



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

63^e SÉANCE TENUE LE 20 JUIN 2005

DATE : Le 20 juin 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. Richard Jennings, conseiller, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressource externe

M^{me} Johane La Rochelle, citoyenne

Ressources internes

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture secteur de Gatineau
M^{me} Liliane Moreau, coordonnateur en urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Anh Richez, coordonnatrice projets
M^{me} Marie-Claude Tremblay, architecte paysagiste, Service d'ingénierie

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M. André Turcot, architecte paysagiste, Plani-Cité
MM. Michel Desmarais, André Lachance, Sébastien Goupil, Sylvain Couture et
Claude Mathieu

ABSENCES :

Membres

M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
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.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant un sujet à l'article 21.1.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005
4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005
7. Signature du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005
9. Date de la prochaine assemblée
10. Présentation du concept d'aménagement du square de la Cité
11. Plan d'ensemble de la phase 1 du projet « Place Walters », rues Morley-Walters et Castelbeau entre le chemin McConnell et le chemin d'Aylmer
12. Plan d'ensemble d'un projet commercial sis au 640 et 660, rue Auguste-Mondoux dans le parc industriel d'Aylmer
13. Information et dépôt des commentaires du Service d'urbanisme relatif au projet « Katasa »
14. Période de questions des citoyennes et citoyens
15. Plan d'ensemble et dérogation mineure pour la construction d'un lave-auto au 370, chemin Vanier
16. Plan d'ensemble et ajustement du zonage, phases 11 et 12 du projet « Plateau Symmes II », situé à l'est du boulevard du Plateau, au sud du chemin Boucher et à l'ouest du boulevard de l'Outaouais
17. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à l'habitation unifamiliale isolée sise au 13, rue de Beloeil
18. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 319, boulevard des Affaires
19. Travaux de construction dans le site du patrimoine Park/Poplard/Maple à l'habitation sise au 105, rue Poplar
20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau au 35, rue des Tulipes
21. Projet d'opération cadastrale et plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Développement des Vallées »
- 21.1 Plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Sommet Côte d'Azur »
22. Varia :
23. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005

Le procès-verbal de la séance du 16 mai 2005 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005

Le procès-verbal de la séance du 16 mai 2005 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 mai 2005

On souligne que la plupart des recommandations formulées par le CCU lors de la séance du 16 mai dernier seront présentées à la séance du conseil municipal du 21 juin 2005.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005

Le procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005 est accepté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005

Le procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 6 et 8 juin 2005

On mentionne que les recommandations du CCU relatives à la révision du plan et des règlements d'urbanisme ont été traitées lors de la séance du comité plénier du conseil municipal du 14 juin 2005.

On mentionne également que plusieurs préoccupations ont été portées à l'attention des membres du conseil municipal dont celles portant sur les normes minimales de lotissement, le projet « Katasa », la forêt Boucher, les constructions en ballot de paille, le ruisseau de la Brasserie, la hauteur des bâtiments, les foyers extérieurs, le projet « First Pro », les parcs industriels, les chemins de Montréal, de Buckingham et Lépine.

Enfin, on souligne que le conseil municipal proposera le statu quo au niveau des hauteurs des bâtiments sur l'Île de Hull. On explique qu'une étude particulière sera réalisée à ce sujet au cours des prochains mois.

9. Date de la prochaine assemblée

On souligne que le président aurait souhaité annuler la séance du 18 juillet 2005. Cependant, on explique qu'une dizaine de dossiers dont 4 ou 5, provenant du secteur d'Aylmer, 6, du secteur de Gatineau et 1, du secteur de Hull devront faire l'objet d'une recommandation en juillet 2005. On examinera la possibilité de devancer la séance du 18 juillet au 11 juillet 2005.

10. Présentation du concept d'aménagement du square de la Cité

Arrivée de M^{mes} Anh Richez, Marie-Claude Tremblay et de M. André Turcot.

On explique que le concept d'aménagement du square de la Cité préparé par la firme d'experts-conseil Plani-Cité a été accepté par le conseil municipal lors de la séance du 10 mai 2005.

