



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

59^e SÉANCE TENUE LE 21 MARS 2005

DATE : Le 21 mars 2005

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. Michel St-Pierre, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressource externe

M. Hugues Charon, STO
M^{me} Johane La Rochelle, citoyenne

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coord. en urbanisme, sec. de Masson-Angers et de Buck.
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur de Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnateur en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Normand Thibault, coordonnateur / projets, secteur de Gatineau

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M^{me} Denise Laferrière, conseillère district de Hull (n^o 8)
M. André Levac, conseiller district d'Aylmer (n^o 1)

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

PRÉSIDENT

SECRETÁIRE

M. Gérard Quenneville, M^{me} Christiane Thérien et une quarantaine de citoyennes et citoyens du secteur Wychwood
MM. Charles Desjardins, Denis St-Laurent et M^{me} Louise Landreville
M. Gérard Lavigne et M^{me} Bonnie Radmore-Lavigne
M. Joao Bettencourt et M^{me} Chantal Prévost
MM. Jean-Pierre Chabot, Miguel Tremblay et M^{me} Beth Anderson

ABSENCE :

Ressource externe

M. Guy Benoît, citoyen

1. Ouverture

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

Il mentionne qu'au moins trois délégations de citoyennes et citoyens se présenteront à la période de questions. Il souligne que les sujets abordés seront l'ouverture de la rue Juniper, la révision du schéma d'aménagement et quelques propriétés sur les chemins de la Montagne et Pink de même que l'aire d'affectation de conservation du ruisseau Wabassee.

On mentionne également que les requérants de la demande de modification au règlement de zonage relative aux zones commerciales du secteur du Plateau et de la demande de dérogation mineure au 198, rue Richer ont demandé d'être entendus par les membres du CCU.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 7 février 2005
7. Signature du procès-verbal de la séance du 7 février 2005
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 7 février 2005
9. Approbation du procès-verbal de la séance du 14 février 2005
10. Signature du procès-verbal de la séance du 14 février 2005
11. Suivi du procès-verbal de la séance du 14 février 2005
12. Date de la prochaine assemblée (18 avril 2005)
13. Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation bifamiliale isolée au 185, rue Albert
14. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham au 507, rue Georges
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 407, chemin Saint-Columban
16. Divers travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 18, rue de la Baie
17. Modification à la phase II du plan d'ensemble « Domaine de la Gappe » situé sur le boulevard de la Gappe à l'est du boulevard Gréber
18. Modification au plan d'ensemble « Cité-jardin centre-ville » et approbation du plan d'ensemble « Domaine de la Futaie » situé sur le boulevard de l'Hôpital et rue de la Futaie
19. 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

20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, au projet résidentiel intégré sur la rue P.-Labine
21. Période de questions des citoyennes et citoyens
22. Accepter un concept de plan d'ensemble et les phases 1 et 3A (rue seulement) pour le projet résidentiel « Vieux Moulins » situé au nord du boulevard de l'Outaouais et à l'est de la rue Front
23. Accepter une exception de l'application de certaines dispositions des protocoles d'ententes entre la Ville et le promoteur Plateau de la Capitale s.e.n.c. pour les phases 13, 28A-1, 28A-2 et 28B du projet résidentiel Le Plateau
24. Modification au plan d'urbanisme numéro 2200 de l'ex-Ville de Hull, relatif à la vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre les boulevards du Plateau et de l'Outaouais et modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull affectant les zones 728 Ca, 729 la, 734 Cd, 739 Cd, 746 la et 766 la
25. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, au 198, rue Richer
26. Varia :
27. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004 est accepté en supprimant les mots « également le pont Prince-de-Galles » au deuxième considérant de l'article 12 de la page 10.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004 sera signé par le président après que la correction aura été faite.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 décembre 2004

Aucun commentaire.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 7 février 2005

Le procès-verbal de la séance du 7 février 2005 est accepté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 7 février 2005

Le procès-verbal de la séance du 7 février 2005 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 7 février 2005

Aucun commentaire.

