



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

39^e SÉANCE TENUE LE 3 MAI 2004

DATE : Le 3 mai 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle Gatineau, 1^{er} étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources externes

M. Guy Benoît
M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice en urbanisme / secteur Buckingham
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer
M. Jacques Perrier, chef de division / secteur Gatineau

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

M. Mario Lebeau, directeur général / Corporation de développement économique
M. Laurent Thauvette, commissaire / Corporation de développement économique

ABSENCES :

M. Daniel Gauvreau, citoyen
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 constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 45.

Le président indique que les requérants, de la demande de changement de zonage ayant pour but d'augmenter la densité à la zone 15 Cb au centre-ville de Gatineau, s'attendaient à des questions de la part des membres du CCU lors de la séance tenue le 19 avril 2004. Les membres du CCU soulignent ensuite que les dossiers qui leur avaient déjà été fournis étaient suffisamment clairs pour ne pas nécessiter de questions additionnelles.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour, ci-dessous, est accepté :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Commentaires sur le document « Agenda 21 pour la capitale » produit par la Commission de la capitale nationale (CCN)
5. Dossiers de développement économique traités au CCU
6. Plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un duplex et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux 34 et 36, rue Broad
7. Concordance du règlement de lotissement 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisés et modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de créer une nouvelle zone à même la zone 406H située dans le secteur de la rue Scholle et du chemin Perry, entre les chemins Pink et Boucher
8. Projet commercial intégré dans le secteur de l'échangeur Archambault, zone C31-01
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. PIIA pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le but d'ajouter deux logements au 400, des Pins
11. Varia :
12. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au lundi 17 mai 2004

4. Commentaires sur le document « Agenda 21 pour la capitale » produit par la Commission de la capitale nationale (CCN)

Sujet reporté à la prochaine séance.

5. Dossiers de développement économique traités au CCU

M. Mario Lebeau, directeur général de la Corporation de développement économique, accompagné de M. Laurent Thauvette, commissaire au développement économique, remercie le président du CCU pour l'invitation et souligne que la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau cherche à se rapprocher du CCU et à travailler en étroite collaboration sur les dossiers de nature économique qui requièrent une recommandation du CCU.

Ensuite, M. Thauvette explique brièvement que la Corporation de développement et ses commissaires s'activent, entre autres, à accompagner les promoteurs au niveau de la réalisation de leurs projets.

Enfin, M. Lebeau dépose, pour information, copie du plan d'action 2003 – 2008 de la Corporation de développement économique de la Ville de Gatineau.

Départ de MM. Lebeau et Thauvette.

6. Proposition d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un duplex et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux 34 et 36, rue Broad, district d'Aylmer (n° 1), secteur Aylmer

On rappelle les dispositions réglementaires, les grandes lignes du plan d'ensemble et les dérogations mineures requises en vue de la construction d'un duplex aux 34 et 36, rue Broad en insistant sur :

- Le nombre minimal de cases de stationnement pour duplex;
- La marge avant minimale de 11 mètres lorsque les cases de stationnement d'un duplex sont situées devant le bâtiment;
- L'harmonisation des insertions urbaines au milieu existant;
- L'ajout d'une case additionnelle en servitude;
- L'installation d'une bordure pour bien délimiter et limiter l'aire de stationnement;
- La conservation d'un maximum d'espace vert en cour arrière;
- L'architecture, la couleur des matériaux de revêtement, la pente de toit et les ouvertures.

On demande que la servitude de la case de stationnement additionnelle du 34 et 36, rue Broad soit enregistrée.

Plan d'ensemble :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un duplex aux 34 et 36, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble proposé est conforme aux normes et usages en vigueur à l'exception du nombre de cases de stationnement et de la marge avant minimale requise lorsque les stationnements sont situés à l'avant du bâtiment :

R-CCU-2004-05-03/51

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'ensemble ayant pour but la construction d'un duplex aux 34 et 36, rue Broad et ce, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures relatives au nombre de cases de stationnement et à la marge avant minimale requise lorsque les stationnements sont situés à l'avant du bâtiment.

