



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

25^e SÉANCE TENUE LE 15 SEPTEMBRE 2003

DATE : Le 15 septembre 2003

HEURE : 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M. Pierre Philion, vice-président, district Saint-Raymond-Vanier (n^o 7)
M. Richard Jennings, district de Deschênes (n^o 3)
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice / urbanisme, secteur Buckingham
M. Stéphane Drolet, technicien conseil, secteur Gatineau
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice / urbanisme, secteur Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer

AUTRE PRÉSENCE :

M^{me} Bédard

ABSENCES MOTIVÉES :

M^{me} Thérèse Cyr, district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Denis Lanctôt, 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 45 et donne quelques informations sur la « Conférence urbaine du Canada » qui a eu lieu à Edmonton.

Le Secrétaire explique brièvement la nouvelle politique concernant le remboursement des frais de déplacement des membres citoyens des comités et commissions du conseil municipal.

Les membres citoyens, tout en étant d'accord avec la nouvelle politique, questionne la date d'application de cette résolution. Ils mettent en doute qu'une résolution puisse être rétroactive et ils se sentent lésés puisqu'ils n'ont pas conservé les preuves de leurs déplacements de janvier à août.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en retirant le sujet inscrit à l'article 9.

On demande que lors d'une prochaine séance un sujet, relatif à la préservation des arbres en milieu urbain, soit inscrit à l'ordre du jour.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 août 2003
4. Signature du procès-verbal de la séance du 18 août 2003
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 18 août 2003
6. Date de la prochaine assemblée (20 octobre 2003)
7. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant le terrain sis au 205, rue Laurier
8. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste à la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier
9. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau visant le projet de construction de logements sociaux sis aux boulevards de l'Hôpital et du Mont-Royal
10. Modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser comme usage spécifiquement permis à la zone C2/140, l'usage service d'entreposage intérieur et l'usage résidentiel classe R5 (24 à 44 logements à l'hectare brut)
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 0096-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham afin de permettre le lotissement du lot 76-31 Partie, rue Costello et approbation d'un PIIA pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée.
13. Travaux de rénovation à la propriété sise au 34, rue Principale
14. Modifier les phases 5C et 6B du plan d'ensemble du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et approuver le lotissement de ces deux phases
15. Accepter la phase 1 du plan d'ensemble ayant pour but la construction de mini-entrepôts au 765, chemin Vernon
16. Accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une école primaire (Commission Scolaire des Portages de l'Outaouais) dans le projet Du Plateau
17. Varia :
18. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 août 2003

Le procès-verbal de la séance du 18 août 2003 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 18 août 2003

Le procès-verbal de la séance du 18 août 2003 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 18 août 2003

On trace un bref historique relatif à la demande de démolition / reconstruction de la station-service sise sur le boulevard Saint-Raymond, secteur Hull.

On souhaite qu'une analyse complète de la problématique relative à la « fermeture de station-service » soit effectuée et que cette analyse soit déposée au CCU en vue de formuler des recommandations au conseil municipal.

On souligne qu'une évaluation des projets réalisés au cours des derniers mois par le constructeur Daniel Marcotte est en préparation. Dossier à suivre.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 20 octobre 2003.

7. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant le terrain sis au 205, rue Laurier dans le but le permettre l'aménagement d'une partie de l'aire d'agrément dans la cour avant, district de Hull (n° 8), secteur Hull

Après explication on souligne que la proposition du requérant de ne pas construire les murs du salon communautaire à proximité du hall d'entrée est acceptable et que l'aire d'agrément doit être aménagée à l'arrière et non pas à l'avant de l'édifice. L'aire d'agrément, selon les membres du CCU, ne doit pas être réduite.

La discussion a porté aussi sur la possibilité de diminuer le nombre de cases de stationnement afin de libérer plus d'espace à l'arrière pour l'aire d'agrément.

