



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

60^e SÉANCE TENUE LE 18 AVRIL 2005

DATE : Le 18 avril 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^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressource externe

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. Réjean Martineau, chef de division, programmes et projets
M^{me} Liliane Moreau, coordonnateur en urbanisme, secteur d'Aylmer

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

MM. François Lapointe, Pierre Dubé, Benoît Morin et M^{me} Marie Boulet
MM. Camilien Vaillancourt et Serge Vaillancourt

ABSENCES :

Membres

M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Michel St-Pierre, citoyen

Ressources-externes

M. Salah Barj, STO
M. Guy Benoît, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 35. Il rappelle brièvement les prochaines étapes relatives à la révision du plan et règlements d'urbanisme.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en supprimant le sujet inscrit à l'article 8 et en ajoutant les sujets inscrits aux articles 7.1, 8.1, 8.2 et varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005
4. Signature du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005
6. Date de la prochaine assemblée (9 mai 2005)
7. Présentation du plan de secteur du Cœur de la capitale du Canada préparé par la Commission de la capitale nationale
- 7.1 Cadre réglementaire applicable au concept d'aménagement et de design urbain pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm
8. Projet de construction du complexe aquatique du secteur Aylmer
- 8.1 Concept de plan d'ensemble et de la phase I du projet Château Golf et ajustement du zonage au plan d'ensemble proposé
- 8.2 Dérogations mineures au règlement de zonage afin de permettre la construction d'une piscine intérieure au 580A, rue Maclaren Est
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. PIIA pour un projet de lotissement et construction de 185 unités réparties en 44 habitations bifamiliales isolées, 41 habitations unifamiliales isolées et 56 habitations unifamiliales contiguës, district de Val-Tétreau (n^o 4)
11. Travaux dans le site du patrimoine Front-Taylor-Wright au 16, rue Taylor
12. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 895, rue Jacques-Cartier
13. Subdivision d'un terrain dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste aux propriétés du 1007 et 1011, rue Jacques-Cartier
14. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 887-891, rue Jacques-Cartier
15. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 123, boulevard Gréber
16. Travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste au 1035, rue Jacques-Cartier
17. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 4, rue des Archanges
18. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans la zone commerciale C44-06 au 655, boulevard Maloney Est
19. Modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » au 960, boulevard Maloney Ouest
20. Varia :
 - a) Principales normes et dispositions du prochain règlement de zonage
21. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005

Le procès-verbal de la séance du 21 mars 2005 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005

Le procès-verbal de la séance du 21 mars 2005 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 21 mars 2005

On mentionne qu'une assemblée publique de consultation a eu lieu la semaine dernière sur le projet d'amendement au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, ayant pour but de permettre des commerces de détail d'une superficie minimale de 900 mètres carrés dans la zone commerciale du secteur du Plateau.

On souligne que cette assemblée a été très profitable pour toutes les parties impliquées dans ce dossier.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 9 mai 2005.

7. Présentation du plan de secteur du Cœur de la capitale du Canada préparé par la Commission de la capitale nationale

M. François Lapointe de la Commission de la capitale nationale (CCN), accompagné de M. Pierre Dubé, de M. Benoît Morin et de M^{me} Marie Boulet mentionne que le Plan de secteur du cœur de la capitale représente l'énoncé principal de politique du gouvernement fédéral en matière d'aménagement et de développement du cœur de la capitale pour les vingt prochaines années.

M. Lapointe ajoute que ce plan est l'aboutissement d'un processus de planification qui a comporté trois étapes : une Vision d'avenir pour le Cœur de la région de la capitale (1998); un Concept du Cœur de la capitale du Canada (2000); l'étape actuelle et finale (2003 - 2005), le Plan de secteur du Plan cœur de la capitale.

M. Pierre Dubé présente ensuite le contenu du Plan de secteur du Cœur de la capitale du Canada en insistant sur les éléments suivants :

- La vision (2025) et les concepts de référence véhiculés par le développement durable, le mouvement des communautés en santé et la notion de croissance intelligente;
- Les trois actions : célébrer, connecter, consolider qui devront influencer l'aménagement futur;
- Les objectifs globaux, les buts et les priorités;
- Les aires à caractère distinct (ex. : aire riveraine centrale de Gatineau, parc Jacques-Cartier, rivière des Outaouais, promenade du Portage, ruisseau de la Brasserie, Vieux-Hull);
- Le rôle et l'implication de la CCN ou du gouvernement fédéral (direction, partenariat et support);
- Les initiatives courantes et projetées;
- L'utilisation du sol fédéral.