9. Approbation du procès-verbal de la séance du 14 février 2005

Le procès-verbal de la séance du 14 février 2005 est accepté.

10. Signature du procès-verbal de la séance du 14 février 2005

Le procès-verbal de la séance du 14 février 2005 est signé par le président.

11. Suivi du procès-verbal de la séance du 14 février 2005

Aucun commentaire.

12. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 18 avril 2005.

13. Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation bifamiliale isolée au 185, rue Albert, district de Buckingham (n° 17)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation bifamiliale isolée au 185, rue Albert;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire acquérir le terrain correspondant au 185, rue Albert et y construire une habitation bifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment dans le secteur concerné est assujettie à l'approbation d'un PIIA – secteur ancien tel que prévu au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville 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 le gabarit de bâtiment proposé :

R-CCU-2005-03-21 / 24

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'autoriser la construction d'une habitation bifamiliale isolée au 185, rue Albert en insistant, entre autres, sur le traitement architectural des ouvertures (portes et fenêtres) de la façade du bâtiment qui devront s'apparenter aux portes et fenêtres (matériaux, couleurs, volumes, volets etc.) du bâtiment sis au 558, rue Gillies.

ADOPTÉE

14. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire la marge avant de 2,70 mètres à 1,00 mètre afin de permettre l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée au 507, rue Georges, district de Buckingham (n° 17)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham au 507, rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'approuver la dérogation mineure demandée va permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée sur un terrain qui deviendrait autrement non constructible;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant aura peu de conséquences sur l'alignement des façades des bâtiments implantés sur la rue Georges;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée est une option acceptable afin de permettre la construction sur le terrain concerné tout en respectant les autres dispositions du règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham :

R-CCU-2005-03-21 / 25

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but de réduire de 2,70 mètres à 1,00 mètre la marge avant minimale prescrite afin de permettre l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée au 507, rue Georges.

ADOPTÉE

15. **Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 50 % à 20 % le pourcentage minimum de maçonnerie de tout mur donnant façade sur une rue et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 407, chemin Saint-Columban, district de Limbour (n° 9)**

Quelques commentaires sont formulés sur la réglementation, les normes et les dispositions relatives aux matériaux de revêtement extérieur des habitations résidentielles. On s'interroge également sur l'intégration de la cheminée de pierres par rapport au revêtement de « canexel » sur les façades du bâtiment.

On rappelle qu'en vue d'un contrôle plus adéquat de la qualité architecturale des bâtiments il avait été convenu de procéder à la pièce, soit par dérogation mineure, au lieu d'apporter une modification aux dispositions du règlement de zonage sur le pourcentage minimum de maçonnerie devant être installée sur les façades des bâtiments.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 407, chemin Saint-Columban;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont déposé une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 50 % à 20 % le pourcentage minimum de maçonnerie de tout mur donnant façade sur une rue et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 407, chemin Saint-Columban;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction proposé par les requérants se démarque par son style particulier et par son intégration au paysage rural du secteur;

CONSIDÉRANT QUE la valeur de l'habitation projetée est comparable et même supérieure à celle des maisons existantes dans le secteur et que la dérogation mineure ne créera pas de préjudice aux valeurs des propriétés voisines :

R-CCU-2005-03-21 / 26

Que ce comité recommande au conseil l'approbation d'une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 50 % à 20 % le pourcentage minimum de maçonnerie de tout mur donnant façade sur une rue et ceci, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 407, chemin Saint-Columban.

