



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

72^e SÉANCE TENUE LE 30 JANVIER 2006

DATE : Le 30 janvier 2006

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du citoyen, salle Mont-Bleu, 1^{er} étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, présidente, district de Hull (n^o 8)
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n^o 11)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Yoland Charette, citoyen
M. Antoine Lagarec, citoyen
M^{me} Frédérique Moulin, citoyenne
M. Jean-Marc Purenne, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources-internes

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Laurent Thauvette, commissaire en développement économique
M. Gilles A. Tremblay, chargé de planification

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

ABSENCES :

Membres

M. Simon Racine, vice-président, district de Limbour (n^o 9)
M. Michel St-Pierre, citoyen

Ressource-externe

M. Salah Barj, STO

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

PRÉSIDENTE

SECRETÉAIRE

1. Ouverture de la réunion et constatation des présences

La présidente constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 40.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant deux sujets à l'article varia.

1. Ouverture de la réunion et constatation des présences
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée (20 février 2006)
4. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 en vue de permettre la réalisation d'un projet de développement commercial sur les propriétés contiguës du 99, boulevard de l'Hôpital et du 4, impasse de la Gare-Talon
5. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, dans le but d'accueillir la caserne principale et le siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais dans le parc d'affaires de Gatineau, zone I-04-002
6. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 en vue de régulariser l'empiètement d'un agrandissement (garage et pièce habitable au-dessus) à la propriété sise au 220, avenue des Bourgeois
7. Plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de rénover la façade principale, d'aménager une terrasse extérieure et d'approuver l'affichage commercial du Restaurant Mexicali Rosa's, localisé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, sis au 375, chemin d'Aylmer
8. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée sise au 77, promenade Lakeview
9. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de permettre l'installation d'un revêtement de déclin de bois horizontal de type « Maibec » sur l'ensemble du bâtiment sis au 489, rue Vivaldi
10. Varia
 - a) Clarifications et précisions sur certaines requêtes traitées dans le cadre du règlement Omnibus
 - b) Conservation du patrimoine religieux
11. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 20 février 2006.

On mentionne que la division planification, réglementation et transport du Service d'urbanisme a l'intention d'organiser une session de formation sur le schéma d'aménagement, le plan et les règlements d'urbanisme. On explique que cette formation sera offerte aux membres du conseil municipal et aux membres du CCU. Selon les disponibilités, cette session de formation pourra se tenir le 20 mars 2006 de 13 h à 16 h.

4. Demande d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'augmenter de 111 à 186, le nombre maximal de cases de stationnement hors-rue et de diminuer de 0,3 à 0,16, le rapport plancher-terrain minimal en vue de permettre la réalisation d'un projet de développement commercial sur les propriétés contiguës du 99, boulevard de l'Hôpital et du 4, impasse de la Gare-Talon, district du Versant (n° 12)

Plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur :

- Les mesures de mitigation proposées pour réduire l'impact visuel des aires de stationnement;
- Le lien piétonnier entre le projet commercial et l'édifice commercial (cinéma 9) situé à l'est du boulevard de l'Hôpital;
- L'aménagement (nombre et localisation) des espaces de stationnement réservés aux véhicules des personnes à mobilité réduite;
- La possibilité d'interdire le stationnement sur rue dans l'impasse de la Gare-Talon;
- L'importance d'identifier les liens piétonniers sur l'ensemble du site occupé par le restaurant et la banque;
- L'ajout d'arbres, de plantations, de murets, de bosquets, etc. en vue de dissimuler le plus possible les aires de stationnement visibles des boulevards Maloney et de l'Hôpital.

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 dans le but de permettre la réalisation d'un projet de développement commercial sur les propriétés contiguës du 99, boulevard de l'Hôpital et du 4, impasse de la Gare-Talon;

CONSIDÉRANT QUE l'exigence particulière relative au stationnement affectant les propriétés du requérant est mal adaptée au développement dans ce secteur spécifique du centre d'activité de l'Est;

CONSIDÉRANT QUE le C.O.S. minimal de 0,3 est respecté pour l'ensemble du site;

CONSIDÉRANT QUE les différentes constructions et les aménagements proposés par le requérant sont de qualité et s'insèrent de façon harmonieuse dans leur milieu;

CONSIDÉRANT QUE l'environnement immédiat des propriétés visées ainsi que l'image globale de ce secteur seront améliorés par la réalisation de ce projet de développement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte tous les autres règlements d'urbanisme de la Ville de Gatineau :

R-CCU-2006-01-30 / 12

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de permettre la réalisation d'un projet de développement commercial sur les propriétés contiguës du 99, boulevard de l'Hôpital et du 4, impasse de la Gare-Talon, à savoir :

- Augmenter de 111 à 186, le nombre maximal de cases de stationnement hors rue autorisé;
- Diminuer de 0,3 à 0,16, le rapport plancher-terrain minimal requis (C.O.S.);
- Prévoir certaines mesures de mitigation pour réduire l'impact visuel des aires de stationnement (ajout d'arbres, de plantations, de murets, de bosquets, etc.);
- Suggérer un lien piétonnier entre le projet commercial et l'édifice commercial (cinéma 9) situé à l'est du boulevard de l'Hôpital;
- Interdire le stationnement sur rue dans l'impasse de la Gare-Talon;
- Identifier les liens piétonniers sur l'ensemble du site occupé par le restaurant et la banque.

