-du-Parc (n° 6), secteur Hull**

Certains membres considèrent que l'installation d'une antenne de télécommunication dans ce secteur de la Ville de Gatineau n'est pas acceptable du point de vue esthétique.

**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 0, boulevard de la Technologie afin d'implanter une antenne de télécommunication de 55 mètres de hauteur, soit de 9.2 mètres au-delà de la norme réglementaire;

**CONSIDÉRANT QUE** les risques que l'antenne de 55 mètres de hauteur s'effondre entièrement au sol sont très faibles en raison de sa structure, laquelle repose sur trois supports équidistants;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment le plus près du site convoité se retrouve à environ 140 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** le site retenu afin de localiser l'antenne s'avère le meilleur choix possible compte tenu des restrictions topographiques environnantes :

**R-CCU-2004-09-27/126**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure visant le terrain sis au 0, boulevard de la Technologie, partie des lots 11-A et 11-B, Rang 7, Canton de Hull dans le but de permettre l'implantation d'une antenne de télécommunication de 55 mètres de hauteur, soit de 9.2 mètres au-delà de la norme réglementaire, à une distance de 27.5 mètres de la limite de propriété, conditionnellement à ce que l'antenne soit fabriquée de matériaux galvanisés.

**ADOPTÉE**

**16. Proposition d'approuver une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Place Limbour » sis au 2310, rue Saint-Louis, district de Limbour (n° 9), secteur Gatineau**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur la possibilité d'éliminer l'entrée charretière de l'avenue du Pont près de la rue Saint-Louis, l'ajout d'un passage piétonnier reliant le centre commercial à un point situé à l'intersection de l'avenue du Pont et de la rue Saint-Louis, l'ajout d'espaces pour le stationnement des véhicules des personnes handicapées près de la clinique médicale et l'ajout de marquage au sol et de signalisation pour les piétons.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Place Limbour » sis au 2310, rue Saint-Louis;

**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 qui sera rénové;

**CONSIDÉRANT QU'**une nouvelle marquise inclinée, identique à ce qui est existant ailleurs sur le bâtiment du centre commercial, servira à réunir les deux extrémités de ce centre commercial qui possède déjà le même concept architectural;

**CONSIDÉRANT QUE** de nouveaux aménagements paysagers seront réalisés et qu'un dépôt en garantie équivalent à 5 % du coût des travaux sera requis avec l'émission du permis de construire pour la démolition et la reconstruction d'une partie de l'aile sud-est;

**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-2004-09-27/127**

Que ce comité recommande au conseil :

- D'approuver le plan d'ensemble de « Place Limbour » projet #04-330 préparé en mai 2004 par Tremblay et L'Écuyer associés, architectes et révisé le 23 août 2004 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;
- D'approuver le plan des élévations et de l'affichage « Plan d'ensemble Place Limbour » projet #04-330 préparé en mai 2004 par Tremblay et L'Écuyer associés, architectes.

Que ce comité recommande également au conseil d'analyser la possibilité de :

- Éliminer l'entrée charretière de l'avenue du Pont près de la rue Saint-Louis;
- Ajouter un passage piétonnier reliant le centre commercial à un point situé à l'intersection de l'avenue du Pont et de la rue Saint-Louis;

- Ajouter quelques espaces pour le stationnement des véhicules des personnes handicapées près de la clinique médicale;
- Ajouter un marquage au sol et une signalisation appropriée pour les piétons.

**ADOPTÉE**

- 17. Proposition d'accepter des travaux de construction, de rénovation et de lotissement dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'enseignes, la peinture de certaines parties du bâtiment existant et l'ajout d'une partie de terrain à la propriété sise au 9, rue Saint-Antoine, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit pour l'installation d'enseignes et la peinture de certaines parties du bâtiment existant au 9, rue Saint-Antoine;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouvel affichage proposé est bien adapté au bâtiment existant et qu'il cadre bien avec le paysage architectural avoisinant cette propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle couleur proposée pour les détails architecturaux du bâtiment en rajeunira son allure et lui donnera un peu plus de caractère;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés par la requérante contribueront à redonner un peu de vie à ce tronçon de la rue Saint-Antoine et qu'ils participeront à la mise en valeur du site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau lotissement proposé augmentera la façade sur rue du terrain de la requérante et que la nouvelle ligne latérale sud de cette propriété agrandie, sera parallèle au mur sud du bâtiment existant :