ADOPTÉE

16. Demande d'autorisation pour divers travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, soit l'agrandissement et la réfection complète du bâtiment sis au 18, rue de la Baie, district des Riverains (n° 10)

Quelques commentaires sont formulés sur :

- L'entreposage des déchets domestiques (qualité de l'abri et du conteneur à déchets);
- Le réaménagement du terrain de stationnement en vue d'une bonne gestion des espaces réservés aux locataires et aux clients du commerce;
- Le dimensionnement des fenêtres du bâtiment;
- Le recyclage possible du mur de tôle embossée;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver divers travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 18, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment principal s'intégrera avec ce dernier puisque des éléments architecturaux importants qui le composent seront repris à l'identique;

CONSIDÉRANT QUE tous les travaux proposés s'inscrivent dans la logique de conservation et de mise en valeur préconisée par le règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste;

CONSIDÉRANT QUE les divers aménagements extérieurs proposés pour ce bâtiment mixte sauront mettre en valeur cette propriété et qu'ils participeront à l'essor du site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste :

R-CCU-2005-03-21 / 27

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des travaux d'agrandissement et de réfection complète du bâtiment sis au 18, rue de la Baie, dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste en insistant, entre autres, sur :

- La qualité de l'abri et du conteneur à déchets qui sera installé;
- Le réaménagement du terrain de stationnement en vue d'une bonne gestion des espaces réservés aux locataires et aux clients du commerce;
- Le dimensionnement des fenêtres du bâtiment, notamment au premier étage;
- Le recyclage possible du mur de tôle embossée.

ADOPTÉE

17. Demande d'approbation d'une modification à la phase II du plan d'ensemble existant du projet résidentiel intégré « Domaine de la Gappe » situé sur le boulevard de la Gappe à l'est du boulevard Gréber, district des Promenades (n° 11)

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur :

- La pertinence d'agrandir l'aire d'agrément au détriment de l'aire de stationnement;
- L'alignement des bâtiments de la phase II qui est moins intéressant que celui opté pour la phase I;

- L'importance de maintenir un lien entre les deux édifices pour personnes âgées autonomes, soit une passerelle ou une rotonde;
- Le déplacement des piétons sur le site;
- La localisation, en façade du boulevard de la Gappe, de la porte l'entrée de l'aire de stationnement intérieure du bâtiment numéro 1.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une modification à la phase II du plan d'ensemble existant du projet résidentiel intégré « Domaine de la Gappe » situé sur le boulevard de la Gappe à l'est du boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble ainsi modifié est toujours conforme aux orientations du plan d'urbanisme et à la réglementation applicable au secteur de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet soumis contribue toujours à créer un environnement résidentiel de qualité et une nouvelle diversité d'occupation de ce secteur en forte évolution :

R-CCU-2005-03-21 / 28

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du nouveau plan d'ensemble de la phase II du projet résidentiel « Domaine de la Gappe » portant le numéro de dossier 02-127 en date du 3 mars 2005, préparé par Guy G. Dubé, architecte, en tenant compte des commentaires suivants :

- Augmenter la superficie de l'aire d'agrément en réduisant l'aire de stationnement;
- Revoir l'alignement des bâtiments de la phase II en s'inspirant de l'alignement des bâtiments de la phase I;
- Maintenir un lien entre les deux édifices pour personnes âgées autonomes, soit par une passerelle ou par une rotonde.

ADOPTÉE

18. **Demande d'approbation d'une modification au plan d'ensemble pour le projet de développement résidentiel « Cité-jardin centre-ville » pour l'ajout d'un centre d'hébergement pour personnes âgées et d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) et demande d'approbation du plan d'ensemble pour le projet de développement résidentiel « Domaine de la Futaie », district du Versant (n° 12)**

On trouve intéressant que les bâtiments soient implantés près de la rue et que les stationnements soient dissimulés à l'arrière des bâtiments. On mentionne aussi que l'aménagement de trottoirs sur le site est une bonne idée.

