



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

49^e SÉANCE TENUE LE 18 OCTOBRE 2004

DATE : Le 18 octobre 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, conseiller, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressources externes

M. Hugues Charron, STO
M^{me} Johanne La Rochelle, citoyenne

Ressources internes

M^{me} Sylvie Barriault, conseillère en architecture et en urbanisme / secteur Aylmer
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme / secteur Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme / secteur Hull
M. Philippe Paquin, chef de division, secteur Aylmer
M. Jacques Perrier, chef de division, secteur Gatineau

Autres

M. Joseph DeSylva, conseiller, district du Versant (n^o 12)
M^{me} Louise Poirier, conseillère, district de l'Orée-du-Parc (n^o 6)
M. Denis Beaudoin, CHVO
M. Luc Fortin, architecte

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

ABSENCES :

Membre substitut

M^{me} Denise Laferrière, conseillère, district de Hull (n^o 8)

Membre

M. Claude Potvin, citoyen

Ressource externe

M. Guy Benoît, citoyen

Ressources internes

M. Normand Thibault, coordonnateur projets / secteur Gatineau

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture / secteur Gatineau

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 40.

Il mentionne qu'il a eu la chance de visiter dernièrement les villes de Vancouver et de Burnaby. Il donne quelques informations, entre autres, sur la façon de financer une partie des équipements publics en Colombie-Britannique (participation importante des développeurs et constructeurs), sur l'importance des questions environnementales, sur les efforts déployés en vue de la protection du patrimoine architectural, sur la densité résidentielle à Burnaby (200 logements à l'hectare), sur les principaux matériaux de construction utilisés en Colombie-Britannique (très peu de brique et de maçonnerie), sur le prix moyen (500 000 \$) des maisons.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en devançant l'article 15, en retirant l'article 17 et en ajoutant un sujet à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004
7. Signature du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004
9. Date de la prochaine assemblée
10. Approuver un plan d'ensemble au CHVO, pavillon de Gatineau à la propriété sise au 909, boulevard La Vérendrye Ouest
11. Approuver un plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Condos de la Côte D'Azur » situé à l'intersection du chemin Lebaudy et de la rue de Cannes
12. Accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la zone résidentielle de faible densité H22-17 sur la rue Beauvais
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans la zone C22-02 au nord-ouest du carrefour du boulevard Gréber et de la montée Paiement
15. Accepter une modification au plan d'ensemble et une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, au pôle multifonctionnel, du secteur de la Cité au projet Alexis-Nihon

16. Accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la propriété sise au 163, rue Victor-Hugo
17. Accepter une modification du règlement de construction numéro 2900-95 faisant partie intégrante du règlement 2900-95 de l'ex-Ville d'Aylmer concernant les entrepôts libre-service
18. Accepter un plan d'ensemble et un PIIA, phase 2 du futur centre commercial Place Bordeaux à la propriété sise au 178, rue Principale
19. Accepter un PIIA, démolition de deux bâtiments accessoires (remises) situés dans le site du patrimoine sis au 99, rue Symmes
20. Accepter un plan d'ensemble, de l'école secondaire Eardley de la Commission scolaire Western Québec
21. Accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 4, rue Lois
22. Accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 1135, boulevard Saint-Joseph
23. Accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 11, rue de l'Escalade
24. Accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull à la zone 700 Pb en ajoutant l'usage « Commerce classe 11 – Commerce de divertissement » de type B : débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse
25. Varia
 - a) Les consultations publiques lors de la révision de la réglementation d'urbanisme
26. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 7 septembre 2004

On mentionne que le projet d'ensemble relatif au « Sommet Côte d'Azur » a été accepté par le conseil municipal lors de sa dernière séance.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004 est accepté en apportant une modification sur le moment du départ d'un des membres citoyens.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004 sera signé par le président dès que la modification sera effectuée.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2004

On explique que la recommandation d'approuver une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Place Limbour » incluait, de fait, certaines mesures en vue d'éliminer la possibilité de passer sur le terrain de stationnement

de « Place Limbour » pour éviter les feux de circulation au coin de l'avenue du Pont et de la rue Saint-Louis.

9. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 25 octobre 2004. On mentionne qu'une séance spéciale sera sans doute ajoutée au calendrier le 1^{er} novembre 2004. On dépose, pour information, le calendrier des séances 2005.

10. Proposition d'approuver un plan d'ensemble du CHVO, pavillon de Gatineau, afin d'autoriser la construction de la phase 1, Hôtellerie de Gatineau et le concept d'agrandissement du Centre de radiothérapie et oncologie à la propriété sise au 909, boulevard La Vérendrye Ouest, district du Versant (n° 12)

À la suite de la présentation du projet de construction du bâtiment de la phase 1 de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC) plusieurs commentaires sont formulés entre autres :

- La marquise à l'entrée principale du bâtiment est discrète et sobre;
- Les matériaux extérieurs du nouveau bâtiment devraient s'inspirer du pavillon principal du Centre hospitalier des vallées de l'Outaouais (CHVO) et non pas du CHSLD;
- L'aménagement paysager le long du boulevard de l'Hôpital devrait être plus élaboré;
- La garantie monétaire de 2 000 \$ est très basse comparativement à certaines autres garanties demandées;

Arrivée de M^{me} Thérèse Cyr

- La circulation automobile sur le site et sur les rues avoisinantes de même que la circulation des travailleurs, des usagers du C.P.E., des visiteurs et des usagers du transport en commun devraient être analysées minutieusement;
- L'aménagement d'un jardin « thérapeutique » sur le toit de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC) devrait être envisagé.

Arrivée de MM. Denis Beaudoin et Luc Fortin.

MM. Beaudoin et Fortin présentent le projet de construction de la phase 1, de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC) et le concept d'agrandissement du Centre de radiothérapie et oncologie et donnent les réponses aux questions soulevées par les membres du CCU relatives :

- Aux caractéristiques architecturales retenues pour le projet de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC);
- À l'idée d'ajouter un jardin « thérapeutique » sur le toit de l'hôtel et l'ajout éventuel d'un étage à l'édifice;
- À la circulation des véhicules et des piétons sur le site;
- À la localisation du C.P.E. et des espaces de stationnement.

Départ de MM. Denis Beaudoin et Luc Fortin.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'ensemble du CHVO, pavillon de Gatineau à la propriété sise au 909, boulevard La Vérendrye Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble présenté répond aux attentes de la Ville tant au niveau de l'aménagement du site qu'à la vocation qui sera donnée aux différents bâtiments et agrandissements proposés;

CONSIDÉRANT QUE les éléments et détails architecturaux, entre autres, la fenestration, les proportions de la brique, de la maçonnerie et de l'acrylique, le choix des couleurs, du bâtiment de la phase 1 de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC) devraient plutôt s'inspirer du pavillon principal du Centre hospitalier des vallées de l'Outaouais (CHVO);

CONSIDÉRANT QUE de nouveaux aménagements paysagers seront réalisés et qu'un dépôt en garantie de 2 000 \$ sera requis avec l'émission du permis de construire pour la réalisation de la phase 1 du projet d'agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est dans le respect du règlement de zonage et dans l'esprit du plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau :

R-CCU-2004-10-18/136

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'ensemble du Centre hospitalier des vallées de l'Outaouais, Pavillon de Gatineau, Planche : Aménagement du terrain, n° du projet 03-64, daté du 29 septembre 2004, préparé par Fortin, Corriveau, Salvail, architectes, et révisé le 1^{er} octobre 2004 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau.

Que ce comité recommande également au conseil de refuser l'approbation du plan des élévations et d'affichage du bâtiment de la phase 1 de l'hôtel de la Fondation québécoise du cancer (FQC), Planche : Élévations, n° du projet 01-103, préparé par Fortin, Corriveau, Salvail, architectes.

ADOPTÉE

Tel que convenu, on passe immédiatement à l'article 15.

