



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

22^e SÉANCE TENUE LE 25 JUIN 2003

DATE : Le 25 juin 2003

HEURE : 17 h

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

PRÉSENCES : Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (# 9)

M. Pierre Philion, vice-président, district Saint-Raymond-Vanier (#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. 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 :

ABSENCES MOTIVÉES :

M^{me} Thérèse Cyr, district des Riverains (# 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 35.

1. Ouverture
2. Date de la prochaine assemblée (28 juillet 2003)
3. Cession de terrain pour l'implantation d'un Centre de la petite enfance (CPE) dans le parc des Draveurs au 35, rue de Sillery
4. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple au 188, avenue Park
5. Plan d'implantation et d'intégration architecturale ainsi qu'une opération cadastrale pour le projet « Les Jardins du bois joli »
6. Plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un centre de la petite enfance (CPE Le Chatelet) sur le boulevard de Lucerne
7. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 122, boulevard Saint-Laurent
8. Levée de la séance

Le président souhaite que le Service d'urbanisme s'implique dans le dossier de la restauration de la maison historique « John M^cLean » sise au 10, rue Principale, secteur Aylmer. Il souligne qu'une lettre a été transmise, à cet effet, par la présidente de l'Association du patrimoine d'Aylmer aux principaux intervenants culturels de la région. Il demande qu'une analyse du dossier soit effectuée et qu'une recommandation soit formulée aux membres du CCU lors d'une prochaine séance.

Par ailleurs, on explique que la proposition de modifier le règlement relatif aux permis et certificats numéro 614-90 de l'ex-Ville de Gatineau telle que recommandée par le CCU du 19 août 2002 a été modifiée. Ainsi, l'amendement proposé par le Service d'urbanisme et accepté par le CCU avait pour but d'autoriser l'émission de permis de construire sur des terrains existants non desservis par les services d'aqueduc et d'égout et situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette proposition a été modifiée afin de spécifier que l'émission d'un permis de construire sur ces tronçons de rues sans les services municipaux visera que la reconstruction de bâtiments détruits par un incendie ou une catastrophe.

2. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 28 juillet 2003.

3. Proposition d'approbation d'un projet de cession de terrain pour l'implantation d'un Centre de la petite enfance (CPE) dans le parc des Draveurs soit au 35, rue de Sillery, district des Promenades (n^o 11), secteur Gatineau

On souligne la qualité du dossier présenté (analyse, groupe de travail, consultation publique, recommandation).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un projet de cession de terrain pour l'implantation d'un Centre de la petite enfance (CPE) dans le parc des Draveurs au 35, rue de Sillery;

CONSIDÉRANT QU'après l'analyse effectuée, le groupe de travail d'examen des demandes visant la cession de terrains pour l'implantation de CPE (Services des loisirs et de la culture, de l'urbanisme et techniques) recommande l'acceptation de la demande de cession de terrain, le tout conformément au projet présenté et qu'il suggère également que les sommes recueillies dans le cadre de la vente du

terrain soient investies pour l'aménagement du parc des Draveurs ou pour l'aménagement d'un autre parc dans le quartier;

CONSIDÉRANT QUE les besoins en matière de service de garde pour les enfants de moins de 5 ans ont été identifiés par le ministère de la Famille et de l'Enfance du Québec;

CONSIDÉRANT QU'un groupe promoteur souhaite construire un CPE dans le district des Promenades de la Ville de Gatineau afin d'accueillir 78 enfants en installations;

CONSIDÉRANT QUE le groupe promoteur souhaite construire un bâtiment de 652,1 mètres carrés sur un terrain de 2 418,6 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le groupe promoteur désire acquérir de la Ville de Gatineau une parcelle du lot 1 5999 211 du cadastre du Québec pour une somme à négocier;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau terrain qui sera créé respecte les infrastructures existantes dans le parc et favorise la mise en valeur d'un de ses points d'accès piétonnier;

CONSIDÉRANT QUE les citoyens du quartier ont été consultés le 14 mai 2003 par la tenue d'une réunion publique d'information;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment ainsi que les élévations proposées du bâtiment à construire sont conformes aux divers règlements d'urbanisme et qu'elles respectent les attentes du Service d'urbanisme en termes d'architecture et d'implantation;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du futur bâtiment et l'achalandage supplémentaire des mouvements de circulation engendrés par les activités du CPE sont en respect des zones résidentielles présentes à proximité;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme a procédé à l'analyse complète du dossier et qu'il est favorable à la réalisation de ce projet :

R-CCU-2003-06-25/98

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter la cession d'une parcelle de terrain du lot 1 599 211 du cadastre du Québec d'une superficie de 2 418,6 mètres carrés située sur la rue de Sillery au groupe promoteur (CPE Bébéjou) pour une somme à négocier, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment de 652,1 mètres carrés et ainsi créer 78 nouvelles places en service de garde d'enfants, district des Promenades (n^o 11), secteur Gatineau.