On mentionne également que l'architecture générale est massive, lourde et présente peu de caractère. On souligne aussi la trop grande superficie occupée par les aires de stationnement.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une modification au plan d'ensemble pour le projet de développement résidentiel « Cité-jardin centre-ville » et en vue d'approuver le plan d'ensemble pour le projet de développement résidentiel « Domaine de la Futaie »;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble ainsi modifié pour le projet « Cité-jardin centre-ville » et le plan d'ensemble pour le « Domaine de la Futaie » sont conformes aux orientations du plan d'urbanisme et à la réglementation applicable au secteur de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les plans d'ensemble présentés répondent aux attentes de la Ville concernant la densité des projets et la proximité des services;

CONSIDÉRANT QUE les projets soumis répondent à une demande des citoyens et contribuent à créer un environnement de qualité :

R-CCU-2005-03-21 / 29

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des plans d'ensemble pour les projets « Cité-jardin centre-ville » et « Domaine de la Futaie » préparés par Menkés Skooner Dagenais Le Tourneaux Architectes, en date du 8 mars 2005 et portant le numéro de projet 2408-2446-2501.

ADOPTÉE

19. Demande de 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 explique que le terrain est constructible et que l'intégration d'une partie d'un espace vert à une zone résidentielle est effectuée en vue de consolider le corridor de verdure des Grands Ravins.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver 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;

CONSIDÉRANT QUE le Service des transactions immobilières réitère sa demande afin qu'une recommandation soit proposée dans le but d'affecter une parcelle de terrain de 3912,0 mètres carrés du corridor de verdure des Grands Ravins à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du terrain à inclure à la zone résidentielle H22-17 est déboisée et est peu utile pour la Ville;

CONSIDÉRANT QUE cette parcelle de terrain donnant façade sur la rue Beauvais ne compromet pas le corridor de verdure tel qu'identifié au plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme propose une modification au zonage afin d'intégrer une partie de l'espace vert du corridor public des Grands Ravins à la zone résidentielle de faible densité H22-17, située le long de la rue Beauvais :

R-CCU-2005-03-21 / 30

Que ce comité recommande au conseil la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but d'agrandir la zone résidentielle de faible densité H22-17 à même une partie de la zone publique P22-11, soit pour l'équivalent d'une superficie de 3912,0 mètres carrés d'une partie du lot 1 769 910 du cadastre du Québec, et ceci, afin de permettre la subdivision de cinq lots pour des habitations unifamiliales isolées à construire sur la rue Beauvais.

ADOPTÉE

20. **Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 60,0 mètres à 10,73 mètres la largeur d'un terrain donnant sur une rue publique, et ceci, afin de permettre la construction de 16 logements en projet résidentiel intégré sur la rue P.-Labine, district de Bellevue (n° 13)**

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, afin de permettre la construction de 16 logements en projet résidentiel intégré sur la rue P.-Labine;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est propice à recevoir un projet résidentiel et qu'il a déjà reçu les approbations de l'ex-Ville de Gatineau en 1984 pour construire une habitation multifamiliale de 15 logements;

CONSIDÉRANT QUE la construction de nouveaux logements sur ce terrain est souhaitable en raison de sa proximité des services publics, dont un parc municipal et une garderie;

CONSIDÉRANT QUE le développement de ce terrain en projet résidentiel intégré va assurer une meilleure intégration dans le milieu et une harmonisation architecturale avec les habitations existantes dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE le seul point de non-conformité au règlement de zonage est la largeur du terrain sur la rue P.-Labine pour la réalisation d'un ensemble résidentiel intégré :

R-CCU-2005-03-21 / 31

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 60,0 mètres à 10,73 mètres la largeur d'un terrain donnant sur une rue publique, et ceci, afin de permettre la construction de 16 logements en projet résidentiel intégré sur la rue P.-Labine, conditionnellement au maintien du sentier récréatif localisé au nord du terrain.

ADOPTÉE

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

Arrivée de M^{me} Denise Laferrière, de M. André Levac, de M. Gérard Quenneville et de M^{me} Christiane Thérien ainsi que d'une quarantaine de citoyennes et citoyens du secteur Wychwood.

Arrivée également de M. Charles Desjardins, M. Denis St-Laurent et de M^{me} Louise Landreville de même que de M. Gérard Lavigne et de M^{me} Bonnie Radmore-Lavigne.