11. Proposition d'approuver un plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Condos de la Côte D'Azur » situé à l'intersection du chemin Lebaudy et de la rue de Cannes, district de Limbour (n° 9)

À la suite de la présentation du dossier, quelques remarques sont formulées, entre autres, sur le véritable besoin de l'entrée charretière du chemin Lebaudy, sur la pertinence des deux entrées à partir de la rue de Cannes et sur la protection du couvert végétal existant dont une bande boisée de 15 mètres située à l'arrière des lots de la rue Poulart.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Condos de la Côte D'Azur » situé à l'intersection du chemin Lebaudy et de la rue de Cannes;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble déposé par la compagnie Les Constructeurs Laurence Ltée est conforme aux normes régissant l'implantation des projets résidentiels intégrés;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis contribue à créer un environnement résidentiel de qualité :

R-CCU-2004-10-18/137

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Les Condos de la Côte D'Azur » portant le numéro de dossier 967-03, en date du 25 mars 2003, révisé le 7 juin 2004 et préparé par Massicotte, Dignard, architectes et ce, conditionnellement au dépôt à la Ville d'une garantie financière correspondant à 2 000 \$ pour le premier logement et à 1 000 \$ pour chaque logement additionnel par bâtiment, avant l'émission de tout permis de construire. Cette garantie couvre la réalisation des travaux de construction, d'aménagement paysager et la conservation du boisé, tel que prévu au plan d'ensemble (servitude notariée). Cette garantie sera remboursée après la constatation par la Ville de sa conformité.

ADOPTÉE

- 12. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'intégrer une partie d'un espace vert à la zone résidentielle de faible densité H22-17 et ceci, afin de permettre la cession et la subdivision de cinq lots pour des habitations unifamiliales isolées à construire sur la rue Beauvais, district du Versant (n° 12)**

On présente le dossier en insistant sur une mise en contexte, sur la nature de la modification au zonage et sur l'impact de cette modification. Quelques commentaires sont formulés sur les bénéfices pour la Ville de conclure cette transaction et d'accepter cette modification au règlement de zonage.

On demande qu'une vérification soit faite au niveau de la capacité de ces terrains à recevoir des constructions. Enfin, on s'inquiète de la réaction des citoyens relativement à la diminution d'espaces verts dans ce secteur de la Ville.

La recommandation sur la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'intégrer une partie d'un espace vert à la zone résidentielle de faible densité H22-17 est reportée à une autre séance.

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

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

Départ de M. Hugues Charron.

- 14. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser tous les usages de type Commerce de détail et service léger (c1) dans la zone C22-02, d'autoriser l'implantation d'un centre commercial et d'agrandir la zone commerciale C22-02 à même une partie de la zone résidentielle H22-01 et ceci, afin de permettre le développement d'un projet commercial intégré au nord-ouest du carrefour du boulevard Gréber et de la montée Paiement, district du Versant (n° 12)**

On précise que le fait de reporter la demande visant la vocation de ce site au processus de refonte des plans et règlements d'urbanisme actuellement en cours ne met pas en péril ni même ne retarde le projet de construction, à court terme, d'un hôtel/motel.

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 à la zone C22-02 sise au nord-ouest du carrefour du boulevard Gréber et de la montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au zonage vise à agrandir la zone commerciale C22-02 à même une partie de la zone résidentielle H22-01 dans le but d'implanter un hôtel-motel de 120 chambres, d'autoriser l'implantation d'un centre commercial de près de 4000 mètres carrés et de permettre les services commerciaux courants tels que pharmacie, marché d'alimentation, bijouterie, animalerie;

CONSIDÉRANT QUE la zone commerciale C22-02 prévoit des usages répondant aux services commerciaux destinés aux automobilistes en transit tels que l'hébergement en motel, la récréation commerciale, soit des usages typiques au développement d'une porte d'entrée principale d'une ville;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme croit qu'il est souhaitable de maintenir cette vocation d'aire commerciale d'accueil tel que prévu au plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau, et d'attendre la réflexion finale sur ce type de développement dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme :

R-CCU-2004-10-18/138

Que ce comité recommande au conseil :

- De reporter les demandes visant la vocation du site au processus de refonte des plans et règlements d'urbanisme actuellement en cours;
- D'accepter la modification du plan de zonage visant à agrandir la zone commerciale C22-02 à même une partie de la zone résidentielle H22-01, et ceci, dans le but d'inclure l'ensemble de la propriété de First Capital dans une seule zone et d'y autoriser l'implantation d'un hôtel-motel de 120 chambres.

