



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

70^e SÉANCE TENUE LE 19 DÉCEMBRE 2005

DATE : Le 19 décembre 2005

HEURE : 16 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, présidente, district de Hull (n^o 8)
M. Simon Racine, vice-président, district de Limbour (n^o 9)
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n^o 11)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Denis Y. Charlebois, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Michel St-Pierre, citoyen

Ressources-internes

M^{me} Jovette Babin, coord. en urbanisme, secteurs de M-Angers et de Buckingham
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau
M. Daniel Faubert, chef de division, permis, inspection, zonage, secteur de Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur de Hull

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

ABSENCE :

Ressource-externe

M. Salah Barj, STO

DISTRIBUTION : Aux membres du CCU, aux personnes ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

1. Ouverture de la réunion et constatation des présences

La présidente constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 16 h.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

1. Ouverture de la réunion et constatation des présences
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005
4. Signature du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005
6. Date de la prochaine assemblée (16 janvier 2006)
7. Plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 227, rue Montcalm
8. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau à la propriété sise 114, boulevard Saint-Raymond
9. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sis au 109, rue Wright
10. Plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 131, rue Eddy
11. Plan d'implantation et d'intégration architecturale et une dérogation mineure à la propriété située au 410, boulevard Maloney Est
12. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 294-298, rue Hotte
13. Usage conditionnel à la propriété sise sur l'avenue Lépine
14. Varia
15. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005

Le procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005 est accepté tel que présenté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005

Le procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2005

On indique que les recommandations formulées lors de la séance du CCU du 28 novembre 2005 seront présentées prochainement au conseil municipal.

6. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 16 janvier 2006.

7. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser l'ajout d'un deuxième étage et la rénovation complète des façades du bâtiment de la propriété sise au 227, rue Montcalm, district de Hull (n° 5)

On présente une mise en contexte du projet de rénovation de la propriété sise au 227, rue Montcalm. On explique ensuite les objectifs et critères d'évaluation du

PIIA en insistant sur l'implantation et l'architecture des bâtiments et sur l'aménagement des terrains.

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La qualité du projet de rénovation qui constituera une nette amélioration de l'environnement urbain de ce secteur;
- La problématique de stationnement de courte durée (clientèle des restaurants) et longue durée (travailleurs) dans ce secteur de la Ville de Gatineau;

Arrivée de M. Denis Y. Charlebois.

- Le choix de ne pas installer de la maçonnerie sur les murs extérieurs;
- La responsabilité de la Ville de Gatineau en matière environnementale (ancien usage relié à l'entretien automobile).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 227, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est érigé en continuité avec l'alignement des bâtiments voisins et assure un corridor visuel homogène dans l'axe de la rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur, la volumétrie du nouveau bâtiment et son toit plat s'inspirent des hauteurs, des volumes et des toitures les plus représentatifs du secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QU'avec la rénovation prévue le bâtiment existant perdra son style « entrepôt industriel » pour faire place à un style qui combine parfaitement le contemporain au traditionnel;

CONSIDÉRANT QUE, par la composition symétrique de ses façades, par ses éléments architecturaux, par le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement, l'architecture du bâtiment s'intègre parfaitement à son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE, dans le but d'obtenir une cohérence dans la composition des façades, la masse principale du bâtiment sera recouverte d'un stuc acrylique d'une couleur qui tend vers le terracotta et qui s'harmonisera parfaitement avec les couleurs dominantes du secteur;

CONSIDÉRANT QUE, par le positionnement de l'entrée principale près du carrefour giratoire, par le traitement distinctif des baies vitrées au rez-de-chaussée et par la présence de deux marquises courbées au-dessus de ces baies vitrées, le rez-de-chaussée présentera inévitablement un intérêt pour le piéton;

CONSIDÉRANT QUE, spécifiquement pour le 227, rue Montcalm, aucun impact négatif n'est engendré pour les accès véhiculaires :

R-CCU-2005-12-19 / 120

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser l'ajout d'un deuxième étage, l'aménagement de façon conforme au règlement de zonage en vigueur d'un terrain de stationnement et la rénovation complète des façades du bâtiment de la propriété sise au 227, rue Montcalm.