Le président souligne qu'en raison de l'importance du dossier pour les résidents du secteur de Wychwood, il accepte qu'une présentation soit effectuée aux membres du Comité consultatif d'urbanisme au cours de la période de questions réservée aux citoyennes et aux citoyens.

De plus, il explique brièvement le rôle que joue le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) auprès du conseil municipal en matière d'urbanisme.

Un document intitulé : « Rue Juniper, document d'information » est déposé. On présente dans ce document la position des « Amis de Wychwood » sur la question

du prolongement de la rue Juniper, une carte du prolongement de la rue Juniper et le chemin de la STO, une pétition, des copies de lettres reliées au dossier et des copies d'articles parus dans les journaux.

M. Gérard Quenneville et M^{me} Christiane Thérien présentent un document visuel intitulé : « La rue Juniper – Vers une solution » en insistant particulièrement sur :

- Le portrait de Wychwood (emplacement, historique, population, type d'habitations, type de rues, présence de la rivière, protection des arbres);
- Le contexte de la question (proposition de la Ville de prolonger la rue Juniper, demandes de consultation des citoyens, signature d'une pétition de 712 résidants contre le prolongement de la rue, démarches auprès de la Ville, journaux, conseillers, assemblées du Conseil, CCU, forum sur l'avenir de Gatineau, le développement durable, le nouvel urbanisme, la gouvernance participative, le plan stratégique, les priorités d'action);
- Les considérations (le transport en commun, la sécurité publique, la sécurité des résidants, l'environnement, les accès aux services publics);
- La solution proposée (ouvrir Juniper aux piétons et cyclistes).

On donne ensuite certaines précisions, entre autres, sur la circulation des véhicules d'urgence et de transport en commun dans le quartier.

Le président explique le déroulement des prochaines étapes relatives à ce dossier :

- Préparation d'un rapport d'expertise par la Société des transports de l'Outaouais (STO);
- Préparation d'un rapport d'expertise par les Services de sécurité publique (police et incendie);
- Préparation d'un rapport d'expertise par le Module des travaux publics et environnement;
- Préparation d'un rapport d'analyse par le Service d'urbanisme;
- Présentation de ces rapports à la séance du CCU du 16 mai 2005 (date à confirmer) et formulation d'une recommandation au conseil municipal;
- Dépôt de la recommandation du CCU et décision lors de la séance du conseil municipal prévu le 31 mai 2005 (date à confirmer).

Départ de M. Gérard Quenneville, de M^{me} Christiane Thérien et des citoyennes et citoyens du secteur Wychwood.

M. Desjardins, M. St-Laurent et M^{me} Landreville déplorent le fait que des arbres auraient été coupés près du ruisseau Wabasse. Ils mentionnent également que la Ville a été lente à réagir à la suite du signalement de cette coupe d'arbres effectuée dans ce secteur.

On explique que des vérifications seront effectuées afin d'éviter, à l'avenir, ce genre de situation. On mentionne qu'il n'est pas toujours facile pour le citoyen de s'adresser aux bonnes personnes et aux bons services municipaux.

De plus, M. Desjardins, M. St-Laurent et M^{me} Landreville s'expliquent mal les raisons qui ont motivé le CCU à recommander un changement de zonage en vue d'autoriser des usages résidentiels à proximité de ce ruisseau.

On mentionne que la procédure de changement de zonage a été suspendue par le conseil municipal.

Enfin, M. Desjardins, M. St-Laurent et M^{me} Landreville demandent qu'une aire d'affectation de conservation soit créée en vue de protéger la section du corridor du ruisseau Wabasse correspondant aux lots numéros 1 101 425 et 1 101 484.

Départ de M. Charles Desjardins, M. Denis St-Laurent et de M^{me} Louise Landreville.