ADOPTÉE

15. Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble et une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, au pôle multifonctionnel, du secteur de la Cité, pour le projet Alexis-Nihon

On présente l'ensemble du dossier en insistant sur l'historique du plan d'ensemble, les objectifs visés par la Ville et les composantes du plan d'ensemble et du zonage.

Arrivée de M. Joseph De Sylva.

Plusieurs commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- L'importance relative occupée par les espaces de stationnement de surface;
- L'obligation de fournir des espaces de stationnement en structure sous les édifices;
- L'importance également de conserver la notion de « rues d'ambiance »;
- Le retrait des limites maximum de hauteur des édifices;
- La concentration de plus forte densité du côté du corridor du Rapibus;
- Les objectifs pouvant paraître contradictoires entre l'offre de stationnement et le développement du projet du Rapibus;
- L'orientation des bâtiments par rapport à la rue et la visibilité des espaces de stationnement.

CONSIDÉRANT QU'un nouveau plan d'ensemble est proposé par le Service d'urbanisme pour la poursuite du développement du site Alexis-Nihon dans le secteur du square de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE ce plan d'ensemble vise à augmenter la densité d'occupation du site, particulièrement à proximité du corridor du Rapibus, et à améliorer la continuité du milieu bâti;

CONSIDÉRANT QU'une modification au règlement de zonage touchant la hauteur minimale des bâtiments ainsi que les dimensions minimales des constructions est nécessaire pour assurer la mise en œuvre de ce plan d'ensemble :

R-CCU-2004-10-18/140

Que ce comité recommande au conseil :

- L'approbation du plan d'ensemble pour le secteur du square de la Cité (site Alexis-Nihon) préparé par le Service d'urbanisme en date du 4 octobre 2004 et portant le numéro URB-C2505 et ce, incluant une concentration de plus forte densité du côté du corridor du Rapibus;
- L'approbation des modifications au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, visant à remplacer la zone C25-05 par les zones C25-12 à C25-16 et à établir les hauteurs et dimensions minimales des bâtiments pour chacune des zones.

ADOPTÉE

Départ de M. Jacques Perrier.

Tel que convenu, on revient à l'article 11.

16. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 6 mètres à 4,74 mètres, la marge avant minimale requise pour un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée et ceci, afin de régulariser l'implantation du bâtiment accessoire situé au 163, rue Victor-Hugo

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 à la propriété sise au 163, rue Victor-Hugo;

CONSIDÉRANT QUE la diminution de la marge avant de 1,26 mètre ne cause aucun préjudice aux propriétaires des immeubles voisins, puisque le terrain concerné est un lot d'angle et que seul le coin sud-est du garage est implanté de façon dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE toutes les autres dispositions du règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau sont respectées ainsi que la linéarité avec les façades des habitations voisines :

R-CCU-2004-10-18/139

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 6 mètres à 4,74 mètres, la marge avant d'un garage attaché à une habitation unifamiliale isolée et une ligne de rue, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire situé au 163, rue Victor-Hugo.

Que ce comité recommande également au conseil que la largeur de l'entrée charretière soit limitée à la largeur de la façade du garage attaché et qu'un arbre soit planté dans la cour avant secondaire et ce, tel que présenté au plan d'implantation proposé.

ADOPTÉE

Départ de MM. Marc Chicoine et Joseph De Sylva.

17. Proposition d'accepter une modification du règlement de construction numéro 2900-95 afin d'inclure un article modifiant l'article 3.3.5.9 du Code national du bâtiment en vigueur faisant partie intégrante du règlement 2900-95 de l'ex-Ville d'Aylmer concernant les entrepôts libre-service

Sujet retiré de l'ordre du jour.

18. Proposition d'accepter un plan d'ensemble et un PIIA, phase 2 du futur centre commercial Place Bordeaux, soit un agrandissement de 1 464 m² du bâtiment occupé par Pharmaprix sis au 178, rue Principale

On présente brièvement le plan d'ensemble et le PIIA, phase 2 du futur centre commercial Place Bordeaux soit un agrandissement de 1 464 m² du bâtiment occupé par Pharmaprix, en soulignant qu'une demande de démolition en vue de la réalisation du projet d'agrandissement de Place Bordeaux a été présentée au comité sur les demandes de démolition (CDD) et a été acceptée.