Le concept d'aménagement retenu est présenté en insistant sur :

- La mise en contexte de ce projet d'aménagement d'un square;
- Les principaux enjeux dont la création d'un lieu à vocation civique, l'intégration d'un bassin de rétention et la mise à jour de l'estimation des coûts de 2000;
- Les options avec bassin de rétention à ciel ouvert ou enfoui;

- Le contexte urbain, les vues d'ensemble, la programmation, l'étude d'ensoleillement, le concept d'organisation spatiale, le langage des formes, le plan d'ensemble, le seuil, le bassin de rétention, l'aire de rassemblement, le jardin, les murets d'archives, la scène et l'éclairage;
- Les estimations budgétaires;
- Les prochaines étapes (printemps-été 2005, plans et devis, règlement d'emprunt, automne 2005, appel d'offres et printemps-été 2006, construction).

Quelques commentaires sont formulés, notamment sur :

- La qualité du concept d'aménagement;
- La configuration et l'emplacement du bassin de rétention;
- L'étude d'ensoleillement effectué en juin;
- La localisation de la régie technique de la scène (caniveau technique);
- Les liens piétonniers (nord-ouest et Maison de la culture);
- Le choix du mobilier urbain;
- La fréquentation du square par les personnes à mobilité réduite.

Départ de M^{mes} Anh Richez, Marie-Claude Tremblay et de M. André Turcot.

11. Proposition d'approuver le concept de plan d'ensemble de la phase 1 du projet « Place Walters », secteur des rues Morley-Walters et Castelbeau entre le chemin McConnell et le chemin d'Aylmer, district de Deschênes (n° 3)

On présente le concept de plan d'ensemble de la phase 1 du projet « Place Walters », secteur des rues Morley-Walters et Castelbeau entre le chemin McConnell et le chemin d'Aylmer en insistant sur les éléments suivants :

- L'étude du règlement de lotissement par la Commission Municipale du Québec;
- La tenue d'une rencontre d'information des citoyens du secteur concernant l'approbation du plan d'ensemble de Place Walters qui a eu lieu le 16 juin 2005;
- La bonification du projet, demandé par le Service d'urbanisme soit l'aménagement d'un sentier récréatif, la desserte en services d'un lot localisé à l'intersection des chemins Morley-Walters et d'Aylmer et la conservation d'une bande de protection des arbres à la limite arrière des lots de la rue Castelbeau;
- La création de 2 nouveaux lots.

Certains commentaires sont formulés, entre autres sur :

- La conservation du boisé le long du chemin d'Aylmer (bande de 30 mètres) et l'aménagement d'un bassin de rétention;
- La nature de l'exemption de planter un arbre accordé au promoteur;
- L'obligation de planter des chênes en façade des résidences;
- Les normes d'aménagement et de construction des sentiers récréatifs;
- Les revêtements de maçonnerie et d'acrylique;
- L'exigence de 75 % minimum de maçonnerie incluant l'acrylique de revêtement de la surface du mur pour les façades principales sur rue.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver le concept de plan d'ensemble de la phase 1 du projet « Place Walters », secteur des rues Morley-Walters et Castelbeau entre le chemin McConnell et le chemin d'Aylmer;

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

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 deux bandes boisées seront protégées par une servitude perpétuelle de non-abattage d'arbres et de non-construction :

R-CCU-2005-06-20 / 60

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du concept de plan d'ensemble et l'approbation de la phase I pour le projet Place Walters, secteur Aylmer selon les considérations suivantes :

- La construction de 2 nouvelles rues desservies en aqueduc et égout;
- La création de 149 à 152 lots à bâtir en habitations unifamiliales isolées;
- La création d'un parc central de 1,8 hectare avec frontage sur le chemin Morley-Walters;
- La conservation d'un ruisseau naturel dans le parc;
- La conservation d'une bande tampon boisée de 10 mètres de profondeur adjacent aux arrières cours de Castelbeau;
- L'aménagement d'un bassin de rétention en bordure du chemin d'Aylmer.

