

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

28 octobre 2002

PROCÈS-VERBAL

11^e SÉANCE

DATE : Le 28 octobre 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : **Membres**

M. Simon Racine, président, conseiller district 9

M. Pierre Pillion, vice-président, conseiller, district 7

M. Richard Bégin, citoyen

M. Daniel Gauvreau, citoyen

M. Denis Lanctôt, citoyen

Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull

Mme Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme temporaire

Mme Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme

ABSENCES MOTIVÉES :

Mme Thérèse Cyr, conseillère, district 10

M. Claude Potvin, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECÉTAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 30.

2. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 18 novembre 2002.

3. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull en vue d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse » comme usage autorisé dans la zone 410 Cb, 424-470, boulevard Saint-Joseph, Place Fleur de Lys, district 7, secteur Hull

On explique brièvement les dispositions du règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull relatives aux débits de boissons alcooliques et on résume la problématique passée et présente de la prolifération des bars sur le territoire de l'ex-ville de Hull et plus particulièrement sur la promenade du Portage.

On souligne que le Service d'urbanisme ne recommande pas cette demande de changement de zonage mais suggère plutôt de reporter, dans le cadre de la révision générale, cette demande de même que toute demande similaire à celle-ci.

Accueil de MM. Charles Masse et Rémi Naud de même que Mme Christine Cornell.

Les requérants de la demande de changement de zonage présentent leur projet d'ouverture d'une discothèque (débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse) qui serait aménagée au sous-sol du centre commercial Place Fleur de Lys sis au 424-470, boulevard Saint-Joseph, secteur Hull. Les principaux arguments des requérants en faveur de cette demande de changement de zonage sont :

- La clientèle visée (25 – 45 ans) est celle du Casino;
- musique variée entre 9h et 12h et un peu plus rythmée entre 12h et 2h;
- le requérant et propriétaire du centre commercial (Groupe Heafey) sera également le propriétaire de l'établissement;
- la trentaine de locataires est une garantie de la paix et du bon ordre;
- la ville pourra se fier à l'autocontrôle du propriétaire;
- le projet n'entraînera aucune nuisance pour le voisinage Nord - restaurant Mikes et CDTI appartenant au même propriétaire (Groupe Heafey); Ouest – centre commercial Village Place Cartier; Sud – centre commercial Les Galeries de Hull; et Est – autoroute 5;
- une vingtaine de locataires ont été informés du projet;
- des spectacles (jazz ou autres) avec 1 ou 2 musiciens seraient intéressants pour la clientèle visée;
- le permis de vente de boissons alcooliques sera au nom du propriétaire du centre commercial;
- le Groupe Heafey a une longue expérience dans la gestion d'établissements de ce type.

Les requérants remercient les membres du CCU et quittent la séance.

On souligne que le Service de la police de la ville de Gatineau (lieutenant Roger Baizana) a été consulté et ne s'oppose pas à cette demande de changement de zonage.

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires du centre commercial Place Fleur de Lys sis au 424-470, boulevard Saint-Joseph, district 7, secteur Hull ont formulé une demande de changement de zonage en vue d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse » dans la zone 410 Cb;

CONSIDÉRANT QUE les arguments et les garanties avancés par le requérant sont réalistes et acceptables;

CONSIDÉRANT QUE le Service de la Police n'est pas contre cette demande de changement de zonage;

CONSIDÉRANT QU'un commerce de divertissement est compatible avec les usages du voisinage actuellement en opération;

CONSIDÉRANT QUE le Casino du Lac Leamy, localisé à proximité, attire une clientèle considérable pour ce type de commerce;

CONSIDÉRANT QU'un commerce de divertissement pourrait contribuer à conserver plus longtemps les visiteurs du Casino et ainsi profiter encore plus des retombées économiques de cette clientèle;

CONSIDÉRANT QU'une étude approfondie et complète sur la problématique des débits de boissons alcooliques devrait sans doute arriver à la conclusion que cette zone (410 Cb) est propice à l'établissement de commerces de divertissement :

R-CCU-2002-10-28/164

Que ce comité recommande au conseil d'accepter cette demande de modification du règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull en vue d'autoriser l'usage « débit de boissons alcooliques avec spectacle ou danse » à la zone 410 Cb, district 7, secteur Hull.

Que ce comité recommande également au conseil qu'une étude approfondie et complète sur la problématique des débits de boissons alcooliques soit effectuée à court terme afin d'identifier les zones où l'usage de débits de boissons alcooliques devrait être autorisé.

ADOPTÉE

- 4. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 77, boulevard Saint-Raymond afin d'autoriser la localisation d'une enseigne commerciale sur poteau à 2,05 mètres au lieu de 3 mètres du bâtiment, district 7, secteur Hull**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

- 5. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 228, boulevard Saint-Joseph afin d'autoriser l'aménagement d'un bâtiment résidentiel et commercial à des marges latérales de 0 mètre au lieu de 6 mètres et de permettre un nombre de cases de stationnement inférieur à la norme exigée, soit 28 au lieu de 32 , district 5, secteur Hull**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

- 6. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant les propriétés sises au 107, 109 et 111, rue Lois afin d'autoriser l'aménagement d'un bâtiment résidentiel à des marges latérales de 0 mètre au lieu de 6 mètres et de permettre un nombre de cases de stationnement inférieur à la norme exigée, soit 28 au lieu de 31 , district 5, secteur Hull**

Sujet retiré de l'ordre du jour.

