

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE RÉGULIÈRE

18 novembre 2002

PROCÈS-VERBAL

12^e SÉANCE

DATE : Le 18 novembre 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : Membres

M. Simon Racine, président, conseiller district 9
M. Pierre Phillion, vice-président, conseiller, district 7
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Lanctôt, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Éric Boutet, responsable / planification
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull
M. Gilbert Gagnon, responsable / réglementation
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme temporaire
M. Daniel Le Pape, chargé de planification
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme
M. Normand Thibault, coordonnateur / projets

Observateur

—M. Salah Barj, STO

ABSENCES MOTIVÉES :

M^{me} Thérèse Cyr, conseillère, district 10
M. Daniel Gauvreau, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 30.

Le secrétaire présente brièvement un document portant sur le bilan 2002 du Comité consultatif d'urbanisme. Il insiste principalement sur la participation des membres du CCU pour compléter ce bilan et les invite à utiliser le questionnaire, mis à leur disposition, afin de préciser leurs préoccupations et attentes. On souligne que cet exercice d'évaluation sera également effectué avec les personnes-ressources du comité et qu'un rapport sera par la suite préparé et déposé pour recommandation au conseil s'il y a lieu.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté, en ajoutant les sujets suivants :

- 20. a) Proposition d'accepter un PIIA sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, projet résidentiel « Labrosse » – phase 1, visant la construction de 57 bâtiments dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolées, district 13, secteur Gatineau.
- 21. a) Proposition d'accepter un PIIA pour l'avenue du Cheval-Blanc, projet résidentiel « Domaine du Cheval-Blanc » – phases A et B, visant la construction de 57 unités d'habitation, district 15, secteur Gatineau.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 21 octobre 2002

Le procès-verbal de la séance du 21 octobre 2002 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 21 octobre 2002

Le procès-verbal de la séance du 21 octobre 2002 est signé par le président.

5. Suivis du procès-verbal de la séance du 21 octobre 2002

On mentionne que tous les suivis des recommandations formulées le 21 octobre 2002 ont été assurés.

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 octobre 2002

Le procès-verbal de la séance du 28 octobre 2002 est accepté tel que présenté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 28 octobre 2002

Le procès-verbal de la séance du 28 octobre 2002 est signé par le président.

8. Suivis du procès-verbal de la séance du 28 octobre 2002

On mentionne que tous les suivis des recommandations formulées le 28 octobre 2002 ont été assurés.

9. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 16 décembre 2002.

Un calendrier des dates des assemblées du CCU pour 2003 est déposé. Les séances du CCU sont prévues pour le troisième lundi de chaque mois sauf pour les mois d'avril et juin (4^e lundi), ainsi que les mois de juillet et août (aucune séance, sauf possiblement une séance spéciale en août).

Les prévisions des dépenses 2003 sont également présentées. On prévoit des dépenses de l'ordre de 12 500,00 \$ réparties de la façon suivante : Congrès et colloques (1 500,00 \$), déplacements et visites des projets (3 750,00 \$), frais postaux, abonnements et papeterie (890,00 \$), services professionnels (2 000,00 \$) et soutien logistique (4 360,00 \$).

10. Proposition de modifier le plan d'ensemble Clétrem, d'approuver un avis d'intention de dresser un plan d'ensemble, d'approuver un plan d'ensemble visant à créer 149 lots pour la construction d'habitations unifamiliales isolées et d'approuver la phase 7A, district 2, secteur Aylmer

Quelques commentaires sont formulés et on insiste sur :

- la vitesse maximale permise sur le chemin Klock (70 km/heure);
- la desserte en transport en commun (circuits d'autobus);
- une densité plus importante sur les collectrices que sur les rues locales;
- l'élargissement à quatre voies du chemin Klock;
- l'aménagement d'une barrière visuelle et sonore le long du chemin Klock;
- le dépôt d'une garantie financière lors de l'approbation des phases;
- l'étalement urbain;
- le centre de service commercial sectoriel localisé au nord du projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par Larose Development ayant pour but de modifier le plan d'ensemble Clétrem accepté en 1993 et d'approuver le plan d'ensemble Larose présenté par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre, et portant le n°.58103-25928S, reçu au Service d'urbanisme le 2 octobre 2002;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur doit, pour commencer la construction, prolonger le réseau existant au coin des rues du Verger et des Champignons :