M^{me} Marie Boulet présente brièvement quelques éléments de la programmation et des activités publiques du Cœur de la capitale du Canada. Elle insiste principalement sur les monuments commémoratifs de la capitale du Canada, leurs rôles symboliques, leurs valeurs durables, leurs liens avec le passé.

Elle rappelle également qu'un examen du programme des monuments a été entrepris pour répertorier, entre autres, les sites où ils seront érigés au cours des 20 prochaines années, définir un cadre thématique (paix et sécurité, le Canada et

le monde, vie intellectuelle, etc.) et reconnaître l'importance des emplacements selon trois catégories.

M. Benoît Morin, résume la vision pour la programmation et les activités publiques du Cœur de la capitale du Canada en insistant, entre autres, sur l'analyse de la situation et la consultation des partenaires, les fondements de la vision proposée, l'expérience de la capitale du Canada par districts et voies de circulation et les stratégies relatives à la Vision pour la programmation du cœur de la capitale.

Quelques commentaires sont ensuite formulés :

- On devrait s'inspirer de certaines expériences d'autres villes à travers le monde en tenant compte de l'échelle des villes, de la topographie et des éléments fondamentaux;
- La création de « placettes » devrait favoriser l'achalandage et l'animation;
- L'objectif du plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau d'augmenter le nombre de résidents sur l'Île de Hull est tout à fait approprié;
- L'enjeu pour animer la Promenade du portage est très important;
- Le choix des monuments doit être plus judicieux (ex. : Samuel de Champlain par rapport à Maurice Richard);
- Il faudrait préciser, à la page 38 du document, que la CCN propose que les logements soient autorisés à l'étage, dans les bâtiments qui seront construits entre la rue Montcalm et le ruisseau;
- Il serait intéressant d'aménager des fontaines d'eau afin de favoriser l'achalandage et l'animation;
- Il serait intéressant également de prévoir certains aménagements sur la chaussée réservée aux cyclistes et aux piétons du pont Alexandra afin de rendre plus agréable l'expérience de traverser la rivière.

On souligne que la période de consultation publique se terminera le 29 avril prochain et que le plan de secteur du Cœur de la capitale du Canada sera approuvé en juin 2005.

7.1 Proposition d'accepter un cadre réglementaire applicable au concept d'aménagement et de design urbain pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm, district de Hull (n° 8)

On présente une proposition d'aménagement et de design urbain de même qu'un cadre réglementaire pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm en insistant sur le contexte historique, le mandat confié aux urbanistes-conseils, la démarche à suivre, le contexte de planification, la morphologie du site, les potentiels et les contraintes, les consensus des ateliers de travail, le concept et la proposition d'aménagement, les paramètres de développement et les prochaines étapes.

Arrivée de M. Aurèle Desjardins.

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur :

- La difficulté de se prononcer sur une proposition de cette importance dans un délai aussi court;
- La nécessité d'assurer une bonne intégration des bâtiments, qui seront construits à l'est de la rue Montcalm, par rapport aux bâtiments du voisinage immédiat;
- L'absence d'exigences claires quant au nombre minimal requis de places de stationnement à être fournies en surface, en structure ou en souterrain;
- La vocation résidentielle proposée sur les îlots entre la rue Montcalm et le ruisseau par rapport à la vocation publique que devrait conserver ces îlots;

- Les coûts reliés à la décontamination des terrains sont évalués à 6 millions de dollars;
- Le besoin de produire des « concepts virtuels » des placettes publiques qui seront aménagées entre le ruisseau et la rue Montcalm;
- L'architecture souhaitée des bâtiments entre le ruisseau et la rue Montcalm qui devrait rappeler les traits dominants des anciens édifices industrielles (similitude dans le rythme, les proportions d'ouvertures et l'harmonisation des détails architecturaux, forme du toit, volume, etc.);
- La hauteur de dix étages actuellement permise à l'Est de la rue Montcalm.

Départ de MM. François Lapointe, Pierre Dubé, Benoît Morin et de M^{me} Marie Boulet.

Comme il est 19 h 30, on suggère de passer immédiatement à la période de questions des citoyennes et citoyens.