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 visant le terrain sis au 205, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE selon le règlement de zonage, une proportion équivalente à 10 mètres carrés par logement doit être aménagée en aire d'agrément soit une superficie totale pour ce projet de 580 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE les plans soumis à l'origine de la demande de permis démontrent une aire d'agrément d'une superficie supérieure à la norme, soit 594,10 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le requérant ne souhaite pas aménager les espaces communautaires et la terrasse tel que prévu à l'origine de la demande de permis et propose en retour de réaliser un aménagement paysager;

CONSIDÉRANT QUE selon le règlement de zonage, l'aire d'agrément localisée au sol doit être dans la cour latérale, la cour arrière ou dans une des marges latérales;

CONSIDÉRANT QUE l'aire d'agrément peut être localiser dans la cour arrière :

R-CCU-2003-09-15/128

Que ce comité recommande au Conseil de refuser une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull visant le terrain sis au 205, rue Laurier dans le but de permettre l'aménagement d'une partie de l'aire d'agrément dans la cour avant, district de Hull (n° 8), secteur Hull.

ADOPTÉE

- 8. Proposition d'autoriser des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste sur la propriété sise au 635, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau, soit pour la construction d'un bâtiment accessoire (un garage)**

À la suite d'un échange sur le projet, on suggère que le Service d'urbanisme poursuive les discussions avec le requérant afin d'en arriver à un projet d'ensemble et de meilleure qualité compatible avec les caractéristiques du bâtiment principal.

Ce sujet est reporté à une prochaine séance.

- 9. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau visant le projet de construction de logements sociaux sis aux boulevards de l'Hôpital et du Mont-Royal dans le but de réduire la marge avant de 9 mètres à 7 mètres, district du Versant (n° 12), secteur Gatineau**

Sujet retiré.

- 10. Proposition de modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser comme usage spécifiquement permis à la zone C2/140, l'usage service d'entreposage intérieur et l'usage résidentiel classe R5 (24 à 44 logements à l'hectare brut) en vue d'autoriser un commerce de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour, district de Masson-Angers (n° 16), secteur Masson-Angers**

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue de modifier le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers afin d'autoriser un commerce de service d'entreposage intérieur et 14 logements au 10, rue Donat-St-Amour;

CONSIDÉRANT QUE ledit bâtiment a un caractère industriel depuis les années 1950;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est inoccupé depuis 2000, engendrant ainsi de multiples actes de vandalisme et une détérioration importante du bâtiment et que des travaux de rénovation amélioreraient le bâtiment et son entourage immédiat;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 240 de l'ex-Ville de Masson-Angers n'autorise actuellement que les usages de la classe C2-commerce de quartier;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du bâtiment en habitation serait l'usage le plus approprié pour ce secteur :

R-CCU-2003-09-15/129

Que ce comité recommande au Conseil de :

- refuser la requête visant à autoriser l'usage service d'entreposage intérieur sur ce site (zone C2/140);
- reconsidérer la requête visant à autoriser l'usage résidentiel de classe R5 suite au dépôt de plans démontrant la faisabilité d'une conversion du bâtiment en habitation, district de Masson-Angers (n^o 16), secteur Masson-Angers.

ADOPTÉE

11. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M^{me} Bédard.

M^{me} Bédard déplore le fait que la Ville de Gatineau n'a pas de vision d'ensemble et d'avenir en ce qui concerne la planification des centres communautaires. M^{me} Bédard souligne qu'elle est contre l'ouverture d'un centre communautaire à même les murs de la nouvelle école primaire qui sera construite au cours des prochains mois dans le secteur du Plateau. Elle souligne que les vieux secteurs (ex. paroisse Saint-Joseph), qui attendent depuis de nombreuses années, devraient être placés en tête de la liste des priorités.

Départ de M^{me} Bédard.

12. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 0096-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham afin de permettre le lotissement du lot 76-31 Partie, rue Costello, dans le but de réduire la largeur du lot de 10,8 mètres à 9,46 mètres et d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée, district de Buckingham (n^o 17), secteur Buckingham

On demande que la réglementation relative à l'aménagement des espaces de stationnement (ex. nombre de places, marges, etc.) du requérant et des deux voisins immédiats soit respectée.

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 0096-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham afin de permettre le lotissement du lot 76-31 Partie, rue Costello, et d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera conforme aux normes d'implantation édictées;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'accorder la dérogation mineure permettrait le lotissement d'un lot qui demeurerait autrement vacant et ne créerait aucun préjudice aux immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé s'intégrera harmonieusement dans son voisinage, notamment en respectant le recul des bâtiments voisins, en prévoyant des matériaux similaires à ceux existants ainsi qu'un style architectural s'harmonisant au secteur :

R-CCU-2003-09-15/130

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de lotissement numéro 0096-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham afin de

réduire la largeur du lot de 10,8 mètres à 9,46 mètres dans le but de permettre le lotissement du lot 76-31 Partie, rue Costello et d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée, district de Buckingham (n^o 17), secteur Buckingham.