7. Proposition d'accepter un PIIA pour projet d'ensemble immobilier au 703, boulevard Saint-Joseph (Château Louis IX) en vue d'une construction de type copropriété divise de 2 bâtiments de 39 logements, chacun sur 5 étages, dans la zone 421 Re, district 7, secteur Hull

On demande que la réglementation relative au triangle de visibilité soit respectée à l'intersection de la rue Goudie et du boulevard Riel. On souligne qu'une étude de circulation préparée par le Service des travaux publics et de l'ingénierie de la ville de Gatineau a démontré que le projet présenté n'aura que très peu d'effet sur la circulation.

On mentionne que certains voisins sont quelques peu inquiets par rapport à l'aménagement des espaces de stationnement localisés près de leur propriété. On se dit inconfortable de recommander ce projet avec aussi peu de détails sur l'architecture et sur les matériaux extérieurs qui seront utilisés. Enfin on demande que l'accès au chantier de construction se fasse uniquement par le boulevard Saint-Joseph.

CONSIDÉRANT QU'un PIIA pour projet d'ensemble immobilier au 703, boulevard Saint Joseph en vue d'une construction de type copropriété divise de 2 bâtiments de 39 logements, chacun sur 5 étages, a été déposé;

CONSIDÉRANT QUE ce PIIA projet d'ensemble immobilier respecte toutes les dispositions réglementaires :

R-CCU-2002-10-28/165

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du PIIA projet d'ensemble immobilier (Château Louis IX) de type copropriété divise de 2 bâtiments de 39 logements chacun sur 5 étages dans la zone 421 Re, district 7, secteur Hull selon les conditions suivantes :

- selon les plans déposés soit le plan d'implantation et d'aménagement du terrain (02-175-P01/P02), le plan de desserte en infrastructures et de niveau de terrain (H02295), le plan d'architecture (LAND 3193);
- une garantie financière équivalente à 5 % de la valeur du projet allant jusqu'à 500 000 \$ et 3 % de la valeur excédentaire, cette garantie pouvant être applicable à chacun des bâtiments au moment de la demande de permis de construire;
- un protocole d'entente doit être convenu entre le promoteur et la Ville relativement à la construction et la gestion des infrastructures de services;
- obtention d'informations supplémentaires dans le but de compléter l'approbation architecturale du projet (architecture du bâtiment, matériaux et couleur de revêtement extérieur, etc.).

ADOPTÉE

8. Proposition de modifier le plan d'ensemble du « Manoir Lavigne » soit : ajustement en fonction de la relocalisation des espaces prévus comme parcs et terrains de jeux, échange de terrains requis et approbation de la phase 5B du projet, district 2, secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le plan d'ensemble du « Manoir Lavigne » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'ex-conseil de la ville d'Aylmer a déjà donné en 2001 son accord de principe au concept du projet « Manoir Lavigne », au zonage, à l'échange de terrains pour les parcs et à la cession d'une parcelle de terrain dans le parc Jardin Lavigne;

CONSIDÉRANT QUE le présent dossier valide l'ensemble de ces orientations;

CONSIDÉRANT QUE l'analyse du dossier permet de recommander l'échange de parcs conservant, à la Ville, les mêmes superficies de parcs dans des localisations plus appropriées et l'approbation des modifications plus adaptées au plan d'ensemble :

R-CCU-2002-10-28/166

Que ce comité recommande au conseil :

- l'approbation des modifications du plan d'ensemble du « Manoir Lavigne », des phases et de l'échange de terrains;
- de mandater le Service des transactions immobilières de procéder à cette vente;

ADOPTÉE

9. Proposition de modifier le plan d'ensemble du « Domaine du Littoral » (nouvelle appellation du Domaine des Vignobles II) soit : ajustement du projet au concept d'aménagement proposé, nouvelles considérations particulières d'aménagement et approbation de phase, district 2, secteur Aylmer

À la suite de la présentation du plan d'ensemble, quelques commentaires sont formulés dont :

- aménager de façon sécuritaire l'intersection de la future collectrice du projet en vue de réduire les impacts de la circulation automobile sur le sentier récréatif existant;
- informer les futurs propriétaires de la présence de l'ex-emprise du CP (servitude de non-accès, aucun aménagement possible);
- élargir l'accès au parc A en face de la première rue transversale du projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modifier le plan d'ensemble du « Domaine du Littoral » a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les Habitations Bouladier proposent un concept d'aménagement du « Domaine du Littoral » (nouvelle appellation du Domaine des Vignobles II) qui est bonifié par rapport au concept original approuvé en 1997;

CONSIDÉRANT QUE le projet avait déjà reçu une approbation en 2001 et que le projet soumis par les Habitations Bouladier est plus intéressant au niveau de l'intégration du projet et de l'utilisation des potentiels du site;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au concept sont mineures et contribueront à améliorer l'interface de ce projet avec les autres secteurs résidentiels existants :

R-CCU-2002-10-28/167

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des modifications du plan d'ensemble du « Domaine du Littoral » (nouvelle appellation du Domaine des Vignobles II), tel que proposé en ajoutant les ajustements discutés, l'approbation des considérations particulières d'aménagement proposées et l'approbation des ajustements nécessaires à l'acte de vente, district 2, secteur Aylmer.

ADOPTÉE

10. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 45