R-CCU-2002-11-18/168

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la modification de plan d'ensemble Clétrem tel que présenté par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre sur le plan n°.58103-25928S reçu au Service d'urbanisme le 2 octobre 2002 et d'approuver la phase 7A.

Que ce comité recommande également au conseil de mandater le Service d'urbanisme pour élaborer un PIIA afin de s'assurer que la partie sud de la zone 439H soit assujettie aux mêmes critères architecturaux que le projet Larose Development.

ADOPTÉE

11. 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

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull à la propriété sise au 77, boulevard Saint-Raymond a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions avant (marge et cour) du terrain du 77, boulevard Saint-Raymond, sont réduites et limitent les possibilités d’affichage;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne proposée est conforme à la réglementation quant à sa superficie, sa hauteur et au respect des marges exigées;

CONSIDÉRANT QU’il serait envisageable d’installer une enseigne conforme à la réglementation de plus grande taille, localisée parallèlement au boulevard Saint-Raymond mais qui aurait pour effet de masquer davantage le bâtiment et d’être peu visible pour les passants :

R-CCU-2002-11-18/169

Que ce comité recommande au conseil d’accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l’ex-ville de Hull visant la propriété sise au 77, boulevard Saint-Raymond, dans le but d’autoriser une enseigne commerciale à 2,05 mètres du bâtiment au lieu de 3 mètres, district 7, secteur Hull.

ADOPTÉE

12. Révision du plan directeur du parc de la Gatineau, présentation de la Commission de la capitale nationale

Arrivée de M. François Lapointe et de M^{me} Lucie Bureau.

M. François Lapointe de la Commission de la capitale nationale (CCN) et M^{me} Lucie Bureau, également de la CCN, présentent un état d’avancement de la révision du plan directeur du parc de la Gatineau. Ils expliquent en détail le contexte géographique, les circonstances générales de la révision, l’orientation générale et l’approche stratégique de cette révision. De plus on passe en revue quelques thèmes reliés à la mission du parc dont : l’environnement, la récréation, l’intégration régionale, le patrimoine, la gestion et la vision.

Quelques questions sont posées et quelques remarques sont formulées entre autres sur le plan d’acquisition des propriétés privées à l’intérieur du parc de la Gatineau.

Départ de M. Lapointe et de M^{me} Bureau.

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de Mesdames Denise Laferrière et Suzanne Gauthier.

M^{me} Suzanne Gauthier mentionne qu’elle n’est pas d’accord avec le projet du Musée de la montgolfière. À la suite d’une question, on explique que le CCU a formulé une recommandation au Conseil et que ce dernier devrait normalement rendre une décision le 26 novembre 2002.

Départ de M^{me} Gauthier.

14. Assemblée publique de consultation en vue de reconnaître comme monument historique la propriété sise au 179, promenade du Portage, connue sous le nom de l’hôtel Chez Henri

Ouverture de l’assemblée

Le président ouvre l’assemblée à 20 h et informe les personnes présentes qu’il s’agit d’une assemblée publique de consultation en vue de reconnaître comme monument historique la propriété sise au 179, promenade du Portage dans le secteur Hull, également connue sous

le nom de l'hôtel Chez Henri. Il mentionne également que cette assemblée publique se tient conformément aux dispositions de la Loi sur les biens culturels du Québec.