ADOPTÉE

8. **Demande d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, afin de réduire le rapport plancher/terrain de 0,5 à 0,41, d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 8 à 14 et d'augmenter la marge latérale sur rue de 5 mètres à 16,66 mètres à la propriété sise au 114, boulevard Saint-Raymond, district de Saint-Raymond-Vanier (n° 7)**

Quelques commentaires sont formulés, notamment, sur la qualité de l'aménagement paysager proposé, sur l'architecture qualifiée « de parc industriel », sur l'offre de stationnement et sur le choix de la couleur « corporative » des murs extérieurs du bâtiment.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau à la propriété sise au 114, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE la majorité des bâtiments sur le boulevard Saint-Raymond a un rapport plancher-terrain inférieur au minimum exigé à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE restreindre le nombre de cases de stationnement au maximum exigé pourrait avoir des conséquences sur la circulation sur le boulevard Saint-Raymond et que ce boulevard en est un de transit pour la circulation automobile;

CONSIDÉRANT QUE la localisation du bâtiment à 16,66 mètres de la rue Archambault permet de résoudre les éventuels conflits entre utilisateurs de l'aire de stationnement et qu'un muret accompagné d'un aménagement paysager de qualité viendra habiter l'intersection Saint-Raymond/Archambault :

R-CCU-2005-12-19 / 121

Que ce comité recommande au conseil l'approbation des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, afin de réduire le rapport plancher/terrain de 0,5 à 0,41, d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 8 à 14 et d'augmenter la marge latérale sur rue de 5 mètres à 16,66 mètres à la propriété sise 114, boulevard Saint-Raymond.

ADOPTÉE

9. **Demande d'accepter divers travaux de rénovation dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright en vue de nettoyer et de modifier la couleur des murs extérieurs du Centre Jules-Desbiens sis au 109, rue Wright, district de Hull (n° 8)**

Quelques questions et réponses sont formulées sur :

- La réaction positive de la Société d'histoire de l'Outaouais formulée à la suite d'une demande d'opinion par le Service d'urbanisme sur les travaux de rénovation;
- La garantie du produit spécialisé de haute performance écologique qui n'endommagera pas la brique et ses joints;
- Le sort des autres murs du bâtiment qui ne seront pas rénovés.

Arrivée de M. Luc Angers.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter divers travaux de rénovation dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright à la propriété sise au 109, rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau désire effectuer un nettoyage complet du parement de brique et appliquer une teinture sur certaines sections des murs extérieurs et ce, dans le but d'uniformiser la couleur de la brique;

CONSIDÉRANT QUE le nettoyage de la brique sera effectué avec un produit spécialisé de haute performance et écologique qui n'endommagera pas la brique et ses joints;

CONSIDÉRANT QUE la teinture pour maçonnerie sera appliquée à la main par un artiste, brique par brique, permettra de reproduire la couleur d'origine de la brique et assurera un agencement parfait des couleurs entre la maçonnerie d'origine et la nouvelle;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués assureront la conservation du caractère propre au site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

R-CCU-2005-12-19 / 122

Que ce comité recommande au conseil d'accepter divers travaux de rénovation dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright en vue de nettoyer et de modifier la couleur des murs extérieurs du Centre Jules-Desbiens sis au 109, rue Wright.

ADOPTÉE

10. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser l'installation d'une enseigne en projection à la propriété sise au 131, rue Eddy, district de Hull (n° 8)**

On précise que la propriété sise au 131, rue Eddy est bel et bien située dans le secteur d'insertion villageoise de l'Île-de-Hull et non pas dans le secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph.

On souligne également que l'enseigne qui sera installée sera un peu plus visible que celle qui est en place actuellement mais sera plus sobre, esthétique et s'intégrera mieux à l'architecture de la façade du bâtiment.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 131, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE, suite à des rénovations majeures touchant toutes les façades du bâtiment, le commerce *Tigre Géant* désire installer une enseigne en projection (en saillie) montrant le logo corporatif de la compagnie;

CONSIDÉRANT QUE le positionnement de l'enseigne au-dessus du rez-de-chaussée rendra visible le commerce à partir de points éloignés des rues Eddy et Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE, par sa forme, son design, ses matériaux et ses couleurs, l'enseigne proposée par le requérant s'harmonise tout à fait avec l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée par le requérant est conforme au règlement 2588 relatif à l'empiètement de certains éléments de construction au-dessus d'une emprise :

R-CCU-2005-12-19 / 123

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser l'installation d'une enseigne circulaire en projection à la propriété sise au 131, rue Eddy.