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

On rappelle brièvement la mise en contexte d'une demande de modification au règlement de zonage 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser les usages « Vente au détail de remorques et services de location de remorques » ainsi que « Vente au détail de véhicules récréatifs et de caravanes de tourisme (roulottes) » dans la zone commerciale C44-06 donnant sur le boulevard Maloney.

On explique également la position et la recommandation du Service d'urbanisme.

Arrivée de MM. Camilien Vaillancourt et Serge Vaillancourt.

M. Camilien Vaillancourt formule un certains nombres de commentaires, notamment :

- L'usage demandé a été enlevé en 2004 lors d'une modification au règlement de zonage de l'ex-Ville de Gatineau;
- À titre de propriétaire, il n'a pas été avisé de ce changement;
- Ce commerce existe, à cet endroit, depuis 11 ans;
- Ce commerce est en évolution et connaît une expansion appréciable depuis quelques années;
- Des investissements de plus de 500 000 \$ ont été effectués dernièrement sur le bâtiment en plus des aménagements sur le terrain;
- Ce terrain est contaminé (type « C ») et ne peut pas recevoir un développement résidentiel;
- Le terrain à l'Est est un ancien dépotoir et est contaminé aux hydrocarbures à l'Ouest (ancien atelier municipal);
- Une bonne section du terrain est caractérisé par la présence d'un ruisseau qui a été remblayé (non-constructible);
- Il n'y a pas de service d'utilité publique sur le boulevard Maloney pour desservir ce terrain;
- Ce terrain n'est bon que pour un usage de stationnement et de vente de véhicules;
- Ne comprend pas les raisons de la Ville de Gatineau de retenir un montant de 20 000 \$ de garantie financière d'exécution des travaux d'aménagement.

Départ de MM. Camilien Vaillancourt et Serge Vaillancourt.

Certaines personnes se disent mal à l'aise avec la tournure de ce dossier et estiment qu'un cas particulier demande un traitement particulier.

Départ de M. Aurèle Desjardins.

On revient à l'article 7.1.

7.1 Proposition d'accepter un cadre réglementaire applicable au concept d'aménagement et de design urbain pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm, district de Hull (n° 8)

CONSIDÉRANT QUE la Ville, en collaboration avec la Commission de la capitale nationale, a confié le mandat au Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc, urbanistes-conseils, d'élaborer une proposition d'aménagement et de design urbain pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm et ce, dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme :

R-CCU-2005-04-18 / 36

Que ce comité recommande au conseil d'intégrer le cadre réglementaire applicable au concept d'aménagement, proposé par le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc pour le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm, dans le projet de règlement de zonage devant être adopté le 26 avril 2005 par le conseil et soumis à la consultation publique le 18 mai 2005 et ce, en précisant au cadre réglementaire les normes et dispositions relatives au nombre minimal requis de places de stationnement à être fourni en surface, en structure ou en souterrain.

ADOPTÉE

8. Présentation du projet de construction du complexe aquatique du secteur Aylmer

Sujet retiré de l'ordre du jour.

8.1. Approbation du concept de plan d'ensemble et de la phase 1 du projet Château Golf, situé entre le chemin d'Aylmer et le boulevard Lucerne, à l'est de l'hôtel Château Cartier et du golf Chaudière et approbation d'ajustement du zonage au plan d'ensemble proposé, district de Deschênes (n° 3)

On présente le concept du plan d'ensemble du projet Château Golf de même que la phase 1 de ce projet, situé entre le chemin d'Aylmer et le boulevard Lucerne, à l'est de l'hôtel Château Cartier et du golf Chaudière en insistant sur les ajustements des normes et usages du règlement de zonage, le concept de développement résidentiel, les zones sensibles, les parcs et aires d'agrément et les considérations particulières d'aménagement.

On souligne que la qualité architecturale des bâtiments sera bonne et on félicite le promoteur à ce sujet.