Présences :

Membres du Comité consultatif d'urbanisme :

MM. Simon Racine, Pierre Phillion, Richard Bégin, Denis Lanctôt, Claude Potvin et M^{me} Nicole Robitaille-Carrière

Conseillère de la Ville de Gatineau :

M^{me} Denise Laferrière, district 8, secteur Hull

Employés de la Ville de Gatineau :

MM. Éric Boutet, Marc Chicoine, Daniel Faubert, Gilbert Gagnon, Daniel Le Pape, Normand Thibault, Ghislain Deschênes et M^{mes} Rachel Laflamme, Liliane Moreau

Employé de la STO :

M. Salah Barj

Citoyennes et citoyens :

M^{me} Sylvie Corriveau, MM. Nader Dormani, André Gingras, Guy Racine, Keith Bryant, Matthieu Boivin, un caméraman et une autre personne non identifiée.

Présentation du projet de règlement

On explique le futur règlement ainsi que les conséquences de son adoption. On mentionne entre autres que le règlement visera à reconnaître comme monument historique l'hôtel Chez-Henri afin d'assurer la conservation et la mise en valeur du potentiel patrimonial reconnu de cet édifice, compte tenu de son architecture particulière de style Château Renaissance et des activités historiques qui s'y sont déroulées. Les principales raisons motivant la citation de cet édifice sont tirées du livre Histoire de bâtiments au cœur de Hull, de madame Michèle Guitard, paru en novembre 1990. On mentionne également que ce bâtiment fait déjà partie d'un ensemble immobilier regroupé dans le « Site du patrimoine Kent-Aubry-Wright ». On ajoute qu'en plus des dispositions déjà prévues au règlement sur le « Site du patrimoine Kent-Aubry-Wright », ce règlement obligera le propriétaire du monument historique à le conserver en bon état.

Période de questions et commentaires

On souligne que M. Michel Prévost, président de la Société d'histoire de l'Outaouais (SHO), a fait parvenir à la Ville de Gatineau une lettre dans laquelle il mentionne qu'il ne peut être présent à la séance de consultation et informe la Ville que la SHO se réjouit de la décision du conseil municipal de Gatineau de citer, en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec, le 179, promenade du Portage.

M. André Gingras, co-propriétaire du 179, promenade du Portage, explique qu'il n'est pas d'accord que la Ville de Gatineau cite comme monument historique le bâtiment du 179, promenade du Portage. Il souligne que l'intérieur du bâtiment a été complètement dégarni. Il mentionne que le projet de règlement ne répond pas aux attentes des propriétaires. Selon M. Gingras, l'immeuble est présentement en bonne condition et ne présente pas de danger pour la sécurité. Il trouve la démarche de la Ville de Gatineau prématurée et se dit disponible pour discuter de l'avenir de cet édifice. Enfin il souligne que la vision de la Ville de Gatineau à ce sujet est erronée.

M. Gingras ajoute qu'il n'y a aucun avantage pour un propriétaire d'un édifice patrimonial. Selon lui, les institutions financières ne sont pas intéressées à investir dans un monument historique.

M. Nader Dormani, également co-propriétaire de l'ex-hôtel Chez-Henri, rappelle que la compagnie propriétaire a signé un bail emphytéotique avec la compagnie Due North. Il existe actuellement un différend entre les deux compagnies qui fera l'objet d'un jugement devant la Cour prochainement. Par conséquent, M. Dormani demande à la Ville de Gatineau de retarder d'un an la citation du 179, promenade du Portage afin de permettre de régler ce différent. De plus, M. Dormani souligne qu'il n'a pas apprécié le travail de la Ville de Gatineau en ce qui a trait au projet de citation.

Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 30.

Départ des citoyennes et citoyens et de M^{me} Laferrière.

14.a) Proposition de reconnaître, comme monument historique cité, le bâtiment désigné sous le nom « hôtel Chez-Henri » sis au 179, promenade du Portage, district 8, secteur Hull

CONSIDÉRANT QUE l'hôtel Chez-Henri sis au 179, promenade du Portage possède une grande valeur patrimoniale;

CONSIDÉRANT QU'un monument historique cité force son propriétaire de le conserver en bon état :

R-CCU-2002-11-18/170

Que ce comité recommande au conseil de poursuivre les démarches en vue de la citation, comme monument historique, du bâtiment désigné sous le nom « hôtel Chez-Henri » sis au 179, promenade du Portage, district 8, secteur Hull.