Que ce comité recommande également au conseil :

- L'aménagement d'un sentier récréatif le long des chemins Morley-Walters et d'Aylmer;
- La conservation d'un corridor suffisamment large pour assurer la possibilité de transformer éventuellement le passage piétonnier reliant la rue X ou le parc et le chemin Castelbeau en une rue carrossable;
- La desserte en services (égout sanitaire et aqueduc) jusqu'à la propriété localisée à l'intersection des chemins Morley-Walters et d'Aylmer (693, chemin d'Aylmer).

ADOPTÉE

12. Proposition d'approuver un plan d'ensemble d'un projet commercial comprenant deux bâtiments jumelés de deux étages d'une superficie au sol de 1 033 mètres carrés sis au 640 et 660, rue Auguste-Mondoux dans le parc industriel d'Aylmer, district de Deschênes (n° 3)

À la suite d'une question, on précise que les marges latérales 0 et les murs mitoyens sont autorisés dans le parc industriel d'Aylmer.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'ensemble d'un projet commercial comprenant deux bâtiments jumelés de deux étages d'une superficie au sol de 1 033 mètres carrés sis au 640 et 660, rue Auguste-Mondoux dans le parc industriel d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a été vendu en septembre 2004 à Monsieur Boudreault et que ce dernier est tenu de débiter la construction d'un bâtiment d'une superficie minimale au sol de 1444 mètres carrés avant le 16 septembre 2005 ;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation et l'architecture des bâtiments s'apparente à celles des bâtiments du secteur de la rue Auguste-Mondoux ;

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

CONSIDÉRANT QUE des considérations particulières d'aménagement relatives au projet seront convenues entre la ville et le propriétaire afin d'encadrer la réalisation des travaux :

R-CCU-2005-06-20 / 61

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'ensemble d'un projet commercial au 640 et 660, rue Auguste-Mondoux dans le parc industriel d'Aylmer visant la construction de deux bâtiments jumelés de deux étages d'une superficie au sol de 1033 mètres carrés chacun.

ADOPTÉE

13. Information et dépôt des commentaires du Service d'urbanisme relatif au projet « Katasa » à la suite d'une demande de changement de zonage et du rapport déposé par l'Association des résidents de la Terrasse Lakeview, district de Deschênes (n° 3)

On précise que le projet d'amendement du règlement de zonage ne prévoit pas de zone commerciale à l'intersection du chemin Vanier et du boulevard Lucerne.

14. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. Michel Desmarais, André Lachance, Sébastien Goupil, Sylvain Couture et Claude Mathieu.

M. Michel Desmarais présente les personnes qui l'accompagne et explique qu'il est préoccupé par certains aspects du plan d'ensemble du projet résidentiel « Sommet Côte d'Azur » situé à l'ouest de la rue de Cannes et au nord du boulevard La Vérendrye. Il demande, entre autres, des précisions sur la politique de protection des boisés et formule quelques commentaires sur le développement résidentiel unifamilial au nord du boulevard La Vérendrye.

On mentionne que la Ville de Gatineau a identifié, entre autres, des zones de conservation et des boisés d'intérêt. On souligne aussi que la Ville exigera des études d'impact sur les boisés d'intérêt avant d'émettre des permis de construction.

M. André Lachance mentionne que la Ville de Gatineau fait fausse route en voulant densifier les développements résidentiels à proximité des écoles secondaires et primaires. M. Lachance souligne également que l'ajout de près de 150 nouveaux logements dans ce secteur générera des problèmes majeures de bruit, de sécurité, de circulation, de pénurie d'eau potable et d'alimentation en eau pour combattre les incendies.

On explique que la densification résidentielle le long des artères principales est un objectif souhaité depuis longtemps et est inscrit au plan stratégique de la Ville de Gatineau, que le bruit est un problème présent partout sur le territoire de la Ville et qu'il n'y a aucun problème quant à la capacité d'approvisionnement en eau potable pour ce secteur de la Ville de Gatineau.

À la suite d'une question posée par M. Claude Mathieu, on explique que l'augmentation du trafic automobile dans les quartiers résidentiels est souvent provoqué par un manque de densité ce qui fait qu'un bon système de transport en commun ne peut être offert à un coût raisonnable.

Enfin, on explique à M. Sébastien Goupil que 8 nouveaux édifices, de trois étages, similaires à ceux existants seront construits.

Départ de MM. Michel Desmarais, André Lachance, Sébastien Goupil, Sylvain Couture et Claude Mathieu.

15. **Proposition d'approuver le plan d'ensemble pour la construction d'un lave-auto de 446 mètres carrés au 370, chemin Vanier et d'approuver une dérogation mineure à la marge avant latérale par rapport au chemin McConnell afin de réduire la marge de 15 mètres à 11,4 mètres, district de Deschênes (n° 3)**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur les arbres qui seront conservés et plantés, sur l'usage commercial « lave-auto » et sur l'unique accès au site, par le chemin Vanier.

Plan d'ensemble

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver le plan d'ensemble pour la construction d'un lave-auto de 446 mètres carrés au 370, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à des considérations particulières d'aménagement, notamment en ce qui concerne les plantations et l'obligation de construction des services d'égouts et de branchement au réseau d'aqueduc;

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

R-CCU-2005-06-20 / 62

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un commerce de lavage d'auto manuel de 446 mètres carrés sur le site du 370, chemin Vanier selon l'option 3 des plans d'implantation et le concept architectural révisé le 16 juin 2005 et le tout conditionnellement à l'approbation d'une dérogation mineure quant à la distance par rapport au chemin McConnell.

ADOPTÉE

Dérogation mineure

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure à la marge avant latérale par rapport au chemin McConnell afin de réduire la marge de 15 mètres à 11,4 mètres au 370, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la surlargeur requise sur le chemin McConnell réduit la disponibilité d'espace utilisable pour un bâtiment de forme allongée :

R-CCU-2005-06-20 / 70

Que ce comité recommande au conseil l'approbation d'une dérogation mineure quant à la marge avant latérale du bâtiment projeté au 370, chemin Vanier pour qu'elle soit de 11,04 mètres plutôt que 15 mètres telle que spécifiée au règlement de zonage 700 de l'ex-Ville d'Aylmer.

ADOPTÉE

- 16. Proposition d'approuver le concept de plan d'ensemble et les phases 11 et 12 du projet « Plateau Symmes II », situé à l'est du projet Plateau Symmes, plus spécifiquement à l'est du boulevard du Plateau, au sud du chemin Boucher et à l'ouest du boulevard de l'Outaouais et d'approuver la demande d'ajustement du zonage au plan d'ensemble proposé, district de Deschênes (n° 3)**

On souligne que lors de la séance du CCU du 8 juin dernier, certaines considérations particulières d'aménagement du plan d'ensemble devaient être précisées notamment les limites du parc, des bassins de rétention et des zones sensibles et la zone tampon longeant le côté ouest du boulevard de l'Outaouais.

On mentionne que les zones sensibles seront cédées à la Ville pour un dollar. On explique également que l'obligation de préserver les zones sensibles adjacentes aux propriétés sera inscrite dans les titres notariés des futurs propriétaires.

Enfin, on donne des explications sur le traitement des façades des bâtiments visibles du boulevard de l'Outaouais et sur le type (talus naturel) d'aménagement de la zone tampon sonore et visuelle le long du boulevard de l'Outaouais.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver le concept de plan d'ensemble et les phases 11 et 12 du projet « Plateau Symmes II », situé à l'est du projet Plateau Symmes;

CONSIDÉRANT QUE le concept de plan d'ensemble proposé respecte le principe de densification le long des collectrices (boulevard du Plateau);

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

CONSIDÉRANT QUE le projet sera assujéti à des considérations particulières d'aménagement (CPA), notamment en ce qui concerne les caractéristiques architecturales, la préservation des zones sensibles, la conservation des arbres et la zone tampon le long du boulevard de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur et que des ajustements à la nouvelle réglementation ont été demandés pour s'adapter aux détails du projet :

R-CCU-2005-06-20 / 63

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du concept de plan d'ensemble et l'approbation des phases 11 et 12 pour le projet Plateau Symmes II, secteur Aylmer ainsi que les ajustements mineurs à la réglementation des zones concernées dans le cadre de la révision réglementaire.