On demande, tout de même, que le promoteur s'assure que l'architecture et les revêtements des façades des bâtiments visibles du chemin d'Aylmer soient d'une qualité supérieure à l'architecture et aux revêtements des façades latérales et arrières.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un concept de plan d'ensemble de même que la phase 1 du projet Château Golf;

CONSIDÉRANT QU'une étude environnementale a été soumise et que le plan d'ensemble rencontre les exigences environnementales requises;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 est conforme aux normes et usages en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'un formulaire de requête a été déposé pour demander d'ajuster le zonage en fonction du détail du projet de la phase 2 et que les ajustements requis seront intégrés dans le cadre de la révision réglementaire en cours;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures au lotissement feront l'objet d'un rapport distinct;

CONSIDÉRANT QUE la démolition ou le déplacement du bâtiment situé au 1256, chemin d'Aylmer fera l'objet d'un rapport distinct :

R-CCU-2005-04-18 / 37

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la phase 1 du projet Château Golf, d'approuver également les ajustements mineurs à la réglementation des zones concernées dans le cadre de la révision réglementaire et d'adopter le concept de plan d'ensemble et l'architecture du projet Château Golf en s'assurant, entre autres, que l'architecture et les revêtements des façades des bâtiments visibles du chemin d'Aylmer soient d'une qualité supérieure à l'architecture et aux revêtements des façades latérales et arrières.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Liliane Moreau

8.2 Approbation de dérogations mineures au règlement de zonage dans le but de réduire la marge arrière de 6 mètres à 0 mètre, une des marges latérales de 6 mètres à 1,5 mètre et la largeur de terrain minimale de 50 mètres à 43 mètres afin de permettre la construction d'une piscine intérieure au 580A, rue Maclaren Est, district de Buckingham (n° 17)

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a déposé une demande de dérogations mineures afin de permettre la construction d'une piscine intérieure au 580A, rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE les conditions établies par la Commission scolaire au Cœur-des-Vallées et la Ville de Gatineau pour la cession d'une partie de terrain font en sorte que seule l'implantation proposée est envisageable pour le projet retenu;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'approuver les dérogations mineures demandées va permettre la construction d'une piscine intérieure dans le secteur de Buckingham et ce, selon les ententes conclues entre la Commission scolaire au Cœur-des-Vallées et la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la réduction des marges arrière et latérale du côté sud ainsi que celle concernant la largeur de terrain minimal, auront peu de conséquences sur le voisinage;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées sont 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-2005-04-18 / 38

Que ce comité recommande au conseil l'approbation d'accorder les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham dans le but de réduire la marge arrière de 6 mètres à 0 mètre, une des marges latérales de 6 mètres à 1,5 mètre et la largeur de terrain minimale de 50 mètres à 43 mètres afin de permettre la construction d'une piscine intérieure au 580A, rue Maclaren Est.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Jovette Babin.

10. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull pour un projet de lotissement et construction de 185 unités réparties en 44 habitations bifamiliales isolées, 41 habitations unifamiliales isolées et 56 habitations unifamiliales contiguës, district de Val-Tétreau (n^o 4)

À la suite de la présentation du dossier, quelques commentaires sont formulés sur les revêtements qui seront être exigés sur les façades des bâtiments visibles du chemin de la Montagne, la servitude de 10 mètres de conservation du boisé qui sera demandée le long du chemin de la Montagne, les dimensions minimales des terrains, les montants demandés pour la garantie financière d'exécution des travaux et le type d'aménagement du boulevard des Grives.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale conforme au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull pour un projet de lotissement et construction de 185 unités réparties en 44 habitations bifamiliales isolées, 41 habitations unifamiliales isolées et 56 habitations unifamiliales contiguës;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur, Brigil Construction, souhaite développer à des fins résidentielles le terrain situé au nord du chemin Pink, au sud du chemin de la Montagne, à l'est de l'ex-limite municipale du secteur Hull et à l'ouest des lots situés sur la rue de la Brise;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration architecturale est conforme aux normes et usages en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les conditions architecturales prévues visent l'intégration du projet aux projets du Plateau et du Carrefour des Brises;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé a été planifié en tenant compte de l'étude écologique préparée par Fondex :

R-CCU-2005-04-18 / 39

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du projet de lotissement/ phases 1, 2 et 3 du projet Plateau du Parc et la construction de 185 unités réparties en 44 habitations bifamiliales isolées, 41 habitations unifamiliales isolées et 56 habitations unifamiliales contiguës, zones 770 Ra et 771 Rc et ce, aux conditions suivantes :

- Selon le plan de masse numéro 04-318-U04, produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais, révisé le 6 avril 2005;
- Selon le plan d'ensemble phases 1, 2 et 3 numéro 04-318-U05, produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais, révisé le 6 avril 2005;
- Selon le plan des aménagements types dossier 04-318, produit par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais le 18 mars 2005;