ADOPTÉE

15. 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 de permettre l'implantation d'un bâtiment commercial et résidentiel à des marges latérales de 0 mètre au lieu de 6 mètres et de permettre un nombre de places de stationnement inférieur à la norme exigée, soit 25 places au lieu de 32 places, district 5, secteur Hull

Arrivée de MM. Mario Marengère et Marc Bureau.

M. Mario Marengère explique brièvement le projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel sis au 228, boulevard Saint-Joseph et la nécessité des dérogations mineures demandées.

Départ de M. Marengère.

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 228, boulevard Saint-Joseph a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable que tous les murs latéraux soient implantés aux même marges;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation d'un bâtiment commercial et résidentiel sur le boulevard Saint-Joseph permettrait de réaliser une continuité commerciale telle que prévue au plan particulier d'urbanisme du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement inutilisé et en friche depuis plusieurs années;

CONSIDÉRANT QUE la diminution du nombre de places de stationnement ne devrait pas susciter de problèmes étant donné le nombre important de stationnements publics dans le secteur :

R-CCU-2002-11-18/171

Que ce comité recommande au conseil 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, dans le but de permettre l'implantation d'un bâtiment commercial et résidentiel à des marges latérales nulles et l'aménagement de 25 places de stationnement au lieu de 32.

ADOPTÉE

- 16. Proposition d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise au 107, 109 et 111, rue Lois afin d'autoriser l'aménagement d'un bâtiment résidentiel comportant 24 logements à des marges latérales de 0 mètre au lieu de 6 mètres et de permettre un nombre de places de stationnement inférieur à la norme exigée, soit 25 places au lieu de 31 places, district 5, secteur Hull**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise aux 107, 109 et 111, rue Lois a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable que tous les murs latéraux soient implantés aux mêmes marges;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est actuellement inutilisé et en friche depuis plusieurs années;

CONSIDÉRANT QUE la diminution du nombre de places de stationnement ne devrait pas causer de problèmes, étant donné le nombre important de stationnements publics dans le secteur :

R-CCU-2002-11-18/172

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant la propriété sise aux 107, 109 et 111, rue Lois, dans le but de permettre l'implantation d'un bâtiment résidentiel à des marges latérales nulles et l'aménagement de 25 places de stationnement au lieu de 31.

ADOPTÉE

Départ de M. Bureau.

17. Information sur certains détails architecturaux relatifs au PIIA pour le projet d'ensemble immobilier du 703, boulevard Saint-Joseph (Château Louis IX) visant la construction d'habitations multifamiliales, district 7, secteur Hull

On présente et commente le concept architectural du projet d'ensemble immobilier sis au 703, boulevard Saint-Joseph (Château Louis IX). Un dessin de la façade et des murs latéraux est déposé pour information. Le revêtement de la base des bâtiments sera en pierre et le revêtement des façades extérieures des murs sera en stuc acrylique.

On souligne que le concept architectural présenté est intéressant. De plus, on demande d'examiner la possibilité de revoir la localisation de l'abri d'autobus du boulevard Saint-Joseph à proximité de ce projet.

18. Proposition d'accepter une étude d'impact fiscal, un projet d'opération cadastrale et un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la réalisation du projet résidentiel « Faubourg du Haut Bois » sis du côté nord-ouest des boulevards Saint-René et Labrosse, district 13, secteur Gatineau

Arrivée de M. Richard Côté.

À la suite de la présentation du projet on demande d'analyser la possibilité d'aménager un sentier piétonnier liant le projet résidentiel « Faubourg du Haut Bois » et le stationnement incitatif de la STO localisé au coin des boulevards Labrosse et Saint-René Est.