**R-CCU-2004-09-27/128**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des travaux de construction, de rénovation et de lotissement dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'enseignes, l'application de peinture sur certaines parties du bâtiment et l'ajout d'une partie de terrain à la propriété du 9, rue Saint-Antoine.

**ADOPTÉE**

- 18. Proposition d'approuver une modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment sis au 700, montée Paiement, soit l'ajout d'un lave-auto avec nouvel affichage, l'agrandissement d'une marquise et l'ajout de pompes à essence, district du Versant (n° 12), secteur Gatineau**

On mentionne qu'en plus de la grande distance du futur lave-auto par rapport aux habitations résidentielles, certaines mesures ont été mises en place pour atténuer le bruit, dont l'orientation des portes de la sortie du lave-auto vers la montée Paiement.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale du débit d'essence situé au 700, montée Paiement, plus spécifiquement pour l'ajout d'un lave-auto avec un nouvel affichage, l'agrandissement d'une marquise et l'ajout de pompes à essence;

**CONSIDÉRANT QUE** l'intégration architecturale du nouveau bâtiment du lave-auto ainsi que son emplacement sur le site du débit d'essence sont très adéquats;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouvel affichage proposé par l'ajout de ce lave-auto est sobre et dans la continuité de l'affichage déjà existant sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** la réorganisation des circulations sur le site, causée par l'ajout des nouveaux équipements proposés se fait de façon harmonieuse;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble du site sera bonifié par l'ajout de ces nouveaux équipements;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les travaux se font en respect du règlement relatif aux postes d'essence et de tous les autres règlements d'urbanisme en vigueur :

#### **R-CCU-2004-09-27/129**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, plus spécifiquement pour l'ajout d'un lave-auto avec un nouvel affichage, l'agrandissement d'une marquise et l'ajout de pompes à essence pour le débit d'essence situé au 700, montée Paiement tel que démontré sur les plans suivants :

- Plan # 50010 intitulé Implantation, préparé par Ultramar Canada inc. en date du mois de mai 1996 et finalement révisé le 7 septembre 2004 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;
- Plan # 4790 intitulé Ultramar 700, montée Paiement Gatineau – Nouveau lave-auto - élévation arrière et latérale droite, préparé par DCYSM architecture & design en août 2004;
- Plan # 4790 intitulé Ultramar 700, montée Paiement Gatineau – Nouveau lave-auto - élévation avant et latérale gauche, préparé par DCYSM architecture & design en août 2004;
- Plan # S/S 50010 page A, préparé par Enseignes Pattison en date du 5 août 2004;
- Plan # S/S 50010 page B1, préparé par Enseignes Pattison en date du 6 août 2004;
- Plan # S/S 50010 page B2, préparé par Enseignes Pattison en date du 6 août 2004.

#### **ADOPTÉE**

- 19. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'ajuster les limites du parc municipal prévu pour le secteur de planification Est (rue des Sables) et d'autoriser la classe h4 (habitation multifamiliale) dans la zone H64-01 située dans le même secteur, district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur la cession de terrains pour fins de parc, sur la présence du chemin de fer dans ce secteur et sur la densité résidentielle qui sera permise.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'ajuster les limites du parc municipal prévu pour le secteur de planification Est (rue des Sables) et d'autoriser la classe h4 (habitation multifamiliale) dans la zone H64-01;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville doit procéder à l'acquisition de certains terrains pour réaliser ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville négocie présentement une pré-cession de ces terrains pour fins de parc dans le cadre du développement futur de la zone résidentielle H64-01;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajustement des limites de la zone publique P64-03 et de la zone résidentielle H64-01 fait partie de ces négociations;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme a fait une analyse des parcs et espaces verts dans ce secteur à partir des orientations du plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** cette analyse confirme qu'une superficie de 16.5 hectares serait disponible à l'ouest du prolongement de la rue des Sables soit une superficie conforme aux orientations du plan d'urbanisme :