- Selon le plan directeur d'égout pluvial numéro PD-3, produit par CIMA, révisé le 25 mars 2005;
- Selon les recommandations de l'étude géotechnique numéro H-I420G, produite par Fondex Outaouais en décembre 2004;
- Selon les recommandations de l'étude écologique numéro H-H720E, produite par Fondex Outaouais en septembre 2004;
- Selon les conditions architecturales définies en s'assurant, entre autres, que l'architecture et les revêtements des façades des bâtiments visibles du chemin de la Montagne soient d'une qualité supérieure à l'architecture et aux revêtements des façades latérales et arrières;
- Selon la garantie financière applicable en vertu de la résolution CM-2004-766 au moment de la demande de permis de construire.

ADOPTÉE

- 11. Proposition d'accepter une demande d'autorisation en vertu du règlement numéro 2194 de l'ex-Ville de Hull constituant le site du patrimoine Front-Taylor-Wright et du règlement 2210, PIIA partie sud de l'Île de Hull afin de refaire une partie du toit de l'annexe pour avoir une seule lucarne continue, district de Hull (n° 8)**

On souligne que le requérant devrait profiter de l'occasion pour apporter quelques modifications aux fenêtres des lucarnes afin qu'elles soient plus esthétiques et plus équilibrées (type de fenêtres, grandeurs, carrelages, etc.).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux dans le site du patrimoine Front-Taylor-Wright afin de refaire une partie du toit de l'annexe pour avoir une seule lucarne au 16, rue Taylor;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire effectuer des rénovations afin de refaire une partie du toit de l'annexe pour avoir une seule lucarne continue;

CONSIDÉRANT QUE la rénovation proposée respecte les caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright et les critères architecturaux du PIIA de la partie sud de l'Île de Hull :

R-CCU-2005-04-18 / 40

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux dans le site du patrimoine Front-Taylor-Wright au 16, rue Taylor afin de refaire une partie du toit de l'annexe pour avoir une seule lucarne et ce, conditionnellement à ce que des modifications soient effectuées aux fenêtres de la nouvelle lucarne afin que les fenêtres soient plus esthétiques et plus équilibrées (type de fenêtres, grandeurs, carrelages, etc.).

ADOPTÉE

Départ de M. Daniel Faubert et de M^{me} Caroline Jean.

- 12. Proposition d'accepter des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste afin d'installer un auvent de toile sur la terrasse existante de la propriété commerciale du 895, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10)**

On mentionne que ce projet d'installer un auvent de toile verte au dessus de la terrasse existante au 895, rue Jacques-Cartier représente une nette amélioration par rapport à la situation actuelle (parasols dépareillés). Cependant, on souligne

qu'il est important que la couleur verte de l'auvent de toile soit similaire à la couleur verte de la toiture du bâtiment principal.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit pour l'installation d'un auvent sur la terrasse existante de la propriété commerciale du 895, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'auvent de toile sera d'une teinte similaire à la toiture verte du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel auvent de toile remplacera les parasols dépareillés qui déguisent la cour avant de cette propriété en été;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel auvent de toile permettra un contrôle plus adéquat des différents types d'affichages possibles sur cette propriété :

R-CCU-2005-04-18 / 41

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'un auvent de toile sur la terrasse existante, d'une teinte similaire à la toiture verte du bâtiment principal, à la propriété commerciale du 895, rue Jacques-Cartier.

ADOPTÉE

13. Proposition d'accepter une subdivision d'un terrain dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste aux propriétés du 1007 et 1011, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une subdivision d'un terrain dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit pour les propriétés du 1007 et 1011, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QU'aucune modification physique n'est prévue sur le terrain, ni même pour les cases de stationnement existantes pour chaque bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux lots créés seront plus représentatifs de la réalité cadastrale de ce secteur patrimonial :

R-CCU-2005-04-18 / 42

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser la subdivision du lot 1 104 643, du cadastre du Québec en deux terrains distincts, soit pour les propriétés du 1007 et 1011, rue Jacques-Cartier, situées dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste.

ADOPTÉE

14. Proposition d'accepter des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste afin de permettre la construction de trois bâtiments résidentiels au 887-891, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10)

On désire obtenir plus d'information sur les deux bâtiments devant être démolis. On considère que le rapport d'ingénieur en structure du requérant n'est pas suffisant pour justifier une recommandation au conseil municipal à ce moment-ci.