ADOPTÉE

11. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale et une dérogation mineure en vue de permettre l'implantation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant sur la propriété située au 410, boulevard Maloney Est, district du Lac-Beauchamp (n° 14)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale sur la propriété située au 410, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE la station-service déjà existante sur ce site est conforme à la réglementation et que l'on abandonnera la réparation de véhicules en usage par droit acquis;

CONSIDÉRANT QUE les constructions proposées sont de qualité et reflètent le même parti architectural;

CONSIDÉRANT QUE les mouvements de la circulation sur le site seront améliorés suite à la reconfiguration des accès aux voies publiques;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble du site sera bonifié par l'ajout de nouveaux aménagements paysagers;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée dans le but d'élargir un des accès au terrain apportera une meilleure fluidité de la circulation sur le site et assurera le déplacement sécuritaire des camions-citernes desservant cette station-service;

CONSIDÉRANT QUE tous les travaux se font en respect du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et conformément à tous les autres règlements d'urbanisme en vigueur :

R-CCU-2005-12-19 / 124

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) visant à permettre l'implantation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant sur la propriété située au 410, boulevard Maloney Est et, plus précisément, recommande l'approbation des documents suivants :

- Plan numéro 36118 intitulé 410, boul. Maloney Est Gatineau – Implantation proposée, préparé par Ultramar Canada inc. en date du mois de mai 2005 et finalement révisé le 16 décembre 2005 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;
- Plan numéro 36118 intitulé 410, boul. Maloney Est Gatineau – Plantation proposée, préparé par Ultramar Canada inc. en date du mois de mai 2005 et finalement révisé le 16 décembre 2005 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;
- Plan des enseignes 410, boul. Maloney Est Gatineau – Projet ss36118a.cdr – page 1 à 5, préparé par Pattison en date du mois d'octobre 2005.

Que ce comité recommande également l'acceptation d'une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but d'augmenter de 10 mètres à 12 mètres la largeur maximale permise d'un accès au terrain.

L'approbation du P.I.I.A. et de la dérogation mineure est conditionnelle à la recommandation favorable du comité sur les demandes de démolition concernant la demande de démolition de la station-service existante.

ADOPTÉE

12. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de réduire la marge latérale de 1,5 mètre à 0,61 mètre afin de subdiviser le terrain comprenant les habitations unifamiliales isolées du 294-298, rue Hotte, district de Buckingham (n° 17)

On suggère que soit incluse dans la recommandation l'obligation d'enregistrer une servitude de droits de vue quant à la fenêtre sur le mur latéral de l'habitation du 298, rue Hotte.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété sise au 294-298, rue Hotte;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments concernés sont implantés depuis plusieurs années et que seul l'ajout d'une case de stationnement sera nécessaire quant au morcellement prévu;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation permettrait de régulariser le fait qu'on retrouve deux habitations sur le terrain correspondant au 294-298, rue Hotte :

R-CCU-2005-12-19 / 125

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de réduire la marge latérale de 1,5 mètre à 0,61 mètre afin de subdiviser le terrain comprenant les habitations unifamiliales isolées du 294-298, rue Hotte et ce, à la condition qu'une servitude de droits de vue soit enregistrée quant à la fenêtre sur le mur latéral de l'habitation du 298, rue Hotte.

ADOPTÉE

13. Demande d'approuver un usage conditionnel afin d'implanter un commerce de 7 233 mètres carrés sur le lot 3 616 396 sis sur l'avenue Lépine, district de Buckingham (n° 17)

On présente une mise en contexte du projet d'implanter un magasin Canadian Tire de 7 233 mètres carrés sur le lot 3 616 396 sis sur l'avenue Lépine. On procède ensuite à la description du projet en insistant sur la conformité du projet au règlement de zonage quant à son implantation et à son aménagement. Enfin, on résume l'analyse effectuée selon les critères d'évaluation applicables du règlement relatif aux usages conditionnels.

Quelques questions et réponses sont formulées, entre autres, sur :

- L'aménagement d'un sentier récréatif en bordure du chemin Lépine;
- La qualité de l'aménagement paysager prévu pour le projet de construction du Canadian Tire;

- La distance réelle entre le quartier résidentiel et le commerce proposé;
- Les coûts d'achat et d'installation de feux de circulation qui seraient éventuellement jugés nécessaires à cet endroit.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un usage conditionnel afin d'implanter un commerce de 7 233 mètres carrés sur le lot 3 616 396 sis sur l'avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment commercial de plus de 5000 m² dans le secteur concerné est assujettie à l'approbation d'un usage conditionnel tel que prévu au règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction prévu respecte les critères d'évaluation applicables édictés au règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

R-CCU-2005-12-19 / 126

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel afin d'implanter un commerce de 7 233 mètres carrés sur le lot 3 616 396 sis sur l'avenue Lépine et ce, à la condition que le requérant s'engage à défrayer les coûts d'achat et d'installation de feux de circulation qui seraient éventuellement jugés nécessaires à cet endroit.

ADOPTÉE

14. Varia :

Aucun sujet.

15. Levée de la séance

La séance est levée à 17 h 25.