CONSIDÉRANT QU'un projet d'opération cadastrale et un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la réalisation du projet résidentiel « Faubourg du Haut Bois » sis du côté nord-ouest des boulevards Saint-René et Labrosse ont été déposés;

CONSIDÉRANT QU'une étude d'impact fiscal démontre que ce projet est financièrement rentable pour la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'opération cadastrale est conforme aux orientations du plan 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 au projet de développement résidentiel;

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

R-CCU-2002-11-18/173

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le dépôt de l'étude d'impact fiscal préparée par le Service des finances en date du 6 novembre 2002, d'approuver le projet d'opération cadastrale portant le numéro 6221/45003-1 en date du 5 novembre 2002 et d'approuver également le plan d'implantation et d'intégration architecturale portant le numéro 6221/45003-2 en date du 5 novembre 2002 en vue de la réalisation du projet résidentiel « Faubourg du Haut Bois » sis du côté nord-ouest des boulevards Saint-René et Labrosse, district 13, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 19. Proposition d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 724, rue de Chambord dans le but d'autoriser un revêtement de vinyle sur la façade donnant sur une rue au lieu de poser de la maçonnerie sur 50 % de cette façade, district 13, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 724, rue de Chambord a été formulée;

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

CONSIDÉRANT QU'il y a la présence de plusieurs habitations sur la rue de Chambord et sur les rues avoisinantes qui ne possèdent pas de maçonnerie;

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

CONSIDÉRANT QUE le modèle campagnard de l'habitation projetée perdrait de sa valeur architecturale si de la maçonnerie était exigée sur 50 % de sa façade :

R-CCU-2002-11-18/174

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 724, rue de Chambord, dans le but d'exempter le requérant à fournir de la maçonnerie sur 50 % de la façade donnant sur une rue et d'autoriser un revêtement de vinyle de bonne qualité et de couleurs harmonieuses avec le voisinage pour l'habitation unifamiliale isolée à construire, district 13, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

- 20. Proposition d'accepter la dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 341, rue De Rainville dans le but de réduire la profondeur minimale de terrain à 36,82 mètres au lieu de 40 mètres et ceci, afin de permettre la subdivision du lot 1 371 341 en deux lots distincts, district 13, secteur Gatineau**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 341, rue De Rainville a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet de subdivision du lot 1 371 341, du cadastre du Québec, en deux nouveaux lots permettra aux requérants de céder la partie de terrain vacant selon les orientations prévues lors de l'élaboration des normes pour ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de subdivision est jugé acceptable par le Service d'urbanisme en raison de l'homogénéité qui est respectée par rapport à la superficie des propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne concerne que la nouvelle limite entre les deux nouveaux lots créés où la profondeur minimale de 40 mètres ne peut être respectée en raison de la profondeur du terrain initial;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau lot vacant qui serait créé pourra recevoir une construction de type unifamilial isolé en respectant les normes d'implantation :

R-CCU-2002-11-18/175

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 1006-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au lot 1 371 341, rue De Rainville, dans le but de réduire la profondeur minimale de terrain à 36,82 mètres au lieu de 40 mètres et ceci, afin de permettre la subdivision du lot 1 371 341 en deux lots distincts, district 15, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

20. a) Proposition d'accepter un PIIA pour le projet sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, projet résidentiel « Labrosse » – phase 1, et visant la construction de 57 bâtiments dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés, district 13, secteur Gatineau

On rappelle quelques dispositions du règlement de zonage numéro 1005-99 sur les pourcentages de maçonnerie qui seront exigés sur les murs extérieurs. Par ailleurs, on aurait aimé avoir plus d'information sur les détails architecturaux des habitations qui seront construites dans ce projet (modèles de maisons).

