



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

21^e SÉANCE TENUE LE 16 JUIN 2003

DATE : Le 16 juin 2003

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle Gatineau, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES : Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (# 9)
M. Pierre Philon, vice-président, district Saint-Raymond-Vanier (#7)
M^{me} Thérèse Cyr, district des Riverains (# 10)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Denis Lanctôt, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice en urbanisme, secteur Buckingham
M. Éric Boutet, responsable / planification
M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur Gatineau
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur Aylmer
M. Normand Thibault, coordonnateur / projets, secteur Gatineau

AUTRES PRÉSENCES :

M. Mario Desbiens, M. Marcel Rivard, M. et M^{me} François Gobeil

ABSENCE MOTIVÉE :

M. Claude Potvin, 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 35 et donne quelques explications sur le suivi des dernières recommandations du CCU relatives aux usages reliés à la consommation de boissons alcooliques ou aux spectacles (Place Fleur de Lys et le Café Le Cheminot).

Il procède à la lecture d'une note du directeur du Service d'urbanisme à ce sujet et mentionne, entre autres, que la réglementation de ces usages sera révisée à l'automne 2003.

Par ailleurs, on accepte de tenir, le 25 juin prochain, une séance spéciale du CCU.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en retirant l'article 9 et en ajoutant trois (3) sujets à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003
4. Signature du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003
6. Date de la prochaine assemblée
7. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple au 167, avenue Park
8. Plan d'ensemble du projet résidentiel « Domaine du Parc ». construction de 16 habitations de type bifamilial jumelé sur les rues du Grand-Duc et des Hironnelles
9. Reconnaître la valeur patrimoniale de l'ancienne gare « Buckingham Junction », sise au 10, rue de la Gare
10. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham aux 127-131 et 133-135, rue Joseph
11. Modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, sur la rue Nadon
12. Révision du schéma d'aménagement, croissance urbaine et impact fiscal
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Travaux de démolition du bâtiment existant au 8, rue Wright et de construction d'un triplex isolé dans le site du patrimoine « Front-Taylor-Wright »
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, au 122, boulevard Saint-Laurent
16. Varia :
 - a) Plan d'ensemble, projet résidentiel "Les Condominiums de la Falaise";
 - b) Plan d'ensemble, 61, rue Front;
 - c) PIIA, Louis IX
17. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003

On souligne que la recommandation de modifier le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, afin de permettre comme usage spécifiquement permis à la zone 114 Ca les usages « bureaux administratifs et salles de montage informatique » a été adoptée.

Le procès-verbal de la séance du 26 mai 2003 est accepté avec cette modification.

De plus, on rappelle que le membre du CCU est tenu de voter sur toute question

qui lui est soumise et qu'en cas d'égalité des voix, la recommandation est négative (article 13 du règlement constituant le CCU).

4. Signature du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003

Le procès-verbal de la séance du 26 mai 2003 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 26 mai 2003

On explique qu'une deuxième ouverture sur la rue de l'Oasis ne pourra se faire. Ainsi, la rue de l'Oasis du projet « l'Oasis Mont-Royal » se terminera en cul-de-sac.

On souligne qu'après vérification, une omission a été commise lors de la révision du plan d'urbanisme et de la refonte du zonage de l'ex-Ville de Gatineau au niveau des zones industrielles I65-12 et I65-13 situées dans le secteur de l'aéroparc industriel et qu'ainsi les usages relatifs à l'entreposage comme usages principal et accessoires au 1755 et au 1765, boulevard Maloney Est auraient dû être autorisés.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 25 juin 2003.

7. Proposition d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit le remplacement du bardeau d'asphalte de la toiture et du revêtement extérieur au 167, avenue Park, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau

On mentionne que la couleur rouge du bardeau d'asphalte des toitures des bâtiments de ce site du patrimoine devra éventuellement faire place à une couleur bois flottant (brun).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation, dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, au 167, avenue Park;

CONSIDÉRANT QUE tous les nouveaux éléments de remplacement que l'on souhaite installer cadrent parfaitement avec le type architectural du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles couleurs choisies s'intégreront harmonieusement au cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE tous les travaux proposés aideront à la conservation et la mise en valeur des caractères propres de ces bâtiments :

R-CCU-2003-06-16/91

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit le remplacement du bardeau d'asphalte de la toiture et du revêtement extérieur au 167, avenue Park, district du Lac-Beauchamp (# 14), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