On souligne que les membres du CDD ont demandé que soit ajoutée au protocole d'entente une clause qui obligera les propriétaires de ce site commercial à défrayer, s'il y a lieu, les coûts d'installation d'un dispositif ou de feux de circulation en vue du contrôle de la circulation piétonne et véhiculaire des usagers.

Enfin, on souligne également que les membres du CDD ont demandé de voir à ce que l'ouverture sur la rue Principale, immédiatement à l'ouest de la rue du Bordeaux, soit éventuellement éliminée au moment où prendront fin les ententes entre le requérant (First Capital) et les commerces Pizzeria Snack Snack et le dépanneur.

À la suite de quoi on demande de porter une attention particulière à la pente de la rampe extérieure à l'arrière du bâtiment, au boisé qui devra être protégé par servitude notariée et enregistrée, à l'aménagement paysager en bordure de la rue du Bordeaux, au déblaiement de la neige (disposition et entreposage) par rapport à l'aménagement paysager.

PE-PIIA

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble et un PIIA, phase 2 du futur centre commercial Place Bordeaux occupé par Pharmaprix sis au 178, rue Principale;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'émettre un permis de démolition visant le bâtiment sis au 140, rue du Bordeaux;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition du bâtiment localisé au 140, rue du Bordeaux a été acceptée par le Comité sur les demandes de démolition et ce, conditionnellement à ce que le propriétaire dépose une garantie financière de 170 700 \$ afin d'assurer la conformité des travaux de démolition, la réalisation des

aménagements du terrain et la réalisation de la phase 2 du centre commercial Place Bordeaux;

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 du futur centre commercial Place Bordeaux consiste à agrandir de 1 464 m² le bâtiment occupé par Pharmaprix au 178, rue Principale, secteur Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé aura les mêmes caractéristiques architecturales que le bâtiment déjà existant;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est conforme au règlement 2500-97 sur les PIIA (chapitre 2 et 5);

R-CCU-2004-10-18/141

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de l'agrandissement proposé au 178, rue Principale, secteur Aylmer, conditionnellement à ce que le stationnement prévu soit aménagé à 5 mètres de l'emprise de la rue du Bordeaux.

Que ce comité recommande également au conseil de porter une attention particulière à la pente de la rampe extérieure à l'arrière du bâtiment, au boisé qui devra être protégé par servitude notariée et enregistrée, à l'aménagement paysager en bordure de la rue du Bordeaux, au déblaiement de la neige (disposition et entreposage) par rapport à l'aménagement paysager.

ADOPTÉE

DÉMOLITION

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la réglementation actuelle sur les PIIAs, le Comité consultatif d'urbanisme doit aussi donner son avis relatif à la démolition d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire démolir un bâtiment commercial situé au 140, rue du Bordeaux;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de ce bâtiment est nécessaire pour la réalisation de la 2^e phase du plan d'ensemble du centre commercial Place Bordeaux;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir n'est pas situé dans le site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du 140, rue du Bordeaux est conditionnelle à la réalisation de la phase 2 du projet d'agrandissement du centre commercial Place Bordeaux;

R-CCU-2004-10-18/142

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la démolition du bâtiment localisé au 140, rue du Bordeaux, conditionnellement à l'approbation de la phase 2 du plan d'ensemble déposé pour le 178, rue Principale et relatif au centre commercial Place Bordeaux.

ADOPTÉE

- 19. Proposition d'accepter un PIIA, démolition de deux bâtiments accessoires (remises) situés dans le site du patrimoine, au 99, rue Symmes**

On mentionne que le type de carrelage des fenêtres du bâtiment principal qui seront changées sera conservé.