M^{me} Bonnie Radmore-Lavigne désire signifier aux membres du CCU qu'elle et son mari endossent la position de la ville de Gatineau au sujet des orientations inscrites dans le projet du schéma d'aménagement révisé et dans le projet du plan d'urbanisme ayant un impact sur leurs propriétés localisées sur le chemin de la Montagne et le chemin Pink. M^{me} Radmore-Lavigne espère que ces orientations seront retenues au règlement de zonage.

On remercie M^{me} Radmore-Lavigne.

Départ de M. Gérard Lavigne, de M^{me} Bonnie Radmore-Lavigne, de M^{me} Denise Laferrière et de M. André Levac.

22. Proposition d'accepter un concept de plan d'ensemble et les phases 1 et 3A (rue seulement) pour le projet résidentiel « Vieux Moulins » situé au nord du boulevard de l'Outaouais et à l'est de la rue Front, district de Deschênes (n° 3)

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur la desserte en transport en commun et la protection des zones sensibles.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un concept de plan d'ensemble et les phases 1 et 3A (rue seulement) pour le projet résidentiel « Vieux Moulins »;

CONSIDÉRANT QU'une étude environnementale a été soumise pour la portion « partie Chabiat », qu'un addendum à cette étude a également été déposé et que le plan d'ensemble respecte les exigences environnementales requises par la firme Fondex Outaouais, auteur de l'étude et de l'addendum;

CONSIDÉRANT QUE le concept de plan d'ensemble proposé respecte le principe de densification le long des collectrices tel que demandé au schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT QUE la planification du projet Les Vieux Moulins est une planification globale qui tient compte des terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme au changement de zonage proposé (règlement 700-283-2005) à condition d'y apporter les modifications spécifiées au présent rapport (zone 907 à 909) et considérant que ces modifications ont été discutées lors de la consultation publique du 17 mars prochain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à des considérations particulières d'aménagement (CPA), notamment en ce qui concerne les caractéristiques architecturales et la préservation des zones sensibles;

CONSIDÉRANT QUE les triplex et les habitations de 4 logis de la phase 1 seront soumis à nouveau au CCU et au Conseil suite au dépôt des modèles et implantations types :

R-CCU-2005-03-21 / 32

Que ce comité recommande au Conseil l'approbation du concept de plan d'ensemble et l'approbation de la phase 1 pour le projet Les Vieux Moulins (partie Chabiat);

Que ce comité recommande également l'approbation de la phase 3A (rue seulement) dans le but de prolonger les services d'aqueduc pour fin de bouclage pour le projet Les Vieux Moulins (partie Chabibat).

ADOPTÉE

23. Proposition d'accepter une exception à l'application de certaines dispositions des protocoles d'entente entre la Ville et le promoteur Plateau de la Capitale s.e.n.c. pour les phases 13, 28A-1, 28A-2 et 28B du projet résidentiel Le Plateau, district de Val-Tétréau (n° 4)

On considère que les exigences inscrites au protocole d'entente et qui sont relatives à l'installation d'au moins 50 % de brique sur les murs arrières des bâtiments auraient dû être respectées. On reconnaît également que le défaut de respecter l'engagement prévu aux protocoles d'entente est attribuable aux diverses parties impliquées dans l'entente.

On comprend qu'il est maintenant difficile d'exiger le respect intégral du protocole d'entente. Cependant, on considère que le constructeur doit soumettre un compromis acceptable aux diverses parties impliquées dans l'entente.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une exception à l'application de certaines dispositions des protocoles d'entente entre la Ville et le promoteur Plateau de la Capitale s.e.n.c. pour les phases 13, 28A-1, 28A-2 et 28B du projet résidentiel Le Plateau;

CONSIDÉRANT QUE les protocoles d'entente prévoyaient, entre autres, des murs latéraux et arrière dans une combinaison de matériaux où la brique occupe au moins 50% de la surface du mur ou la partie du mur se rendant jusqu'au plafond du rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE cette exigence du protocole n'a pas été respectée au moment de la construction pour 12 bâtiments des phases 13, 28A-1, 28A-2 et 28B;