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 la marge latérale de 1,5 mètre à 1, 2 mètre, afin de permettre la construction d'un garage incorporé à l'habitation unifamiliale isolée sise au 13, rue de Beloeil, district du Versant (n° 12)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la propriété sise au 13, rue de Beloeil;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du projet résidentiel dans lequel est située la résidence a été réalisé avec des marges latérales d'implantation de 1,2 mètre sur les deux côtés des habitations;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 1005-99 ainsi que le projet de règlement de zonage 502-2005 prévoient tous les deux une marge latérale de 1,5 mètre entre un garage incorporé à une habitation et une limite de propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet du requérant va permettre une plus-value à la résidence et qu'il aura un impact positif sur le paysage de ce secteur dans lequel on retrouve plusieurs maisons similaires à celle du requérant :

R-CCU-2005-06-20 / 64

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 1,2 mètre la distance minimale requise entre un garage incorporé à une habitation et la ligne latérale de terrain, et ce, dans le but d'ajouter un garage avec chambres au-dessus, pour l'habitation unifamiliale isolée sise au 13, rue de Beloeil.

ADOPTÉE

- 18. Proposition d'accepter une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'annuler la norme exigeant 50 % de maçonnerie sur tout le mur donnant façade sur une rue et d'augmenter de 4,5 mètres à 5,0 mètres la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée en bois équarri (pièce sur pièce) et d'un garage détaché au 319, boulevard des Affaires, district de Bellevue (n° 13)**

On mentionne que la construction de l'habitation unifamiliale isolée en bois équarri est passablement avancée et ce, malgré que les dérogations mineures n'ont pas encore fait l'objet d'une recommandation au conseil municipal.

On s'interroge également sur le fait qu'une construction résidentielle soit autorisée sur le boulevard des Affaires.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la propriété sise au 319, boulevard des Affaires;

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

CONSIDÉRANT QUE la valeur de l'habitation projetée est comparable et même supérieure à celles existantes dans le secteur et que les dérogations mineures ne créeront pas de préjudice aux propriétés voisines :

R-CCU-2005-06-20 / 65

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but :

- d'annuler la norme exigeant un minimum de 50 % maçonnerie sur tout mur donnant façade sur une rue;

- d'augmenter de 4,5 mètres à 5,0 mètres la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire.

Ces dérogations mineures auront pour effet de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée en bois équarri (pièce sur pièce) et d'un garage détaché au 319, boulevard des Affaires.

ADOPTÉE

- 19. Proposition d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Park/Poplard/Maple afin de remplacer la porte principale sur la façade avant, d'ajouter une porte-fenêtre sur le mur latéral sud et une terrasse pour l'habitation sise au 105, rue Poplar, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

À la suite d'explication on souhaite que la porte de la façade avant de l'habitation soit remplacée par une porte en bois au lieu d'une porte d'aluminium.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de construction dans le site du patrimoine Park/Poplard/Maple à l'habitation sise au 105, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés se font selon les grandes lignes directrices du guide technique accompagnant le règlement constituant ce site du patrimoine et qu'ils se réaliseront dans un souci de préservation, de conservation et de mise en valeur des caractères propres de ce site du patrimoine :

R-CCU-2005-06-20 / 66

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser les travaux de construction et de rénovation dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit le remplacement de la porte principale par une nouvelle porte en bois sur la façade avant, l'ajout d'une porte-fenêtre sur le mur latéral sud et la construction d'une terrasse dans le prolongement des murs arrière et latéral de l'habitation située au 105, rue Poplar.