8. Proposition de modifier le plan d'ensemble du projet résidentiel « Domaine du Parc » dans le but de permettre la construction de 16 habitations de type bifamilial jumelé sur les rues du Grand-Duc et des Hirondelles, district de Masson-Angers (no 16), secteur Gatineau

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- L'installation de bordures de béton pour éviter l'élargissement des espaces de stationnement;
- l'augmentation de la marge de recul des bâtiments;
- le risque de se retrouver avec une « mer » de stationnements comme certains secteurs (rues Essiambre, Saint-Henri, Daniel-Johnson);
- certains impacts négatifs sur les propriétés existantes.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue de modifier le plan d'ensemble du projet résidentiel « Domaine du Parc » sur les rues du Grand-Duc et des Hirondelles;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers une modification au plan d'ensemble requiert l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les habitations bifamiliales jumelées sont permises dans la zone résidentielle R4/163 et que le lotissement déjà existant et initialement prévu pour des habitations unifamiliales jumelées peut accueillir des habitations bifamiliales jumelées tout en demeurant conforme au zonage existant ;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs impacts négatifs seront engendrés si la modification du plan d'ensemble du projet résidentiel « Domaine du Parc » était approuvée (ex. places de stationnement, évaluation des propriétés, mixité d'habitation, sécurité des piétons, milieu de vie, lotissement, aire d'agrément, etc.) :

R-CCU-2003-06-16/92

Que ce comité recommande au conseil de refuser la demande de modifier le plan d'ensemble du projet résidentiel « Domaine du Parc » dans le but de permettre la construction de 16 habitations de type bifamilial jumelé sur les rues du Grand-Duc et des Hirondelles, district de Masson-Angers (no 16), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

9. Proposition de reconnaître la valeur patrimoniale de l'ancienne gare « Buckingham Junction », sise au 10, rue de la Gare en la citant monument historique en vertu de la Loi sur les Biens culturels, district de Masson-Angers (no 16), secteur Masson-Angers

Sujet reporté.

10. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 2 mètres à 0,75 mètre la distance minimale requise entre le bâtiment principal et une ligne latérale non adjacente à une rue, et ceci, afin de permettre la subdivision du lot 626, du Village de Buckingham et de créer deux propriétés distinctes aux 127-131 et 133-135, rue Joseph, district de Buckingham (no 17), secteur Buckingham

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une

dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, afin de permettre la subdivision du lot 626 et de créer deux propriétés distinctes aux 127-131 et 133-135, rue Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme communautaire ODEC souhaite acquérir le bâtiment qu'il occupe comme locataire depuis 17 ans au 127-131, rue Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme peut obtenir des fonds d'acquisition seulement si la propriété convoitée est conforme au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire une partie de la marge latérale de 2 mètres à 0,75 mètre en raison des distances restreintes entre les deux bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE le requérant et le futur acheteur se sont engagés à aménager la cour avant du bâtiment sis au 127-131, rue Joseph afin de créer un aménagement paysager qui va agrémenter le paysage de la façade principale du bâtiment :

R-CCU-2003-06-16/93

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but de réduire de 2 mètres à 0,75 mètre la marge latérale minimale sur le côté Est du bâtiment situé au 127-131, rue Joseph, et ceci, en vue de permettre la subdivision du lot 626, du Village de Buckingham et de créer deux propriétés distinctes aux 127-131 et 133-135, rue Joseph.

Que ce comité recommande également au conseil le dépôt en garantie d'une somme de 5 000 \$, préalablement à la procédure de dérogation mineure afin d'assurer l'exécution des travaux d'aménagement paysager en façade du bâtiment sis au 127-131, rue Joseph, district de Buckingham (no 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

11. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but d'autoriser dans la zone résidentielle H3-21 l'implantation d'habitations unifamiliales isolées et jumelées, sur la rue Nadon, district de Buckingham (no 17), secteur Buckingham

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but d'autoriser l'implantation d'habitations unifamiliales isolées et jumelées sur la rue Nadon dans la zone résidentielle H3-21;

CONSIDÉRANT QUE 25 terrains déjà subdivisés, vacants et desservis sont situés dans la partie ouest de la zone résidentielle H3-21 et adjacents à la zone résidentielle H3-23 où des habitations unifamiliales isolées et jumelées sont existantes et projetées;

CONSIDÉRANT QUE la grille des usages et des normes de la zone résidentielle H3-21 du règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham n'autorise que des habitations unifamiliales contiguës;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme est favorable en partie à la requête, dans la zone H3-21, afin d'assurer une meilleure intégration architecturale et une meilleure typologie résidentielle entre les bâtiments contigus et jumelés situés dans les deux zones résidentielles H3-21 et H3-23 :

R-CCU-2003-06-16/94

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham, dans le but d'autoriser l'implantation d'habitations jumelées dans la zone résidentielle H3-21, sur la rue Nadon, district de Buckingham (no 17), secteur Buckingham.