ADOPTÉE

Dérogations mineures :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer aux 34 et 36, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures permettront de mieux intégrer le

duplex prévu sur la rue Broad compte tenu que les bâtiments situés sur cette rue sont implantés en moyenne à 3 mètres de l'emprise;

CONSIDÉRANT QU'une case de stationnement additionnelle est prévue en servitude enregistrée sur le terrain voisin appartenant au requérant;

CONSIDÉRANT QUE le requérant s'engage à installer une bordure et des éléments infranchissables pour limiter l'aire de stationnement du duplex à l'espace prévu au plan et à réaliser un aménagement paysager en marge avant;

CONSIDÉRANT QUE le duplex sera situé au centre-ville près des transports en commun :

R-CCU-2004-05-03/52

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer ayant pour but la réduction du nombre de cases de stationnement requis pour un duplex de 3 à 2 et la réduction de la marge avant minimale requise lorsque les stationnements sont situés à l'avant du bâtiment de 11 mètres à 5,5 mètres aux 34 et 36, rue Broad aux conditions suivantes :

- Qu'une case de stationnement additionnelle soit prévue en servitude enregistrée sur le terrain voisin appartenant au requérant;
- Que le requérant s'engage à installer une bordure et des éléments infranchissables pour limiter l'aire de stationnement du duplex à l'espace prévu au plan et à réaliser un aménagement paysager en marge avant.

ADOPTÉE

7. **Proposition d'accepter la concordance du règlement de lotissement 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement révisés et la modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'assurer la concordance de ce règlement au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme révisés, et d'accepter la création d'une nouvelle zone située à l'extérieur de l'aire d'aménagement différée du schéma à même la zone 406H située dans le secteur de la rue Scholle et du chemin Perry, entre les chemins Pink et Boucher, district de Deschênes (n° 3), secteur Aylmer**

On rappelle l'historique de ce dossier en insistant, entre autres, sur la nécessité de concordance des règlements d'urbanisme avec le schéma et le plan d'urbanisme et sur les modifications qui devront être faites au règlement de lotissement.

On souligne que la requérante propose de développer, à court terme, le terrain visé en continuité avec le développement sur des grands lots non desservis situés à l'ouest du terrain à l'étude.

On rappelle que l'ex-Ville d'Aylmer a accepté d'accorder un zonage résidentiel au propriétaire de ce terrain en échange d'une cessation des opérations de la carrière.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter la concordance entre le règlement de lotissement 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer et le plan d'urbanisme ainsi que le schéma d'aménagement révisés et de modifier le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin de créer une nouvelle zone à même la zone 406H;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement de l'ex-CUO est entré en vigueur en janvier 2000 et que le règlement de concordance du plan d'urbanisme numéro 300 de l'ex-Ville d'Aylmer est entré en vigueur en octobre 2001;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* oblige les municipalités à adopter un règlement de concordance des règlements d'urbanisme avec le schéma d'aménagement et le plan d'ensemble révisés;

CONSIDÉRANT QUE la modification au règlement de lotissement présentée n'a pour objet que de le faire concorder avec le schéma et le plan d'urbanisme révisés :

R-CCU-2004-05-03/53

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la concordance du règlement de lotissement 2800-96 de l'ex-Ville d'Aylmer avec le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement révisés de façon à abroger la note 97 prohibant l'ouverture de nouvelles rues dans la zone 406, et d'accepter la modification au règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer afin d'assurer la concordance de ce règlement avec le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme révisés et d'accepter la création d'une nouvelle zone située à l'extérieur de l'aire d'aménagement différée du schéma à même la zone 406H située dans le secteur de la rue Scholle et du chemin Perry, entre les chemins Pink et Boucher.

ADOPTÉE

8. Projet commercial intégré dans le secteur de l'échangeur Archambault, zone C31-01, district des Riverains (n° 10), secteur Gatineau

Les dispositions applicables de la réglementation relatives au projet commercial intégré dans le secteur de l'échangeur Archambault, zone C31-01 sont expliquées brièvement.

Le projet est ensuite présenté en insistant sur la mise en contexte, les transactions immobilières à compléter, l'implantation des bâtiments et les principaux aménagements (espace de chargement, accès et nombre de cases de stationnement, implantation des enseignes, aménagement du terrain).