ADOPTÉE

5. Demande d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, dans le but d'accueillir la caserne principale et le siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais dans le parc d'affaires de Gatineau, zone I-04-002, district de Bellevue (n° 13)

On présente la demande de modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, visant la zone 1-04-002, en insistant sur les dispositions applicables requises en vue d'accueillir la caserne principale et le siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais dans le parc d'affaires de Gatineau et sur les principales caractéristiques du projet (statut de la coopérative, composantes du projet, superficies, usages, vocation du parc d'affaires de Gatineau).

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, dans le but d'accueillir la caserne principale et le siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais dans le parc d'affaires de Gatineau, zone I-04-002;

CONSIDÉRANT QUE le complexe ambulancier intégré de l'Outaouais composé de la caserne principale et du siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais est un service public à implantation unique dont les critères de localisation sont relativement précis;

CONSIDÉRANT QUE les usages sollicités pour un parc d'affaires à vocation mixte impliquent souvent des critères de localisation tels que la proximité des grands axes routiers et des bâtiments à vocation unique;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du complexe ambulancier intégré de l'Outaouais doit se réaliser à même un milieu éloigné des zones :

R-CCU-2006-01-30 / 13

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, visant l'ajout de l'usage 4292, Service d'ambulance, à même la sous-catégorie d'usages c1b à la grille de la zone I-04-002, dans le but d'accueillir la caserne principale et le siège social de la Coopérative des techniciens ambulanciers de l'Outaouais dans le parc d'affaires de Gatineau.

ADOPTÉE

Départ de MM. Gilles A. Tremblay et Laurent Thauvette.

6. Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la marge latérale de 1,5 mètre à 0,89 mètre en vue de régulariser l'empiètement d'un agrandissement (garage et pièce habitable au-dessus) à la propriété sise au 220, avenue des Bourgeons, district de Lucerne (n° 2)

On suggère de remplacer dans le dernier « CONSIDÉRANT » le mot « contraît » par le mot « contrevient ».

À la suite d'une question, on souligne que le voisin immédiat ne s'oppose pas à ce qu'une dérogation mineure soit accordée à la propriété sise au 220, avenue des Bourgeons.

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 220, avenue des Bourgeons;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a obtenu son permis de construction avant de procéder aux travaux d'agrandissement;

CONSIDÉRANT QU'il est difficile de corriger l'empiètement sans que des travaux majeurs ne soient nécessaires;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement ne contrevient pas au droit de vue du Code civil puisqu'aucune ouverture n'est localisée le long de la façade qui empiète :

R-CCU-2006-01-30 / 14

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la marge latérale de 1,5 mètre à 0,89 mètre en vue de régulariser l'empiètement d'un agrandissement (garage et pièce habitable au-dessus) à la propriété sise au 220, avenue des Bourgeons.

ADOPTÉE

7. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de rénover la façade principale, d'aménager une terrasse extérieure et d'approuver l'affichage commercial du Restaurant Mexicali Rosa's, localisé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, sis au 375, chemin d'Aylmer, district de Deschênes (n° 3)**

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- Les pouvoirs très limités de la Ville de Gatineau en matière de langue d'affichage commercial;
- L'importance de la réversibilité des travaux proposés;
- L'utilisation des solvants, s'il y a lieu, lors des travaux de réversibilité;
- L'absence d'impact sonore de la terrasse extérieure par rapport aux résidences avoisinantes;
- La proximité d'un site du patrimoine et du chemin d'Aylmer.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le Restaurant Mexicali Rosa's, localisé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, sis au 375, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE la rénovation de la façade et l'aménagement de la terrasse apporteront de l'animation au centre commercial « Carrefour de la Croisée »;

CONSIDÉRANT QUE le projet respectera le principe de réversibilité des interventions par le travail du détail des moyens de fixation des différents éléments architecturaux;

CONSIDÉRANT QUE les couleurs proposées s'intègrent aux couleurs du bâtiment existant tout en animant et personnalisant le commerce;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage s'intègre bien à l'architecture du bâtiment et qu'il est respectueux de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE la réutilisation de l'ancienne structure d'affichage comme support décoratif est une façon ingénieuse d'améliorer l'apparence du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi qu'au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

R-CCU-2006-01-30 / 15

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de rénover la façade principale, d'aménager une terrasse extérieure et d'approuver l'affichage commercial du Restaurant Mexicali Rosa's, localisé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, sis au 375, chemin d'Aylmer.