Que ce comité recommande également au conseil, l'ajout d'une disposition spéciale à la grille des usages et des normes de la zone résidentielle H3-21 dans le but de soumettre les demandes de permis au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), et ce, afin d'assurer une intégration architecturale avec les bâtiments existants dans le district de Buckingham (no 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

12. État d'avancement de la révision du schéma d'aménagement, croissance urbaine et impact fiscal

On présente un rapport d'avancement de la mise à jour du schéma d'aménagement en insistant sur :

- Le plan intégré sur le transport (juin 2003);
- le Rapibus (juillet 2003);
- enquête sur le camionnage inter-provincial et la classification des véhicules (terminé);
- l'élaboration d'un portrait socio-économique, recensement, cartes thématiques et portrait évolutif (juillet 2003);
- la mise à jour des espaces économiques (juillet 2003);
- la caractérisation du territoire agricole (juin 2003);
- l'inventaire environnemental (octobre 2003);
- la croissance urbaine (septembre 2003);
- le plan de développement intégré (PDI) de la rivière des Outaouais (juin 2003).

Quelques remarques sont formulées sur les travaux de réfection du pont Alonzo-Wright et sur les rues « collectrices » qui devraient être complétées pour optimiser le système de transport en commun.

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M. Mario Desbiens, M. Marcel Rivard et M. et M^{me} François Gobeil.

On procède à la lecture d'un mémo insistant sur l'importance de protéger les caractéristiques architecturales et spatiales du site du patrimoine Front-Taylor-Wright.

Par ailleurs, on déplore le fait qu'un affichage public ne soit pas obligatoire dans le cas de démolitions de bâtiments dans un site du patrimoine. De plus, on suggère de tenir des assemblées publiques de consultation sur les projets de construction dans les sites du patrimoine. Enfin, on demande que le nombre de places de stationnement pouvant être aménagées sur les terrains privés dans le site du patrimoine Front-Taylor-Wright soit limité et ce, afin de conserver le plus possible les aires d'agrément et les espaces de verdure.

Quelques échanges portent sur les usages reliés à la consommation de boissons alcooliques ou aux spectacles (Place Fleur de Lys et le Café Le Cheminot).

Départ de M. Mario Desbiens, M. Marcel Rivard et M. et M^{me} François Gobeil.

14. Proposition d'accepter une demande d'autorisation pour exécuter des travaux de démolition du bâtiment existant au 8, rue Wright et de construction d'un triplex isolé dans le site du patrimoine « Front-Taylor-Wright », district de Hull (no 8), secteur Hull

On mentionne qu'il est important de remplacer les arbres qui devront être coupés à la suite de la reconstruction de l'habitation trifamiliale. On souligne aussi qu'il serait, dans la mesure du possible, intéressant de limiter le nombre de places de stationnement à aménager sur le terrain. Enfin, il faudrait revoir la réglementation sur les sites du patrimoine afin qu'un affichage public soit rendu obligatoire dans le cas de démolitions de bâtiments dans un site du patrimoine.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de démolition du bâtiment existant au 8, rue Wright et de construire un triplex isolé dans le site du patrimoine « Front-Taylor-Wright »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, bien que localisé dans le site du patrimoine Front-Taylor-Wright, ne présente pas un caractère patrimonial de grand intérêt;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est désuète et nécessite aujourd'hui des réparations majeures et coûteuses afin de la rendre conforme aux normes en vigueur et sécuritaire pour les occupants;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 2194 portant sur le site du patrimoine Front-Taylor-Wright prescrit pour toute nouvelle construction des critères d'acceptation des travaux;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des caractéristiques architecturales exigées sont reproduites dans l'architecture de l'habitation proposée :

R-CCU-2003-06-16/95

Que ce comité recommande au conseil d'accepter, dans le site du patrimoine « Front-Taylor-Wright », une demande d'autorisation pour exécuter des travaux de démolition du bâtiment existant au 8, rue Wright et de construction d'un triplex isolé, district de Hull (no 8), secteur Hull et ce, aux conditions suivantes :

- que des éléments d'ornementation en bois soient ajoutés au niveau des corniches et de la galerie;
- que des arbres soient replantés afin de remplacer les arbres qui devront être coupés à la suite de la reconstruction de l'habitation trifamiliale;
- que, dans la mesure du possible, le nombre de places de stationnement à aménager sur le terrain soit limité.