CONSIDÉRANT QUE la responsabilité du non-respect de cette clause du protocole est considérée partagée entre les trois parties en cause, soit le promoteur, le constructeur et la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le constructeur Daniel Marcotte s'engage à remplacer les arbres feuillus en cour arrière des 12 bâtiments concernés à y ajouter 4 conifères de 3 mètres de hauteur, le tout pour une valeur convenue de 3 500\$ par bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur Plateau de la Capitale s.e.n.c. a investi pour une valeur de 20 000 \$ à 30 000 \$ dans l'aménagement d'une route de chantier reliant le boulevard du Plateau à la rue de l'Atmosphère afin de décongestionner le réseau des voies secondaires et ainsi réduire l'impact de la circulation des camions lourds dans les rues résidentielles :

R-CCU-2005-03-21 / 33

Que ce comité recommande au conseil l'exemption de l'application de la condition prévue aux protocoles d'entente entre la Ville et le promoteur Plateau de la Capitale s.e.n.c. portant sur les phases 13, 28A-1, 28A-2 et 28B du projet résidentiel Le Plateau, à l'effet d'exiger un revêtement d'au moins 50 % de brique sur les murs arrière des bâtiments ou la partie du mur se rendant jusqu'au plafond du rez-de-chaussée de façon à permettre un mur arrière de revêtement 100% vinyle aux 213 à 219, rue de l'Atmosphère, 10 à 16, 19 à 25, 31 à 37, 39 à 45, 34 à 40 et 50 à 56, rue du Stratus, et 2 à 8, 10 à 16, 1 à 7, 9 à 15 et 17 à 23, rue du Cumulus, conditionnellement au remplacement en cour arrière des 3 arbres

feuillus existants par 3 arbres feuillus de pépinière et à l'ajout de 4 conifères de 3 mètres de hauteur.

REJETÉE

On demande d'exiger du constructeur qu'il remplace les arbres feuillus en cour arrière des 12 bâtiments concernés et d'y ajouter 4 conifères de 3 mètres de hauteur, qu'il porte une attention spéciale aux murs arrière visibles de la rue et qu'il avance une proposition de compromis acceptable en termes de durabilité, de qualité du paysage urbain et d'esthétique architecturale à défaut d'installer au moins 50 % de briques sur les murs arrière des bâtiments.

- 24. 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 les boulevards du Plateau et de l'Outaouais par la vocation « aire commerciale » et une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, zones 728 Ca, 729 Ia, 734 Cd, 739 Cd, 746 Ia et 766 Ia, ayant pour but de permettre des commerces de détail d'une superficie minimale de 900 mètres carrés dans un bâtiment d'une superficie minimale au sol de 2 000 mètres carrés, district de Val-Tétreau (n° 4)**

Arrivée de M. Jean-Pierre Chabot, M. Miguel Tremblay et de M^{me} Beth Anderson.

M. Jean-Pierre Chabot rappelle brièvement l'historique de la demande de changement de zonage en vue de modifier la vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre les boulevards du Plateau et de l'Outaouais. Il précise également la demande de changement de zonage en insistant sur :

- Le besoin d'ajuster les normes et usages de la zone 739 Cd à la zone 716 Cb;
- Le maintien dans la zone 739 Cd de certaines dispositions en vigueur, notamment les restaurants, les institutions bancaires et les autres usages spécifiques connexes à un complexe cinématographique, soit la location de vidéos et la vente de disques.

M. Chabot dépose une copie d'un plan intitulé « Place du Plateau » et présentant l'implantation, les périmètres et les superficies de quelques bâtiments, dont deux établissements bancaires et un bâtiment séparé en deux commerces de ventes auxdétail (Sears et Winners).

Départ de M. Jean-Pierre Chabot, M. Miguel Tremblay et de M^{me} Beth Anderson.