Quelques commentaires sont formulés sur :

- la présence du ruisseau ;
- le risque d'achalandage sur le boulevard Labrosse ;
- le projet d'élargissement de la rue Sunset ;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Labrosse » – phase 1, sis du côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, et visant la construction de 57 bâtiments dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés a été formulée;

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-2002-11-18/176

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Labrosse » – phase 1, sis côté nord-est des boulevards Saint-René et Labrosse, visant la construction de 57 bâtiments dont 28 habitations unifamiliales isolées, 19 bifamiliales isolées et 10 multiplex isolés, tel que décrit dans le document complémentaire portant le numéro de dossier 6221/45002 daté du 11 novembre 2002 et ce, conditionnellement à ce que les modèles de bâtiments, qui seront présentés à une prochaine séance du CCU, rencontrent les objectifs et critères d'intégration architecturale, district 13, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

Départ de M. Côté.

- 21. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau dans le but de créer une nouvelle zone résidentielle (H) permettant l'usage « habitation multifamiliale » (h4) à même une partie de la zone communautaire P61-08 et ceci, afin de permettre la transformation et l'agrandissement de la maison d'institutions religieuses en maison de chambres au 156, boulevard Lorrain et de construire un bâtiment multifamilial de 24 logements, district 15, secteur Gatineau**

Quelques remarques sont formulées sur :

- l'intégration à la grille des usages et des normes des dispositions spéciales concernant les critères architecturaux à respecter et de l'harmonisation avec le caractère patrimonial et le style architectural particulier de l'ex-maison d'institutions religieuses et de l'église Saint-Rose-de-Lima, et ce, en vue de la réalisation de ce projet de transformation, d'agrandissement et de construction;
- la possibilité d'ajouter une salle communautaire dans ce projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau visant la propriété sise au 156, boulevard Lorrain et la zone P61-08 a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté consiste à transformer une maison d'institutions religieuses en une maison de chambres, d'agrandir cette dernière afin de créer un total de 70 chambres et de construire un bâtiment résidentiel multifamilial de 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE les Sœurs Saintes-Marie Namur désirent vendre leur propriété au requérant, mais que la transaction est conditionnelle à la modification de la réglementation de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet de transformation, d'agrandissement et de construction proposé par le requérant est acceptable dans le contexte où l'activité principale demeure à vocation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la proposition d'implantation et de construction respecte le milieu résidentiel contigu et l'architecture de la maison d'institutions religieuses existante;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement résidentiel apportera un apport important à la revitalisation du secteur commercial traditionnel du quartier Sainte-Rose :

R-CCU-2002-11-18/177

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-ville de Gatineau, dans le but de créer une nouvelle zone résidentielle (H) autorisant ainsi l'usage « habitation multifamiliale » (h4) à même une partie de la zone communautaire P61-08 et ceci, afin de permettre la transformation et l'agrandissement de la maison d'institutions religieuses en maison de chambres au 156, boulevard Lorrain et de permettre également la construction d'un bâtiment multifamilial de 24 logements, le tout, en spécifiant à la grille des usages et des normes que les arbres matures devront être préservés, que des dispositions spéciales soit également ajoutées énumérant les critères architecturaux à être respectés et de l'intégration qui devra être faite avec les bâtiments religieux que sont l'ex-maison d'institutions religieuses et l'église Saint-Rose-de-Lima, district 15, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

21. a) Proposition d'accepter un PIIA pour l'avenue du Cheval-Blanc, projet résidentiel « Domaine du Cheval-Blanc » – phases A et B, visant la construction de 57 unités d'habitation, district 15, secteur Gatineau

On aurait aimé avoir plus d'information sur les détails architecturaux des habitations qui seront construites dans ce projet (modèles de maisons).

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Domaine du Cheval-Blanc » – phase A et B, sis sur l'avenue du Cheval-Blanc, et visant la construction de 57 unités d'habitation a été formulée;

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

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

R-CCU-2002-11-18/178

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Domaine du Cheval-Blanc » – phase A et B, sis sur l'avenue du Cheval-Blanc, et visant la construction de 57 unités d'habitation, tel que décrit dans le document complémentaire portant le numéro de dossier 6221/62003 et daté du 13 novembre 2002 et ce, conditionnellement à ce que les modèles de bâtiments, qui seront présentés à une prochaine séance du CCU, rencontrent les objectifs et critères d'intégration architecturale, district 15, secteur Gatineau.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 240 de l'ex-ville de Masson-Angers, visant la propriété sise au 270, chemin du Fer-à-Cheval dans le but de réduire à 3 mètres au lieu de 6 mètres la distance minimale requise entre un abri d'auto et la ligne avant d'un terrain et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'abri d'auto, district 16, secteur Masson-Angers