On déplore le fait que le code du bâtiment soit appliqué « aveuglement » souvent sans tenir compte des caractéristiques architecturales des bâtiments patrimoniaux. On mentionne qu'une intervention, à ce chapitre, devra être faite éventuellement auprès des gouvernements supérieurs.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un PIIA, démolition de deux bâtiments accessoires (remises) situés dans le site du patrimoine, au 99, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE l'Association du patrimoine d'Aylmer a été consultée;

CONSIDÉRANT QUE la façade du bâtiment accessoire mise à découvert par la démolition fera l'objet d'un traitement particulier;

CONSIDÉRANT QUE l'espace dégagé par les démolitions sera réaménagé par la requérante :

R-CCU-2004-10-18/143

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande de démolition de deux (2) bâtiments accessoires (remises) situés au 99, rue Symmes.

ADOPTÉE

20. Proposition d'accepter un plan d'ensemble, de l'école secondaire de la Commission scolaire Western Quebec soit l'agrandissement et la transformation de l'école Eardley

Arrivée de M^{me} Louise Poirier.

On présente le projet de la Commission scolaire Western Quebec d'agrandissement de l'école Eardley en insistant sur les échéances de réalisation du projet, sur les principales caractéristiques du terrain, du zonage et du réseau routier.

On déplore le fait qu'encore une fois la qualité architecturale d'un projet présenté par un organisme public laisse à désirer.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble, de l'école secondaire Eardley de la Commission scolaire Western Quebec;

CONSIDÉRANT QUE, par la résolution CM-2003-1177 adoptée le 4 novembre 2003, le conseil municipal s'est engagé à céder à la Commission scolaire Western Quebec du terrain sur lequel est projeté l'agrandissement, en échange d'un terrain de la Commission scolaire Western Quebec à proximité de l'école Pierre-Elliott-Trudeau dans le secteur Hull;

CONSIDÉRANT QUE la modification en cours, relative, entre autres, à l'agrandissement de la zone 807 publique, prévoit l'intégration du terrain nécessaire au projet d'agrandissement de l'école Eardley;

CONSIDÉRANT QUE l'administration propose la réalisation du réseau routier adjacent au projet comme condition de mise en vente du terrain municipal situé au nord :

R-CCU-2004-10-18/144

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'ensemble relatif à l'agrandissement de l'école Eardley transformée d'école primaire en école secondaire selon les plans en annexe du rapport d'analyse présenté à la séance du CCU du 18 octobre 2004.

ADOPTÉE

- 21. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 4, rue Lois dans le but de réduire le nombre minimal de places de stationnement requises de 21 à 19 et d'autoriser que l'abri à déchet soit détaché du bâtiment principal**

On souligne qu'il serait important que le concept architectural de même que les couleurs des matériaux de recouvrement extérieur du projet de construction de la mosquée tiennent compte de la proximité de « La Fonderie ». On estime qu'il peut sans doute y avoir une alternative à l'architecture arabisante présentée.

On demande que les échanges se poursuivent à ce chapitre et qu'une présentation d'un concept révisé soit faite au CCU.

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 4, rue Lois;

CONSIDÉRANT QUE le centre islamique de l'Outaouais projette de construire une mosquée à l'intersection des rues Lois et Saint-Jean-Bosco;

CONSIDÉRANT QU'il est impossible d'aménager le nombre de cases de stationnement requises étant donné la superficie restreinte du terrain;

CONSIDÉRANT QU'il existe actuellement une zone de stationnement sur la rue Lois permettant de stationner pour une période de deux heures et qu'il est autorisé de stationner sur la rue Saint-Jean-Bosco, ce qui contribue à faciliter les allées et venues des utilisateurs;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de la remise à déchets à l'extrémité du stationnement n'engendrerait aucun impact négatif sur les propriétés résidentielles situées au nord étant donné la clôture et les plantations prévues :

R-CCU-2004-10-18/145

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain sis au 4, rue Lois dans le but de réduire le nombre de places de stationnement requises de 21 à 19 places et de permettre l'aménagement d'une remise à déchets non intégrée au bâtiment principal.