ADOPTÉE

8. **Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire la marge avant de 7,5 mètres à 6,46 mètres afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée sise au 77, promenade Lakeview, district de Deschênes (n° 3)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée sise au 77, promenade Lakeview;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé a été conçu de façon à préserver un arbre mature localisé à proximité du bâtiment à l'arrière de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE la façade avant de la plupart des bâtiments localisés au sud de la promenade Lakeview dans le projet Terrasse Vanier sont en avancé de 3,5 mètres par rapport à la façade avant des bâtiments plus au nord sur la promenade Lakeview;

CONSIDÉRANT QU'avec l'agrandissement du bâtiment et les rénovations proposées, le bâtiment sis au 77, promenade Lakeview s'intégrerait à son environnement immédiat :

R-CCU-2006-01-30 / 16

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire la marge avant de 7,5 mètres à 6,46 mètres afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée sise au 77, promenade Lakeview à la condition que l'arbre existant à l'arrière de l'agrandissement proposé soit préservé.

ADOPTÉE

9. **Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant l'exemption de l'exigence d'avoir un revêtement des classes 1 ou 2 sur au moins 50% de la façade principale d'une habitation unifamiliale afin de permettre l'installation d'un revêtement de déclin de bois horizontal de type « Maibec » sur l'ensemble du bâtiment sis au 489, rue Vivaldi, district de Deschênes (n° 3)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de

Gatineau afin de permettre l'installation d'un revêtement de déclin de bois horizontal de type « Maibec » sur l'ensemble du bâtiment sis au 489, rue Vivaldi;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale projetée est située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;

CONSIDÉRANT QUE la marge avant prescrite à la zone correspondante est de 12 mètres et que le bâtiment sera par conséquent en retrait de la rue;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale projetée s'intégrera bien dans le secteur qui est non homogène et qui comporte plusieurs autres bâtiments utilisant un revêtement de déclin horizontal en tout ou en partie;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de bois de type « Maibec » se marie bien avec le style architectural du modèle proposé;

CONSIDÉRANT QUE la façade avant est animée par des détails d'ornementation architecturaux et par des éléments de volumétrie;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux voisins :

R-CCU-2006-01-30 / 17

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant l'exemption de l'exigence d'avoir un revêtement des classes 1 ou 2 sur au moins 50% de la façade principale d'une habitation unifamiliale afin de permettre l'installation d'un revêtement de déclin de bois horizontal de type « Maibec » sur l'ensemble du bâtiment sis au 489, rue Vivaldi.

ADOPTÉE

10. Varia :

a) Clarifications et précisions sur certaines requêtes traitées dans le cadre du règlement Omnibus

On explique les principales raisons justifiant le besoin d'apporter certains ajustements ou certaines précisions aux requêtes traitées dans le cadre du règlement Omnibus qui ont été présentées aux séances du CCU du 12 décembre 2005 et du 16 janvier 2006.

On présente ensuite les ajustements jugés nécessaires pour chacune des requêtes concernées en insistant sur le type de modification requise et sur la recommandation formulée par le Service d'urbanisme.

Quelques commentaires sont formulés, notamment sur la hauteur maximale des bâtiments et l'obligation d'ajouter un écran sonore le long du boulevard de l'Outaouais.

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme a été saisi de divers ajustements et précisions nécessaires relativement aux requêtes ayant été traitées lors des rencontres du 12 décembre 2005 et du 16 janvier 2006;

CONSIDÉRANT QUE toutes les corrections requises sont justifiées;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de faire les ajustements et corrections nécessaires pour bien traduire l'objet des requêtes concernées :

R-CCU-2006-01-30 / 18

Que ce comité recommande au conseil d'apporter tous les ajustements requis aux règlements omnibus préparés par l'équipe de réglementation du Service d'urbanisme, entre autres, celles visées par les requêtes n^{os} 2082, 2095, 2097, 2098, 2099, 2101, 2119 révisée.

ADOPTÉE

b) Conservation du patrimoine religieux

On mentionne qu'un mémoire sur le patrimoine religieux a été présenté, en janvier 2006, à la Commission de la culture de l'Assemblée nationale du Québec par la Fédération des sociétés d'histoire du Québec présidée par M. Richard Bégin.

On souligne que la Ville de Gatineau sera sans doute appelée à intervenir concrètement, au cours des prochaines années, au niveau de la préservation et de la mise en valeur de son patrimoine religieux.

Enfin, on mentionne que le mémoire de la Fédération des sociétés d'histoire du Québec sur le patrimoine religieux est disponible sur le site Internet de ladite Société (www.histoirequebec.qc.ca).

11. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 55.