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 240 de l'ex-ville de Masson-Angers visant la propriété sise au 270, chemin du Fer-à-Cheval a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto et le bâtiment principal sont implantés à 4,75 mètres de la ligne;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'abri d'auto se fait dans le même prolongement que le bâtiment principal et de l'abri d'auto;

CONSIDÉRANT QUE seul le coin ouest de l'agrandissement de l'abri d'auto est à 3 mètres de la ligne avant;

CONSIDÉRANT QUE la ligne courbe de la limite avant crée un préjudice au requérant;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement proposé augmentera la sécurité de l'accès et la sortie de sa propriété :

R-CCU-2002-11-18/179

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 240 de l'ex-ville de Masson-Angers, visant la propriété sise au 270, chemin du Fer-à-Cheval dans le but de réduire à 3 mètres au lieu de 6 mètres la distance minimale requise entre un abri d'auto et la ligne avant d'un terrain et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'abri d'auto, district 16, secteur Masson-Angers.

ADOPTÉE

23. Proposition d'accepter un PIIA au 385, rue Principale visant la construction d'un bâtiment commercial destiné à la vente au détail de vêtements, d'accessoires et de produits d'épicerie (Tigre Géant), district 17, secteur Buckingham

On mentionne que l'architecture de l'élévation donnant sur la rue Principale devrait être retravaillée. On souligne que l'architecture de ce nouveau bâtiment devrait plutôt s'inspirer de l'architecture « patrimoniale » présente à proximité au lieu de s'inspirer de l'architecture du bâtiment voisin (Ameublement Lefebvre).

CONSIDÉRANT QU'un PIIA visant la propriété sise au 385, rue Principale, secteur Buckingham a été présenté;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux extérieurs proposés, le gabarit et l'architecture du bâtiment commercial projeté s'harmonisent avec le bâtiment voisin;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction s'insère dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment commercial dans la zone centre-ville du secteur de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE l'ex-Ville de Buckingham appuyait le projet de construction en fonction des orientations de développement et d'aménagement du secteur centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a consenti la conclusion de l'entente prise par l'ex-Ville de Buckingham concernant la cession de parcelles de terrains afin de permettre la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT QUE la construction projetée du bâtiment commercial apportera une revitalisation de ce secteur central, autant sur le plan économique que sur la trame bâtie;

CONSIDÉRANT QUE le Comité de contrôle des démolitions acceptait, le 30 octobre 2002, la démolition du bâtiment résidentiel sis au 385, rue Principale, à la condition que le plan de remplacement, tel qu'ici présenté, soit réalisé :

R-CCU-2002-11-18/180

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un PIIA au 385, rue Principale visant la construction d'un bâtiment commercial destiné à la vente au détail de vêtements, d'accessoires et de produits d'épicerie (Tigre Géant), district 17, secteur Buckingham aux conditions suivantes :

- plantation d'arbres dans la bande de terrain de 6 mètres de largeur longeant la piste cyclable située à l'ouest de la propriété;
- plantation d'arbres entre le stationnement municipal et la rue Falls et à l'intersection des rues Falls et Principale;
- réalisation d'un aménagement particulier (pavés unis, bacs de fleurs, poubelles et bancs) dans la bande de terrain en façade du bâtiment donnant sur la rue Principale;

- architecture, de l'élévation donnant sur la rue Principale s'inspirant de l'architecture « patrimoniale » présente à proximité;
- dépôt d'une garantie financière de 25 000,00 \$ afin d'assurer la réalisation du projet tel qu'il est présenté.

ADOPTÉE

24. Varia :

Aucun sujet

25. Levée de la séance

La séance est levée à 10 h 40.