Que ce comité recommande également au conseil de mandater le Service d'urbanisme afin qu'une analyse soit effectuée le plus rapidement possible dans le but de diminuer l'exigence actuelle quant au nombre de cases de stationnement par logement exigée dans le site du patrimoine « Front-Taylor »Wright ».

ADOPTÉE

15. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, dans le but de permettre l'aménagement de 14 places de stationnement d'une largeur inférieure à la norme exigée et

de permettre une diminution du pourcentage de places de stationnement exigées en stationnement souterrain de 80 % à 43 %, au 122, boulevard Saint-Laurent, district de Hull (no 8), secteur Hull

Plusieurs commentaires sont formulés sur la diminution du pourcentage de places de stationnement exigées en stationnement souterrain et sur le concept architectural du bâtiment.

Sujet reporté.

16. Varia :

a) Proposition d'approuver le plan d'ensemble du projet résidentiel « Les Condominiums de la Falaise », district du Versant (no 12), secteur Gatineau.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter le plan d'ensemble du projet résidentiel « Les Condominiums de la Falaise »,

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble est conforme aux normes régissant l'implantation des projets résidentiels intégrés applicables au secteur de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis contribue à créer un environnement résidentiel de qualité :

R-CCU-2003-06-16/96

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'ensemble du projet résidentiel « Les Condominiums de la Falaise », district du Versant (no 12), secteur Gatineau, et ce, aux conditions suivantes :

- le dépôt d'une garantie financière correspondant à 2 000 \$ pour le premier logement et à 1 000 \$ pour chaque logement additionnel par bâtiment et déposée à la Ville avant l'émission de tout permis de construire. Cette garantie couvre la réalisation des travaux de construction et d'aménagement paysager prévus au plan cité ci-haut. Cette garantie sera remboursée après la constatation par la Ville de la conformité des travaux;
- l'aménagement d'une clôture le long de la ligne sud de la propriété s'harmonisant avec la clôture prévue en façade du projet.

ADOPTÉE

b) Proposition de modifier le plan d'ensemble, présenté au CCU le 26 mai 2003, ayant pour but la construction d'un bâtiment de 6 logements au 61, rue Front, district d'Aylmer (no 1) secteur Aylmer.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des modifications au plan d'ensemble du 61, rue Front, présenté au CCU le 26 mai 2003;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux dispositions applicables à l'habitation de type multifamilial Hd1 et aux normes de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les élévations ont été revues et corrigées en fonction des commentaires émis par le comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 26 mai 2003 :

R-CCU-2003-06-16/97

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un bâtiment de 6 logements au 61, rue Front, district d'Aylmer (no 1), secteur Aylmer, selon le plan « version modifiée n^o 2 », aux conditions suivantes :

- Conservation des arbres de 150 millimètres de diamètre;
- un aménagement paysager doit être prévu dans la marge avant (rue Front) et la marge avant latérale (rue Helenore) dans le cas où le boisé existant ne sera pas conservé;
- une haie de cèdre est exigée entre la propriété et le corridor de transport si les arbres existants ne peuvent être conservés;
- une clôture devra être installée à la limite ouest de la propriété.

ADOPTÉE

c) Projet de construction d'un ensemble immobilier « le Château Louis IX », district Saint-Raymond-Vanier (no 7), secteur Hull.

On mentionne que les travaux de préparation du terrain pour la construction de l'ensemble immobilier « le Château Louis IX » ont débuté. On suggère qu'une vérification soit effectuée sur le terrain afin de s'assurer que le protocole signé entre la Ville de Gatineau et le Groupe Brigil construction a été respecté, particulièrement au niveau de la conservation de la végétation existante.

d) Travaux sur la façade du bâtiment principal du club de golf des Hautes-Plaines

On souhaite obtenir quelques explications sur les travaux de rénovation extérieure entrepris, puis suspendus, sur la façade du bâtiment principal (clubhouse) du club de golf des Hautes-Plaines.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 35.