



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION ÉLECTRONIQUE
TENUE LE 30 JANVIER 2003

Proposition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé, dans un secteur construit depuis 100 ans au 275, rue Chénier, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham

Lors de la séance du CCU tenue le 27 janvier 2003 les membres, après une période d'échange, ont constaté qu'il manquait quelques informations pertinentes sur la démarche administrative de ce dossier pour être en mesure de formuler une bonne recommandation. Ils ont alors convenu, une fois l'information obtenue, de formuler une recommandation par voie électronique.

1. Note de M. Mario Larouche, technicien spécialisé, Service d'urbanisme, secteur Buckingham, rédigée le 29 janvier 2003 :

À la fin juillet, Madame Couture est passée à nos bureaux pour obtenir de l'information relative à l'implantation, à la construction et aux usages permis au 275, rue Chénier. Nous l'avons informé, et ce en vertu de la grille des usages et des normes H3-90 du règlement de zonage 0095-00-00, qu'il était possible d'y construire une habitation isolée ou jumelée comportant de 1 à 3 logements de 1 à 2 étages et lui avons remis copie du règlement. Nous l'avons informé que la construction d'un bâtiment principal, dans un secteur ancien, était assujettie à l'approbation par le Conseil d'un PIIA.

Madame Couture a mentionné qu'elle désirait y construire une habitation unifamiliale isolée de 1 étage. Je lui ai demandé la raison pour laquelle elle désirait faire construire une nouvelle habitation à l'intérieur d'un vieux secteur où les habitations voisines pourraient avoir pour effet de diminuer sa valeur et de nuire à la vente future et elle m'a répondu qu'elle avait passé sa jeunesse dans ce secteur et que son père, qui possède le terrain, lui offrait à bas prix.

Le 17 octobre 2002, nous lui avons remis une description écrite des documents à fournir lors d'une demande de permis à l'intérieur duquel nous lui demandions de nous fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur, un plan de cadastre officiel préparé par un arpenteur, 2 copies de plans ainsi que les échantillons et couleurs des revêtements extérieurs.

Nous avons reçu les échantillons rapidement. Le plan d'implantation préparé par Jean Gagné, arpenteur nous a été présenté le 29 octobre 2002 et corrigé le 6 novembre 2002. Nous avons reçu 1 copie des élévations du bâtiment principal projeté le 1^{er} novembre 2002. Sur ce, nous avons procédé à la prise de photos soit le 1^{er} novembre 2002 et j'ai préparé et signé l'étude de cas le 2 décembre 2002.

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION ÉLECTRONIQUE
TENUE LE 30 JANVIER 2003

J'ai eu le réflexe de comparer le projet de Madame Couture au projet de Monsieur Desjardins approuvé par le Comité consultatif d'urbanisme à l'été 2002. Le projet au 226, rue McPike était pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée de 1 étage avec le même type de revêtement extérieur que celui proposé par Madame Couture et situé également dans un secteur ancien majoritairement construit d'habitations de 2 étages soient 17 habitations de 2 étages et 8 habitations de 1 étage sur la rue McPike.

Connaissant aujourd'hui la fermeté avec laquelle le Comité consultatif d'urbanisme étudie les demandes, je dois avouer que j'ai dû à ce moment, et ce en toute bonne foi, laisser croire au requérant que leur projet serait sûrement approuvé tel que présenté pour les raisons ci-haut mentionnées.

Les étapes d'approbation ont été expliquées et aucune promesse n'a été faite. Madame Couture et Monsieur Larocque sont de bonne foi et coopèrent bien depuis le début.

Espérant le tout à votre entière satisfaction et que ces informations pourront servir adéquatement à l'étude du dossier.

Salutations,

Mario Larouche
Technicien en urbanisme
Centre de services de Buckingham

c.c. Pierre Guilbault, directeur – C. Services Buckingham
Jocelyne Houle, conseillère district 17

2.- Courriel de M. Marc Chicoine, coordonnateur à l'urbanisme, secteur Gatineau rédigé le 30 janvier 2003 :

Voici le compte-rendu de Mario Larouche concernant l'historique et le cheminement du dossier du PIIA-secteur ancien, 275, rue Chénier, quartier Buckingham.

Tel qu'entendu lundi soir, avec les membres du CCU, il faudrait les informer de la note de service ci-jointe.

À la lecture de la note de service, Mario Larouche a traité le dossier par une comparaison d'un dossier de PIIA traité en 2002 pour la rue McPike. Comme les recommandations des dossiers de PIIA de la rue McPike ont reçu des recommandations positives, nous pouvons donc comprendre que les requérants du 275, rue Chénier ont eu l'impression que leur proposition serait acceptée sans modification.