De plus, on considère que le projet présenté n'est pas conforme aux principes et aux objectifs du règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste, entre autres, au niveau du gabarit des bâtiments.

La demande, d'accepter des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste afin de permettre des travaux de démolition, de construction et de lotissement au 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier, est retirée.

- 15. Proposition d'accepter une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 3 mètres à 1,8 mètre la distance minimale requise entre une aire de stationnement et une ligne de rue et de réduire de 25 à 23 le nombre de cases de stationnement minimal requis pour un restaurant et ceci, afin de permettre la construction d'un restaurant « Pizza-Pizza » au 123, boulevard Gréber, district des Riverain (n° 10)**

Quelques commentaires sont formulés notamment sur l'aménagement paysager prévu en bordure du boulevard Gréber.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de procéder à la construction d'un restaurant « Pizza-Pizza » au 123, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction proposé par le requérant est satisfaisant et que le nouvel usage proposé sur cette propriété est en conformité avec l'amendement 1005-64-2003 du règlement de zonage de l'ex-Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles hiérarchies de circulation sur le site et tous les nouveaux aménagements paysagers projetés sont adéquats et bien implantés sur le site du projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la distance minimale requise entre une aire de stationnement et une ligne de rue ne contrevient ni aux aménagements paysagers et ni à la plantation d'arbres minimale réglementaire requise;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de 23 cases de stationnement prévu pour desservir ce restaurant est suffisant et qu'il n'y aura pas d'impact pour le stationnement sur rue dans le secteur :

R-CCU-2005-04-18 / 43

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire 3 mètres à 1,8 mètre la distance minimale requise entre une aire de stationnement et une ligne de rue et de réduire de 25 à 23 le nombre de cases de stationnement minimal requis pour un restaurant et ceci, afin de permettre la construction d'un restaurant « Pizza-Pizza » au 123, boulevard Gréber, à la condition que l'aménagement paysager prévu en bordure du boulevard Gréber soit retravaillé.

ADOPTÉE

- 16. Proposition d'accepter divers travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste afin d'entretenir et**

de remettre en état les composantes extérieures de la résidence unifamiliale sise au 1035, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10)

On mentionne que les travaux proposés au 1035, rue Jacques-Cartier sont un bel exemple de maintien et de mise en valeur des caractéristiques propres au site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter divers travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste afin d'entretenir et de remettre en état les composantes extérieures de la résidence unifamiliale sise au 1035, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les différents remplacements et ajouts d'éléments architecturaux se feront selon les grandes lignes directrices du guide technique accompagnant le règlement constituant ce site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE les différentes interventions souhaitées par le requérant se font dans un souci de préservation, de conservation et de mise en valeur des caractères propres de ce site du patrimoine :

R-CCU-2005-04-18 / 44

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser les travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit pour l'entretien et la remise en état de la résidence unifamiliale sise au 1035, rue Jacques-Cartier.

ADOPTÉE

17. Proposition d'accepter une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 1,5 mètre à 0,52 mètre la distance minimale requise entre un garage attaché à une habitation et la ligne latérale droite d'un terrain et ceci, afin de permettre la conversion d'un abri d'auto existant en un garage attaché à l'habitation située au 4, rue des Archanges, district des Promenades (n° 11)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, afin de permettre la conversion d'un abri d'auto existant en un garage attaché à l'habitation située au 4, rue des Archanges;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto actuel est fermé sur les élévations arrière et latérale et que le projet de construction vise à construire des fondations et installer une porte de garage en façade;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 1005-99 prévoit une marge latérale de 1,5 mètre entre un garage attaché à une habitation et une limite de propriété et que la prochaine réglementation de zonage prévoit pour une situation similaire une marge de 1,0 mètre;

CONSIDÉRANT QUE le projet de conversion va permettre une plus-value à la résidence et aura un impact positif sur le paysage de la rue des Archanges :

R-CCU-2005-04-18 / 45

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 1,5 mètre à 0,52 mètre la marge latérale droite minimale requise et ceci,

afin de permettre la conversion de l'abri d'auto existant en un garage attaché à l'habitation située au 4, rue des Archanges.

ADOPTÉE

18. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser les usages « Vente au détail de remorques et services de location de remorques », ainsi que « Vente au détail de véhicules récréatifs et de caravanes de tourisme (roulottes) » dans la zone commerciale C44-06 et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'aire d'entreposage de remorques et l'implantation d'un nouveau commerce de vente de véhicules récréatifs sur la partie vacante du terrain situé au 655, boulevard Maloney Est, district du Lac-Bauchamp (n^o 14)**

Malgré l'apparence de préjudices causés au requérant de cette demande de modification au règlement de zonage, on considère que les usages demandés ne sont pas conformes aux principes et aux objectifs poursuivis par la Ville de Gatineau en vue du développement optimal le long du boulevard Maloney.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser les usages « Vente au détail de remorques et services de location de remorques », ainsi que « Vente au détail de véhicules récréatifs et de caravanes de tourisme (roulottes) » dans la zone commerciale C44-06 au 655, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE les usages demandés ont été retirés des usages permis le long des artères commerciales depuis l'amendement au règlement de zonage numéro 1005-99 adopté au début de l'année 2004 et ne permettant plus cet usage que dans les zones industrielles seulement;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'autoriser les usages industriels dans la zone commerciale C44-06 aurait un impact visuel négatif causé par l'entreposage extérieur le long du boulevard Maloney Est et viendrait donner une allure de zone industrielle;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme est d'avis que l'agrandissement de l'aire d'entreposage tel que proposé par le requérant viendrait restreindre les futures implantations de commerces de détail et de service léger le long de cette artère à vocation commerciale traditionnelle;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation proposé par le requérant prévoit l'étalage de véhicules récréatifs dans la cour avant, ce qui est non conforme aux normes d'entreposage extérieur du règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau :

R-CCU-2005-04-18 / 46

Que ce comité recommande au Conseil de refuser la modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau visant à autoriser les usages « Vente au détail de remorques et de services de location de remorques » et « Vente au détail de véhicules récréatifs et de caravanes de tourisme (roulottes) » dans la zone commerciale C44-06, une modification qui aurait eu pour effet de permettre l'agrandissement de l'aire d'entreposage extérieur de remorques et l'implantation d'un nouveau commerce de vente de véhicules récréatifs sur la partie non utilisée du terrain situé au 655, boulevard Maloney Est.

Que ce comité recommande également au Conseil de refuser le plan d'implantation déposé par le requérant et daté du 15 mars 2005.

ADOPTÉE

19. Proposition d'accepter une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial principal situé au 960, boulevard Maloney Ouest, district des Promenades (n° 11)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au plan d'ensemble du centre commercial « Les Galeries Gatineau » afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment commercial principal situé au 960, boulevard Maloney Ouest;

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

CONSIDÉRANT QUE les agrandissements proposés amélioreront grandement l'image de ce centre commercial et permettront une mise en valeur qui bonifiera l'ensemble du site;

CONSIDÉRANT QUE la plantation d'arbres sera poursuivie et que l'ensemble du site répondra aux normes d'aménagement paysager exigées par le règlement de zonage de l'ex-Ville de Gatineau;

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;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure concernant le nombre minimal de cases de stationnement à fournir est le fruit d'une restructuration des îlots de verdure au périmètre des allées de cases de stationnement et que ces ajouts seront bénéfiques pour l'ensemble du site des « Galeries Gatineau » :

R-CCU-2005-04-18 / 47

Que ce comité recommande au conseil :

- D'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau dans le but de diminuer de 925 à 883 le nombre de cases de stationnement requis pour tous les bâtiments du plan d'ensemble des « Galeries Gatineau » sis au 960, boulevard Maloney Ouest;
- D'approuver le plan d'ensemble des « Galeries Gatineau » numéro 2005-02 préparé en mars 2005 par M. F. Wellen, architecte, révisé le 31 mars, le 8 et le 14 avril 2005 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;

ADOPTÉE

20. Varia :

a) Principales normes et dispositions du prochain règlement de zonage.

On souhaite que, lors d'une prochaine séance, les principales normes et dispositions du prochain règlement de zonage fassent l'objet d'une présentation en insistant, entre autres, sur les orientations stratégiques de la Ville de Gatineau, la

grille et la classification des usages, le lotissement, les plans d'implantation, l'architecture, l'affichage, les nouveaux outils de réglementation, le traitement des projets ayant une grande visibilité, etc.

21. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h.