#### **R-CCU-2004-09-27/130**

Que ce comité recommande au conseil :

- De modifier le plan de zonage annexé au règlement 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau de façon à agrandir la zone résidentielle H64-01 à même une partie des zones publiques P64-01 et P64-03;
- D'ajouter à la grille des usages et des normes pour la zone H64-01, les usages de la classe h4.

#### **ADOPTÉE**

#### **20. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la rénovation extérieure du bâtiment sis aux 412, 423 et 429, avenue de Buckingham, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la rénovation extérieure du bâtiment sis aux 412, 423 et 429, avenue de Buckingham;

**CONSIDÉRANT QUE** la réfection des façades aura pour effet de créer une entité au niveau du type architectural et des matériaux de revêtement extérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de rénovation respecte les critères d'insertion et d'agencement avec les bâtiments voisins notamment par le choix des revêtements, les détails architecturaux et le traitement de façade prévu :

#### **R-CCU-2004-09-27/131**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser la rénovation extérieure du bâtiment sis aux 421-423-429, avenue de Buckingham, tel que préparé par François Varin, architecte (Fondation Rue Principale).

Que ce comité recommande également d'obtenir du requérant une garantie financière de 6 200 \$ afin d'assurer la réalisation des travaux conformément au plan d'implantation et d'intégration architecturale déposé.

**ADOPTÉE**

- 21. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'agrandissement de la pharmacie sise au 620, avenue de Buckingham, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'agrandissement de la pharmacie sise au 620, avenue de Buckingham;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction prévu respecte les critères d'insertion et d'agencement avec les bâtiments voisins notamment par l'implantation, le choix des revêtements et les détails architecturaux proposés :

**R-CCU-2004-09-27/132**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser l'agrandissement de la pharmacie située au 620, avenue de Buckingham tel qu'identifié aux plans préparés par Jacques Savard, architecte en date du 30 août 2004.

Que ce comité recommande également d'obtenir du requérant une garantie financière de 20 000\$ afin d'assurer la réalisation des travaux conformément au plan d'implantation et d'intégration architecturale déposé.

**ADOPTÉE**

- 22. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction d'une habitation unifamiliale isolée sise au 835, rue Georges, district de Buckingham (n° 17), secteur Buckingham**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction d'une habitation unifamiliale isolée sise au 835, rue Georges;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction prévu respectent les critères d'insertion et d'agencement avec les bâtiments voisins notamment par l'implantation, le choix des revêtements, le gabarit de bâtiment et les détails architecturaux proposés :

**R-CCU-2004-09-27/133**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 835, rue Georges.

**ADOPTÉE**

- 23. Varia**

- a) **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<sup>o</sup> 10), secteur Gatineau**

On souhaite que le requérant soit invité à procéder au nettoyage de son terrain, à réaliser un aménagement paysager et à planter une haie de cèdre sur la ligne arrière de sa propriété.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'empiètement d'un bâtiment accessoire dans la cour avant, soit à 1,63 mètre de la ligne de rue, et ceci, afin de permettre la construction d'un garage détaché avec abri d'auto au 8, rue Olida;

**CONSIDÉRANT QUE** le garage s'harmonisera avec les constructions existantes de la propriété visée et les propriétés adjacentes :

**R-CCU-2004-09-27/134**

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 8, rue Olida ayant pour but d'autoriser un empiètement de 4,37 mètres d'un bâtiment accessoire dans la cour avant et ce, afin de permettre la construction d'un garage détaché incorporé à un abri d'auto conditionnellement à ce que le requérant soit invité à procéder au nettoyage de son terrain, à réaliser un aménagement paysager et à planter une haie de cèdre sur la ligne arrière de sa propriété.

**ADOPTÉE**

**24. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 05.