Il est entendu que les modalités et les conditions touchant ladite cession, notamment la superficie exacte du terrain à céder, l'approbation du projet par le ministère de la Famille et de l'Enfance, certains coûts et toutes autres clauses seront à négocier entre le groupe promoteur et la Ville de Gatineau.

ADOPTÉE

- 4. Proposition d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit la construction d'un bâtiment accessoire (une remise) au 188, avenue Park, district du Lac-Bauchamp (n^o 14), secteur Gatineau**

On souhaite que la remise soit recouverte, non pas d'un revêtement de vinyle,

mais d'un revêtement de bois identique au revêtement de bois du bâtiment principal.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple au 188, avenue Park;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal de cette propriété présente une valeur patrimoniale intéressante et que l'ajout du bâtiment accessoire souhaité se fait dans le respect du paysage architectural avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE les mêmes couleurs et détails architecturaux présents sur le bâtiment principal de cette propriété seront repris sur la remise à construire :

R-CCU-2003-06-25/99

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park / Poplar / Maple, soit la construction d'un bâtiment accessoire de 14,6 mètres carrés (une remise recouverte d'un revêtement de bois identique au revêtement de bois du bâtiment principal) au 188, avenue Park, district du Lac-Beauchamp (n° 14), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

5. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale ainsi qu'une opération cadastrale pour le projet « Les Jardins du bois joli », district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale ainsi qu'une opération cadastrale pour le projet « Les Jardins du bois joli »;

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 aux projets de développement résidentiel;

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

R-CCU-2003-06-25/100

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale (n^{os} 67976 et 6221 / 62005) ainsi qu'une opération cadastrale (n° 67986 / 32211S) pour le projet « Les Jardins du bois joli », district de la Rivière-Blanche (n° 15), secteur Gatineau.

ADOPTÉE

6. Proposition d'approuver un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un centre de la petite enfance (CPE Le Chatelet) sur le boulevard de Lucerne, district de Lucerne (n° 2), secteur Aylmer

Quelques remarques sont formulées dont :

- On s'interroge sur la qualité architecturale des élévations du bâtiment;
- la toiture du bâtiment semble imposante et massive;
- l'aménagement d'un débarcadère est une bonne idée;
- les conflits piétons et véhicules doivent être éliminés.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un centre de la petite enfance (CPE Le Chatelet) sur le boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes de zonage en vigueur et à la modification en cours pour la zone 113, projet de règlement 700-262-2003;

CONSIDÉRANT QUE la subdivision du terrain permettra de consolider l'espace parc / zone de conservation des projets Terrasse Beaujolais et Domaine des Vignobles :

R-CCU-2003-06-25/101

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un centre de la petite enfance (CPE Le Chatelet) sur le boulevard de Lucerne, district de Lucerne (n^o 2), secteur Aylmer aux conditions suivantes :

- Que l'implantation présentée par l'architecte soit modifiée selon la proposition du Service d'urbanisme;
- qu'un plan de plantation et d'aménagement paysager soit présenté;
- que la qualité architecturale des élévations du bâtiment soit améliorée;
- que des mesures soient prises pour diminuer l'effet de masse de la toiture du bâtiment;
- que le débarcadère envisagé soit aménagé de façon à éviter tout conflit entre les piétons et les véhicules.

ADOPTÉE

- 7. 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 (n^o 8), secteur Hull**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull, au 122, boulevard Saint-Laurent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment résidentiel proposé requiert au minimum 61 places de stationnement alors que les plans déposés illustrent deux aires de stationnement totalisant 68 places;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du plancher du garage ne permet pas d'aménager toutes les places selon la proportion exigée aux mesures incitatives (80 % des places aménagées en stationnement souterrain) étant donné que l'on retrouve au même plancher des casiers de rangement pour les locataires, une salle mécanique, un ascenseur et un escalier de secours;

CONSIDÉRANT QUE le règlement permet l'aménagement de 15 places de stationnement de dimensions réduites soit 25 % du nombre total de places de stationnement exigées (61 places);

CONSIDÉRANT QU'il est préférable d'offrir un maximum de places de stationnement intérieures laissant à la discrétion des résidents le choix de stationner dans ces espaces de taille réduite :

R-CCU-2003-06-25/102

Que ce comité recommande au conseil 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 (n^o 8), secteur Hull.

ADOPTÉE

Les membres du CCU souhaitent formuler une recommandation au conseil municipal sur le concept architectural qui sera retenu pour ce projet (toiture, revêtements extérieurs, couleurs, détails architecturaux, etc.).

8. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 50.