ADOPTÉE

- 20. 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 0,5 mètre à 0,22 mètre la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne latérale d'un terrain et ceci, afin de régulariser l'implantation d'un abri d'auto rattaché à une habitation unifamiliale jumelée existante au 35, rue des Tulipes, district de la Rivière-Blanche (n° 15)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau à la propriété sise au 35, rue des Tulipes;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de l'abri d'auto a été proposée à 0,5 mètre de la ligne latérale du terrain lors de la demande de permis de construire en 1987, mais un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre en juin 2004 confirme que l'abri d'auto est implanté à 0,22 mètre de la ligne latérale de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme est d'avis que l'implantation dérogatoire de l'abri d'auto est mineure, qu'elle ne nuie pas au style architectural des habitations jumelées de ce secteur et qu'elle ne cause aucun préjudice au propriétaire voisin;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de l'abri d'auto est similaire aux implantations des abris d'auto existants dans ce secteur :

R-CCU-2005-06-20 / 67

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 0,5 mètre à 0,22 mètre la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne latérale d'un terrain et ceci, afin de régulariser l'implantation d'un abri d'auto existant rattaché à une habitation unifamiliale jumelée au 35, rue des Tulipes.

ADOPTÉE

21. Proposition d'approuver un projet d'opération cadastrale et un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Développement des Vallées », phase 6, district de Bellevue (n° 13)

On précise que le projet d'opération cadastrale comporte non pas 28 mais bien 29 lots. On donne ensuite quelques explications sur les mesures prises pour assurer la stabilisation du sol lors de la construction et lors des futures transactions immobilières (clause transférable des obligations prévues au PIIA).

On demande que la norme générale sur la plantation des arbres (1 arbre par façade) du règlement de zonage soit reprise dans le document complémentaire au PIIA.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un projet d'opération cadastrale et un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la phase 6 du projet résidentiel « Développement des Vallées »;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'opération cadastrale est conforme aux orientations des plans d'urbanisme et à la réglementation applicable au secteur de Gatineau;

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

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

R-CCU-2005-06-20 / 68

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un projet d'opération cadastrale et un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Développement des Vallées », phase 6;

Que ce comité recommande également au conseil l'approbation des documents suivants :

- Le projet d'opération cadastrale préparé par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre, en date du 24 mai 2005 et portant le numéro de dossier 75082, minutes 36928S;
- Le plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre, en date du 18 mai 2004, révisé le 19 mai 2005 et portant le numéro de dossier 71580, minutes 34768S;

- Le document complémentaire au plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé par CDM Construction, conjointement avec le Service d'urbanisme le 27 mai 2005 et portant le numéro de dossier 6221/72001 et ce, en y précisant qu'au moins un arbre par façade de bâtiment devra être planté selon les dispositions du règlement de zonage.

ADOPTÉE

21.1. Proposition d'approuver une modification au plan d'ensemble du projet résidentiel « Sommet Côte d'Azur », district de Limbour (n° 9)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une modification au plan d'ensemble du projet résidentiel « Sommet Côte d'Azur »;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de modification est nécessaire suite au retrait d'un amendement au zonage qui visait à augmenter de 3 à 6 le nombre d'étages permis dans cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le plan soumis est conforme aux orientations du nouveau plan d'urbanisme ainsi qu'aux normes régissant les projets résidentiels intégrés dans la réglementation actuelle et dans la nouvelle réglementation de la grande ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis contribue à créer un environnement résidentiel de qualité sur le plan architectural, sur le plan de la protection des boisés d'intérêt ainsi que sur le plan de l'implantation au sol :

R-CCU-2005-06-20 / 69

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la modification au plan d'ensemble pour le projet résidentiel « Sommet Côte d'Azur » préparé par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais en date du 25 mai 2005 et portant le numéro 04-328-U02.

L'approbation des phases 3 à 5 par le conseil sera conditionnelle à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation refondue pour la grande ville de Gatineau.

ADOPTÉE

22. Varia :

Aucun sujet.

23. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 50.