ADOPTÉE

- 22. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 1135, boulevard Saint-Joseph dans le but d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 9,91 mètres et d'augmenter de 0,8 mètre à 2,29 mètres le dépassement autorisé des enseignes par rapport au parapet du toit**

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 1135, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE, par souci de design architectural, il est approprié d'installer les enseignes à une hauteur excédant 6 mètres;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes portant le logo Hull Hyundai inscrit en blanc sur fond bleu installées sur une colonne surdimensionnée jaillissant du bâtiment font partie de l'image corporative des concessionnaires Hyundai :

R-CCU-2004-10-18/146

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant la propriété située au 1135, boulevard Saint-Joseph, dans le but d'augmenter la hauteur maximale permise pour l'installation d'enseignes commerciales au mur de 6 mètres à 9,91 mètres et d'augmenter de 0,8 mètre à 2,29 mètres le dépassement autorisé des enseignes par rapport au parapet du toit.

ADOPTÉE

- 23. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 11, rue de l'Escalade dans le but de réduire la marge latérale de 2 mètres à 1,2 mètre afin de permettre l'aménagement d'un deuxième logement au sous-sol**

On souligne que le fait d'accorder cette dérogation mineure au 11, rue de l'Escalade n'aura pas d'effet sur le nombre d'espaces de stationnement à fournir.

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 11, rue de l'Escalade;

CONSIDÉRANT QU'aucune modification architecturale majeure ne sera effectuée au bâtiment et que ce dernier aura toujours l'apparence d'une habitation unifamiliale s'apparentant aux autres habitations construites sur la rue de l'Escalade;

CONSIDÉRANT QUE le garage est existant et est situé à 1,2 mètre de la ligne de lot :

R-CCU-2004-10-18/147

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain situé au 11, rue de l'Escalade, ayant pour effet de réduire la marge latérale de 2 mètres à 1,2 mètre afin de permettre l'aménagement d'un deuxième logement.

ADOPTÉE

- 24. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les usages de la zone 700 Pb en ajoutant l'usage « Commerce classe 11 – Commerce de divertissement » de type B : débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse**

On résume la demande de changement de zonage ayant pour but d'ajouter l'usage débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse à la zone 700 Pb, telle que formulée par les requérants. On explique la réglementation relative aux usages de commerce de divertissement.

On présente ensuite une mise en contexte en insistant sur les dispositions de la loi administrée par la régie des alcools, des courses et des jeux du Québec et sur la problématique d'ensemble des débits de boissons alcooliques avec spectacle ou danse sur le territoire de l'ex-Ville de Hull.

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur la vocation première du Relais plein air du parc de la Gatineau et sur son plan d'affaires.

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 usages de la zone 700 Pb en ajoutant l'usage « Commerce classe 11 – Commerce de divertissement » de type B : débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse;

CONSIDÉRANT QUE l'usage débit de boissons alcooliques demandé par le Relais plein air du parc de la Gatineau est un usage qui ne correspond pas à la vocation récréative rattachée aux activités de plein air du Relais plein air;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'accepter ledit changement de zonage aurait comme effet de remettre en question la réglementation actuelle relative aux débits de boissons alcooliques pour le secteur Hull;

CONSIDÉRANT QU'il serait préférable de mettre en veilleuse les demandes ponctuelles de débits de boissons alcooliques avec spectacle ou danse jusqu'à ce qu'une étude approfondie et complète de la problématique soit réalisée, notamment par un constat des résultats apportés par la révision de la réglementation pour la problématique des bars de la promenade du Portage et du secteur Hull, par la consultation de la population, des services municipaux concernés et des organismes sociaux et d'affaires;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Relais plein air du parc de la Gatineau veut mettre en place des activités de location de salles qui permettront de générer des revenus suffisants pour assurer la pérennité de l'organisme :

R-CCU-2004-10-18/148

Que ce comité recommande au conseil de ne pas accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but de modifier les usages de la zone 700 Pb en ajoutant l'usage « Commerce classe 11 – Commerce de divertissement » de type B : débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse.

Que ce comité recommande plutôt au conseil d'ajouter à la zone 700Pb les usages club et salle de réception comme usages spécifiquement permis.

ADOPTÉE

25. Varia

a) Les consultations publiques lors de la révision de la réglementation d'urbanisme

On souligne que le calendrier des consultations publiques qui se tiendront dans le cadre de la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme sera disponible bientôt et sera transmis, pour information, aux membres du CCU.

26. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 10.