Selon les discussions que nous avons eu lors de la rencontre du CCU, il y avait deux situations possibles, soit que les requérants ont procédé à l'engagement de frais avant la recommandation du CCU et de la décision du conseil en faisant fi de la procédure administrative ou qu'ils ont été assurés que leur projet serait accepté sans modification.

Il appert que la deuxième situation soit celle qui est survenue, à l'effet qu'on a laissé croire aux requérants que le projet serait sûrement approuvé tel que présenté. Il faut également comprendre que la demande de production de plans de la part du Service a entraîné des frais de la part des requérants, soit de déposer une mise de fond et un engagement de services à la réalisation du projet par l'entreprise de construction de maisons préfabriquées qui fournissait également les plans sur cette condition.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION ÉLECTRONIQUE
TENUE LE 30 JANVIER 2003

Normalement cette situation ne se produit pas puisque les requérants vont faire faire des plans préliminaires par un spécialiste ou avec l'aide de notre conseiller en architecture et par la suite vont faire l'embauche d'un contracteur pour exécuter les travaux. Donc, à ce moment-là, les frais engendrés sont minimes. Dans le cas présent, nous aurions pu offrir l'aide de préparation des plans préliminaires pour validation auprès du CCU et du Conseil, mais cela n'a pas été fait.

Malgré tout, je propose que la recommandation du Service d'urbanisme, inscrite à l'étude de cas, soit d'approuver le PIIA moyennant le respect des trois conditions inscrites à l'étude de cas, à savoir:

- ajouter un pignon transversal pour reprendre le style architectural présent sur la rue Chénier;
- remplacer la "nova brique" comme revêtement extérieur de la façade par un vinyle;
- ajouter une galerie en façade vis à vis la porte d'entrée.

Merci.

Marc Chicoine, urbaniste, coordonnateur en urbanisme

3.- Courriel de M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités rédigé le 30 janvier 2003 :

Aux membres du CCU,

Tel que souhaité lundi dernier (27 janvier) vous trouverez ci-joint copie d'un courriel de M. Marc Chicoine accompagnée d'une note de service de M. Mario Larouche résumant l'état d'avancement "administratif" du dossier relatif au PIIA sis au 275, rue Chénier secteur Buckingham.

Avec ces informations complémentaires, le Service d'urbanisme maintient sa recommandation formulée à l'étude de cas déposée à la séance du CCU du 27 janvier 2003 soit :

L'approbation du PIIA du projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée au 275, rue Chénier, moyennant les modifications suivantes :

- ajouter un pignon transversal pour reprendre le style architectural présent sur la rue Chénier;
- remplacer la "nova brique" comme revêtement extérieur de la façade par un vinyle;
- ajouter une galerie en façade vis à vis la porte d'entrée.

Étant donné l'importance et l'urgence de ce dossier nous aimerions que les membres du CCU se prononcent par sondage au cours des prochaines heures :

PIIA tel que recommandé par le Service ()

PIIA tel que présenté par le requérant ()

Noter qu'un procès-verbal sera préparé à la suite de ce sondage auprès des membres du CCU. Ainsi, une recommandation sur ce dossier sera donc acheminée au conseil municipal.

Merci à l'avance

c.c. Daniel Gauvreau, télécopie



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL D'UNE CONSULTATION ÉLECTRONIQUE
TENUE LE 30 JANVIER 2003

4.- Proposition d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé, dans un secteur construit depuis 100 ans au 275, rue Chénier, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé, dans un secteur construit depuis 100 ans a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le secteur de la rue Chénier, dans le secteur de Buckingham, a subi plusieurs transformations soit par le remplacement des habitations centenaires par des habitations modernes ou par des travaux de rénovations récentes s'apparentant à l'architecture et aux matériaux de revêtements extérieurs des habitations modernes du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction ne porte pas atteinte à l'architecture des habitations existantes dans le secteur et contribuera à rehausser la valeur immobilière qui est faible;

CONSIDÉRANT QUE les critères d'insertion relatifs au traitement architectural sont plutôt standards;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de la cour avant se fait de façon à assurer la continuité visuelle avec le paysage des terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont été informés dès le départ que leur projet tel que présenté serait sûrement approuvé par les autorités de la Ville de Gatineau :

R-CCU-2003-01-30/10

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale, tel que présenté par les requérants, pour la construction d'un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé, dans un secteur construit depuis 100 ans au 275, rue Chénier, district de Buckingham (# 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE