



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

52^e SÉANCE TENUE LE 13 DÉCEMBRE 2004

DATE : Le 13 décembre 2004

HEURE : 16 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^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, conseiller, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Membre substitut

M^{me} Denise Laferrière, conseillère, district de Hull (n^o 8)

Ressource externe

M. Guy Benoît, citoyen

Ressources internes

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme / secteur Gatineau
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme / secteur Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme / secteur Aylmer
M. Normand Thibault, coordonnateur / projet, secteur Gatineau

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

ABSENCES :

Membre

M. Daniel Gauvreau, citoyen

Ressource externe

M. Salah Barj, STO
M^{me} Johanne La Rochelle, citoyenne

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 16 h 5.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004
6. Date de la prochaine assemblée
7. Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la rénovation de la maison McCord au 10, rue Broad
8. Modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'ajouter à la zone 153 Pb l'usage « habitation collective de 9 chambres ou plus » comme usage spécifiquement permis sur le terrain situé sur la rue Morin, près de l'aréna Robert-Guertin
9. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 37, boulevard Alexandre-Taché
10. Période de questions des citoyennes et citoyens
11. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H31-15 à même la zone commerciale C31-08, angle des rues Saint-Louis, Blais et Corriveau
12. Travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, au 9, rue Saint-Antoine
13. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 19, rue de Fontainebleau
14. Lotissement dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, au 85, rue Poplar
15. Modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, zone résidentielle H47-02 dans le prolongement de la rue Larouche
16. Opération cadastrale et plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Les Faubourgs de la Blanche »
17. Varia :
18. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004

Le procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 15 novembre 2004

On mentionne que le dossier relatif au changement de zonage des zones 232 Rb, 244 Pa et 245 Pb a été présenté au caucus et sera accepté lors de la prochaine séance du conseil municipal. On explique que la zone 232 Rb (habitation de faible densité) deviendra la zone 232 Ra (habitation individuelle).

On souligne aussi que les dossiers relatifs aux dispositions en matière de drainage sur les terrains privés feront l'objet d'une présentation lors d'une prochaine séance du caucus.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 20 décembre 2004.

7. Proposition d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la rénovation de la maison McCord au 10, rue Broad, district de Lucerne (n° 2)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la rénovation de la maison McCord au 10, rue Broad;

CONSIDÉRANT QUE le dossier a eu recours à un processus judiciaire dans le but de faire respecter le règlement de PIIA numéro 2500-97;

CONSIDÉRANT QUE la façade principale du bâtiment est sans revêtement extérieur depuis plus de deux ans;

CONSIDÉRANT QUE de nouveaux plans ont été déposés et que des correctifs ont été apportés pour mieux répondre aux objectifs du règlement de PIIA numéro 2500-97 :

R-CCU-2004-12-13/164

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des travaux de rénovation proposés sur la Maison McCord située au 10, rue Broad.

ADOPTÉE

8. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'ajouter à la zone 153 Pb l'usage « habitation collective de 9 chambres ou plus » comme usage spécifiquement permis sur le terrain situé sur la rue Morin, près de l'aréna Robert-Guertin, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5)

À la suite d'une question, on souligne que la procédure d'amendement au règlement de zonage en vue d'autoriser l'usage habitation collective de plus de 9 chambres dans la zone 152 Pb n'a pas fait l'objet d'une présentation au CCU en 2003 parce que la Ville de Gatineau désirait procéder avec diligence étant donné le consensus établi avec le requérant de la demande et les partenaires impliqués dans ce dossier.

On mentionne que le nouveau site répond aux besoins exprimés par la Ville de Gatineau, le requérant, les partenaires et les citoyens et citoyennes du secteur.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'ajouter à la zone 153 Pb l'usage « habitation collective de 9 chambres ou plus » comme usage spécifiquement permis;

CONSIDÉRANT QUE le Gîte Ami désire louer un terrain de la Ville situé à proximité du centre-ville afin de réaliser un projet d'habitation collective dans le

cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*;

CONSIDÉRANT QUE les citoyens qui se sont opposés au premier site ont été consultés et sont en accord avec le nouveau site proposé :

R-CCU-2004-12-13/165

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull ayant pour but d'ajouter à la zone 153 Pb l'usage « habitation collective de 9 chambres ou plus » comme usage spécifiquement permis sur le terrain situé sur la rue Morin, près de l'aréna Robert-Guertin.

ADOPTÉE

9. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull au 37, boulevard Alexandre-Taché dans le but de permettre une aire de stationnement et une voie d'accès en façade du bâtiment, district de Hull (n° 8)

On mentionne, que même si l'aménagement d'une voie d'accès semi-circulaire en façade du 37, boulevard Alexandre-Taché est acceptable, le Service d'urbanisme devrait voir à ne pas encourager ce type d'aménagement sur le boulevard Alexandre-Taché.

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 37, boulevard Alexandre-Taché;

CONSIDÉRANT QUE la voie d'accès semi-circulaire a été aménagée pour des raisons de sécurité et afin de limiter le passage des véhicules sur le terrain voisin;

CONSIDÉRANT QU'il est impossible de concevoir sur ce terrain une entrée semi-circulaire qui ne passerait pas en façade du bâtiment, étant donné les normes d'aménagement à respecter;

CONSIDÉRANT QUE le tracé a été retenu afin de rehausser l'apparence de la maison tout en prévenant l'abattage d'arbres matures situés en façade de chaque côté de la maison :

R-CCU-2004-12-13/166

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-Ville de Hull visant le terrain situé au 37, boulevard Alexandre-Taché afin de permettre une aire de stationnement semi-circulaire et une voie d'accès en façade du bâtiment.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Denise Laferrière.

10. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

11. **Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H31-15 à même la zone commerciale C31-08 et ceci, afin de favoriser la construction d'habitations multifamiliales à l'angle des rues Saint-Louis, Blais et Corriveau, district des Riverains (n° 10)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de créer la zone résidentielle H31-15 à même la zone commerciale C31-08 et ceci, afin de favoriser la construction d'habitations multifamiliales à l'angle des rues Saint-Louis, Blais et Corriveau;

CONSIDÉRANT QUE la création d'une nouvelle zone résidentielle va contribuer à la consolidation résidentielle de ce secteur, majoritairement composé d'habitations, et aussi assurer un meilleur contrôle sur l'harmonisation du cadre bâti et sur le paysage par l'insertion de bâtiments résidentiels plutôt que commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE le zonage commercial à cet endroit (depuis 1983) n'est pas nécessairement l'affectation à privilégier :

R-CCU-2004-12-13/167

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but de créer la zone résidentielle H31-15 à même la zone commerciale C31-08 et d'ainsi favoriser la construction d'habitations multifamiliales sur les terrains situés à l'angle des rues Saint-Louis, Blais et Corriveau.

ADOPTÉE

12. **Proposition d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'une clôture, l'aménagement d'une aire de stationnement, la reconstruction d'une remise et l'agrandissement du bâtiment principal situé au 9, rue Saint-Antoine, district des Riverains (n° 10)**

À la suite d'une question, on explique que la terrasse localisée en façade du bâtiment sera conservée en place pour le moment.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande d'autorisation pour des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'une clôture, l'aménagement d'une aire de stationnement, la reconstruction d'une remise et l'agrandissement du bâtiment principal situé au 9, rue Saint-Antoine;

CONSIDÉRANT QUE le guide technique qui accompagne le règlement régissant le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste indique que l'emplacement projeté de l'agrandissement est conforme pour ce type de bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment principal, proposé par la requérante, s'intégrera avec ce dernier puisque des éléments architecturaux importants qui le composent seront repris à l'identique sur cet agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE la remise à reconstruire sera composée des mêmes matériaux de revêtement extérieur que le bâtiment principal de cette propriété, qu'elle est de même dimension et qu'elle prend place au même endroit que la remise qui a été démolie;

CONSIDÉRANT QUE les divers aménagements proposés pour ce bâtiment mixte à nouvelle vocation commerciale sauront mettre en valeur cette propriété et qu'ils participeront à la mise en valeur du site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste :

R-CCU-2004-12-13/168

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des travaux de construction dans le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste, soit l'installation d'une clôture, l'aménagement d'une aire de stationnement, la reconstruction d'une remise et l'agrandissement du bâtiment principal situé au 9, rue Saint-Antoine.

ADOPTÉE

13. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 3,0 mètres à 2,51 mètres la marge latérale gauche et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 19, rue de Fontainebleau, district des Riverains (n° 10)

On mentionne que l'on doit tout de même procéder par dérogation mineure même si les propriétaires voisins ont confirmé par lettre qu'ils acceptent que la marge latérale soit réduite.

On demande de ne plus utiliser le mot « préjudice », dans les rapports d'analyse, pour qualifier les inconvénients que les requérants peuvent avoir avec certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme. On souligne que le mot « préjudice » doit être conservé pour qualifier les problèmes pouvant être occasionnés aux voisins des immeubles visés par les dérogations mineures.

On explique que les matériaux de revêtement extérieur de l'agrandissement s'agenceront avec les matériaux du bâtiment principal.

Arrivée de M. Réjean Martineau.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de réduire de 3,0 mètres à 2,51 mètres la marge latérale gauche et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 19, rue de Fontainebleau;

CONSIDÉRANT QUE l'application stricte du règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau ne permettrait pas aux propriétaires d'aller de l'avant avec leur projet d'agrandissement tel que proposé;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement se fait dans la cour arrière et sera sans conséquence sur le paysage sur la rue de Fontainebleau;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale de 0,49 mètre aura peu d'impact sur l'accessibilité à la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement et la demande de la dérogation sont appuyés par les propriétaires voisins au 17, rue de Fontainebleau :

R-CCU-2004-12-13/169

Que ce comité recommande au conseil l'approbation de la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau visant à réduire de 3,0 mètres à 2,51 mètres la marge latérale gauche, et ce, afin de permettre

l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 19, rue de Fontainebleau.

ADOPTÉE

- 14. Proposition d'accepter une demande de lotissement dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour la subdivision du lot 1 936 735 du cadastre du Québec dans le but de rattacher une partie de ce lot subdivisé à la propriété du 85, rue Poplar, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter un nouveau lotissement dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour la subdivision du lot 1 936 735 du cadastre du Québec dans le but de rattacher une partie de ce lot subdivisé à la propriété du 85, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE tous les éléments naturels, comme les arbres à maturité et les autres éléments de végétation, auront une bien meilleure chance d'être conservés et préservés étant donné qu'aucun nouveau bâtiment principal ne pourra être érigé sur les nouveaux lots à créer;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale proposée respecte l'esprit du règlement régissant le site du patrimoine Park/Poplar/Maple par le maintien de lots dont la façade sur rue est large par rapport à leur profondeur :

R-CCU-2004-12-13/170

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une demande de lotissement dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour la subdivision du lot 1 936 735 du cadastre du Québec dans le but de rattacher une partie de ce lot subdivisé à la propriété du 85, rue Poplar.

ADOPTÉE

- 15. Proposition d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser des habitations multifamiliales de 12 logements dans la zone résidentielle H47-02 afin de permettre le développement d'un projet résidentiel intégré de 40 logements dans le prolongement de la rue Larouche, district Lac-Beauchamp (n° 14)**

Quelques explications sont transmises, entre autres sur :

- La réduction de la façade à 18 mètres d'un projet intégré donnant sur une rue;
- L'absence d'un lien véhiculaire entre les rues Doré et Larouche;
- La conservation intégrale des limites du parc du lac Beauchamp;
- La problématique de déneigement sur le site du projet;
- L'augmentation de la circulation automobile;
- La configuration du boulevard Maloney.

Par ailleurs, on demande au Service d'urbanisme de vérifier les intentions futures du propriétaire du bâtiment de couleur rose localisé à proximité de ce projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but d'autoriser des habitations multifamiliales de 12 logements dans la zone résidentielle H47-02 afin de permettre le développement d'un projet résidentiel intégré de 40 logements dans le prolongement de la rue Larouche;

CONSIDÉRANT QUE la modification au zonage vise la zone résidentielle H47-02 afin d'autoriser des habitations multiplex (h3) de 3 à 4 logements et multifamiliales (h4) de 5 à 12 logements avec une norme spéciale à la grille des usages et des normes afin de réduire à 18 mètres la façade d'un projet résidentiel intégré donnant sur une rue pour un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE le développement d'un projet résidentiel intégré dans ce secteur va contribuer à créer de nouveaux logements dans un milieu existant, à proximité de services commerciaux et adjacent à un espace naturel (lac Beauchamp);

CONSIDÉRANT QU'un projet résidentiel intégré viendra favoriser le développement d'un terrain difficile et onéreux à construire :

R-CCU-2004-12-13/171

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de :

- Autoriser les usages Habitation multiplex (h3) de 3 à 4 logements et multifamiliale (h4) de 5 à 12 logements dans la zone résidentielle H47-02 et ceci, afin de permettre le développement d'un projet résidentiel intégré de 40 logements dans le prolongement de la rue Larouche;
- Prévoir une disposition spéciale à la grille des usages et des normes de la zone H47-02 afin de réduire à 18 mètres la façade d'un projet intégré donnant sur une rue.

Que ce comité recommande également au conseil la vente par la Ville de l'emprise projetée du prolongement de la rue Larouche au développeur de ce projet.

ADOPTÉE

16. Proposition d'accepter une demande d'approbation d'un projet d'opération cadastrale et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Les Faubourgs de la Blanche »

Quelques commentaires sont formulés sur :

- La superficie minimale des bâtiments;
- Les couleurs permises pour les portes et fenêtres;
- La superficie de terrain utilisable cédée pour fin de parc;
- La possibilité d'aménagement du sentier récréatif le long de la rivière Blanche;
- La superficie du parc de secteur;
- Les matériaux de revêtement extérieur des façades latérales et arrières;
- L'utilisation des matériaux de revêtement autres que la maçonnerie et la brique;
- L'importance d'exiger l'aménagement d'une clôture à mailles de chaîne de couleur noire le long du sentier récréatif;

On demande de s'assurer que la rue collectrice de ce secteur soit construite au début de chaque phase de développement du projet. On demande également de mettre en place certaines mesures d'atténuation de la vitesse des véhicules sur la rue collectrice.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une demande d'approbation d'un projet d'opération cadastrale et d'un plan d'implantation et

d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Les Faubourgs de la Blanche »

CONSIDÉRANT QUE le projet d'opération cadastrale est conforme aux orientations du plan d'urbanisme et à la réglementation applicable au secteur 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-2004-12-13/172

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une demande d'approbation d'un projet d'opération cadastrale et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Les Faubourgs de la Blanche », soit :

- Le projet d'opération cadastrale préparé par Hugues St-Pierre, arpenteur-géomètre, en date du 30 novembre 2004 et portant le numéro de dossier 73570, minutes 36071S;
- Le plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé par Hugues St-Pierre en date du 19 novembre 2004, révisé le 30 novembre 2004 et portant le numéro de dossier 73446, minutes 35986S;
- Le document complémentaire au plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé par Les Entreprises Bérard conjointement avec le Service d'urbanisme, le 30 novembre 2004 et portant le numéro de dossier 6221/62001.

ADOPTÉE

17. Varia :

Aucun sujet

18. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 5.