Plusieurs commentaires sont formulés dont :

- Une clôture délimitant le développement commercial et la voie ferrée devrait être exigée;
- Les citoyens et les citoyennes de la rue Robert ont été informés et consultés à maintes reprises et sont d'accord avec la réalisation du projet;
- Il serait sans doute intéressant d'ajouter de la végétation le long de la clôture séparant le projet et la zone résidentielle de la rue Carmen;
- La réduction de 30 à 15 mètres concernant la distance entre le bâtiment commercial et l'autoroute ne fait pas l'unanimité.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'une approbation d'un plan d'ensemble dans le but de réaliser le prolongement du boulevard de la Gappe, de finaliser certaines transactions immobilières et ceci, afin de construire un projet commercial intégré dans le secteur de l'échangeur Archambault;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement commercial reflète les orientations privilégiées au plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau et respecte l'essentiel de la réglementation applicable;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du plan d'ensemble oblige la conclusion d'ententes et d'échanges de terrains selon un plan d'ensemble à être approuvé avant le 23 septembre 2004;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble sera approuvé en deux étapes distinctes, d'abord pour les implantations des bâtiments et les aménagements extérieurs et ultérieurement pour les détails architecturaux et l'affichage;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures visant la distance entre un bâtiment et l'autoroute 50 et l'emplacement d'un espace de chargement adjacent à une zone résidentielle ont également été demandées dans le cadre du dépôt de ce plan d'ensemble :

R-CCU-2004-05-03/54

Que ce comité recommande au Conseil :

- D'approuver le plan d'ensemble numéro SD-020 préparé le 12 décembre 2003 par Petroff Partnership Architects et révisé par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais les 7 et 16 avril 2004;
- D'autoriser deux dérogations mineures au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, à savoir :
 - Réduire de 30 à 15 mètres la distance minimale requise entre un bâtiment commercial et une autoroute;
 - Autoriser l'implantation d'un espace de chargement adjacent à une zone résidentielle aux conditions énumérées suivantes :
 - Présence d'une bande paysagère de 12 mètres de largeur constituée d'une talus gazonné et plantée d'arbres;
 - Construction d'une clôture en béton, panneaux de béton ou tout autre matériau semblable, d'une hauteur minimale de 2,5 mètres, séparant le projet commercial de la rue Carmen (zone résidentielle adjacente), ajout de végétation le long de cette clôture et construction d'un écran séparant l'aire de chargement de l'allée de circulation.
- D'autoriser l'échange de terrains entre le promoteur et la Ville de Gatineau afin de finaliser le remembrement du site et d'entamer la démarche d'acquisition visant à assurer le lien routier entre la rue Saint-Louis et le boulevard de la Gappe, advenant l'impossibilité pour le promoteur de se porter acquéreur de l'emprise de rue;
- D'exiger l'installation d'une clôture établissant les limites du centre commercial par rapport à la voie ferrée.

ADOPTÉE

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune personne n'est présente.

10. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le but d'ajouter deux logements au 400, des Pins, district de Buckingham (n° 17),

secteur Buckingham

Madame Nicole Robitaille-Carrière, membre citoyenne du CCU quitte la séance à 19 h 45, après avoir indiqué son intérêt dans le dossier d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le but d'ajouter deux logements au 400, des Pins.

On présente et explique les dispositions réglementaires relatives à une insertion et une modification de bâtiment principal dans un secteur ancien. Une mise en contexte est effectuée et on donne quelques explications sur l'implantation du bâtiment et sur son intégration architecturale.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le but d'ajouter deux logements au 400, des Pins;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement respecte les critères d'insertion et d'agencement par rapport à un bâtiment existant, qu'il s'agisse d'implantation, de gabarit et de style architectural, tel que prévu au PIIA - secteur ancien du règlement de zonage numéro 0095-00-00 de l'ex-Ville de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE les couleurs et les revêtements proposés s'harmoniseront à ceux existants :

R-CCU-2004-05-03/55

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée dans le but d'ajouter deux logements au 400, des Pins.

ADOPTÉE

11. Varia :

Aucun sujet.

12. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h.