Plusieurs questions sont soulevées au niveau de la démarche visant à réduire les superficies commerciales et à modifier la vocation du pôle « services spécialisés » localisé entre les boulevards du Plateau et de l'Outaouais, notamment :

- L'impact possible sur les artères commerciales traditionnelles (boulevard Saint-Joseph, rue Principale);
- L'offre commerciale par rapport à la croissance de la population dans ce secteur de la Ville;
- Le marché économique régional d'Ottawa-Gatineau.

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 Comité consultatif du 16 août s'est penché sur le dossier et recommandait d'inclure des usages commerciaux jusqu'au ruisseau Moore;

CONSIDÉRANT QUE les inquiétudes qui ont été soulevées quant à l'impact de la réduction de la superficie des commerces de détail sur les commerces locaux de la rue Saint-Joseph et de la rue Principale dans le secteur Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les préoccupations soulevées quant à la desserte (axes routiers) du pôle commercial et à l'impact de l'ajout de nouvelles superficies commerciales :

R-CCU-2005-03-21 / 34

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au plan d'urbanisme numéro 2200 de l'ex-Ville de Hull afin 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 dans le but :

- D'autoriser uniquement dans la zone 739 Cd des commerces de détail d'une superficie minimale de 900 mètres carrés dans un bâtiment d'une superficie minimale au sol de 2 000 mètres carrés;
- D'abroger la zone 734 Cd;
- De maintenir dans la zone 739 Cd, dans des bâtiments autonomes de moins de 2000 m² de superficie de plancher, tels qu'autorisés actuellement, les restaurants et autres usages spécifiques connexes à un complexe cinématographique, soit la location vidéo et la vente de disques, et les institutions bancaires.

ADOPTÉE

- 25. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, dans le but de réduire la marge latérale de 1 mètre à 0,61 mètre et la marge avant secondaire de 4 mètres à 2 mètres, et ceci, afin de permettre la construction d'un ajout à la résidence existante au 198, rue Richer, district Saint-Raymond-Vanier (n° 7)**

Arrivée de M. Joao Bettencourt et de M^{me} Chantal Prévost.

M^{me} Chantal Prévost donne quelques explications sur le projet d'agrandissement qui a été retenu en insistant sur le besoin d'espace pour accueillir un membre de la famille, l'obligation de réaménager certains espaces communs, la présence du patio et de la piscine sur le terrain, la conformité au règlement de construction et les coûts du projet d'agrandissement.

M^{me} Prévost mentionne qu'elle n'a pas informé ses voisins du projet d'agrandissement de sa propriété.

Départ de M. Joao Bettencourt et de M^{me} Chantal Prévost.

Certains commentaires sont formulés sur les pentes de toit et sur les nouvelles ouvertures qui seront ajoutées sur les façades du bâtiment donnant sur rue.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain situé au 198, rue Richer;

CONSIDÉRANT QUE, selon le règlement de zonage, la marge latérale minimale peut être de 1 mètre et la marge avant secondaire de 4 mètres;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement prévu s'intègre au bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement prévu ne porte pas atteinte à l'alignement des façades principales de cet édifice et des immeubles adjacents sur la rue Richer;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un second étage au bâtiment n'est pas souhaité par les requérants, compte tenu de l'impact des modifications beaucoup plus importantes et onéreuses qui devraient être apportées au bâtiment (structure, toiture, réaménagement additionnel de pièces) :

R-CCU-2005-03-21 / 35

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la requête de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant le terrain situé au 198, rue Richer afin de réduire la marge latérale minimale d'une pièce habitable de 1 mètre à 0.61 mètre et de réduire la marge avant secondaire de 4 mètres à 2 mètres, conditionnellement à ce que la remise soit enlevée, que la clôture soit ajustée aux normes du règlement en vigueur et que les nouvelles ouvertures qui seront ajoutées sur les façades du bâtiment donnant sur rue devront tenir compte des alignements, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouverture de celles déjà existantes sur le bâtiment et sur les bâtiments d'intérêt avoisinants.

ADOPTÉE

26. Varia :

Aucun sujet.

27. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h 10.