ADOPTÉE

- 13. Proposition d'autoriser des travaux de rénovation à la propriété sise au 34, rue Principale et d'accorder une subvention dans le cadre du règlement numéro 1078-2000 de l'ex-Ville d'Aylmer sur le programme d'aide à la conservation du patrimoine architectural, district d'Aylmer (n^o 1), secteur Aylmer**

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue d'autoriser des travaux de rénovation à la propriété sise au 34, rue Principale et d'accorder une subvention dans le cadre du règlement numéro 1078-2000 de l'ex-Ville d'Aylmer relatif au programme d'aide à la conservation du patrimoine architectural;

CONSIDÉRANT QUE le remplacement et la reconstruction de la porte et de la fenêtre se fait en conformité avec les normes du règlement sur les PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer et en reprenant les caractéristiques des éléments déjà en place :

R-CCU-2003-09-15/131

Que ce comité recommande au Conseil d'approuver le remplacement et la reconstruction de la porte et de la fenêtre et d'accorder une subvention de 1 583,75 \$ pour la restauration de la résidence sise au 34, rue Principale, dans le cadre du règlement 1078-2000 relatif au programme d'aide à la conservation du patrimoine architectural de l'ex-Ville d'Aylmer, district d'Aylmer (n^o 1), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

- 14. Proposition de modifier les phases 5C et 6B du plan d'ensemble du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et d'approuver le lotissement de ces deux phases, district de Lucerne (n^o 2), secteur Aylmer**

On rappelle que des mesures d'atténuation de la vitesse, doivent être mises en place, lors de la construction des rues collectrices. On rappelle également qu'il est important, de préserver dans la mesure du possible, les arbres existants sur les sites des projets résidentiels.

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue de modifier les phases 5C et 6B du plan d'ensemble du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et d'approuver le lotissement de ces deux phases;

CONSIDÉRANT QUE ces phases sont conformes aux normes et usages de zonage et aux normes de lotissement en vigueur :

R-CCU-2003-09-15/132

Que ce comité recommande au Conseil l'approbation de la modification des phases 5C et 6B du plan d'ensemble du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et l'approbation du lotissement de ces deux phases, district de Lucerne (n^o 2), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

15. Proposition d'accepter la phase 1 du plan d'ensemble ayant pour but la construction de mini-entrepôts au 765, chemin Vernon, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue d'accepter la phase 1 du plan d'ensemble ayant pour but la construction de mini-entrepôts au 765, chemin Vernon;

CONSIDÉRANT QUE le site est actuellement boisé et qu'il y a lieu de préserver ou d'intégrer, si possible, les arbres existants dans le plan d'ensemble ;

CONSIDÉRANT QUE la phase 1 de ce projet est conforme aux normes et usages en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 de ce projet sera également assujettie au processus de plan d'ensemble;

R-CCU-2003-09-15/133

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter la phase 1 du plan d'ensemble ayant pour but la construction de mini-entrepôts au 765, chemin Vernon, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

16. Proposition d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une école primaire (Commission Scolaire des Portages de l'Outaouais) dans le projet Du Plateau, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer

On déplore le fait que le concept architectural de l'école primaire qui sera construite sur la rue de l'Atmosphère soit peu développé. On juge que le coup d'œil de cet édifice pourrait être amélioré.

CONSIDÉRANT QU' une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une école primaire (Commission Scolaire des Portages de l'Outaouais) dans le projet Du Plateau;

CONSIDÉRANT QU'IL y a lieu d'améliorer l'apparence architecturale du bâtiment par des détails architecturaux au niveau de la brique ou de la corniche ;

CONSIDÉRANT QU'une entente est en préparation pour l'utilisation municipale de certains locaux de l'école proposée :

R-CCU-2003-09-15/134

Que ce comité recommande au Conseil d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'une école primaire (Commission Scolaire des Portages de l'Outaouais) au 278, rue de l'Atmosphère, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer.

ADOPTÉE

17. Varia :

Aucun sujet

18. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 15.