



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**74<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 27 MARS 2006**

**DATE** : Le 27 mars 2006

**HEURE** : 17 h

**LIEU** : Maison du citoyen, salle Gatineau, 1<sup>er</sup> étage, 25, rue Laurier

**PRÉSENCES :**

**Membres**

M<sup>me</sup> Denise Laferrière, présidente, district de Hull (n<sup>o</sup> 8)  
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n<sup>o</sup> 11)  
M. Richard Bégin, citoyen  
M. Yoland Charette, citoyen  
M. Antoine Lagarec, citoyen  
M<sup>me</sup> Frédérique Moulin, citoyenne  
M. Jean-Marc Purenne, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne  
M. Michel St-Pierre, citoyen

**Ressources-internes**

M. Éric Boutet, chef de division, planification, réglementation et transport  
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau  
M. Daniel Faubert, chef de division, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull  
M. David Leclerc, coordonnateur / programmes  
M<sup>me</sup> Denise Martin, coordonnatrice / transports  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur de Hull

**Ressources-externes**

M. Salah Barj, STO  
M. Hugues Charron, STO

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Autres**

M. Michel Caron, camping des rives de l'Outaouais  
M. Pierre Cayer, architecte, projet 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier  
M. Patrick Déoux, Tecslut  
M. Daniel Lauzon, projet 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier  
M. Marc Lavoie, membre de l'Association des résidents des Jardins Taché  
M<sup>me</sup> Monique Parent, consultante, projet 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier  
M. Georges Perreault, camping des rives de l'Outaouais  
M. Alain Pilon, conseiller du district de Val-Tétreau (n<sup>o</sup> 4)  
M<sup>me</sup> Louise Poirier, conseillère du district de l'Orée-du-Parc (n<sup>o</sup> 6)  
M. Éric Sévigny, président de l'Association des résidents des Jardins Taché  
M. Denis Tassé, conseiller du district des Riverains (n<sup>o</sup> 10)

**CCU - PROCÈS-VERBAL DE LA 74<sup>e</sup> SÉANCE, 27 MARS 2006**

Deux autres personnes non-identifiées.

**ABSENCES :**

**Membre**

M. Simon Racine, vice-président, district de Limbour (n° 9)

**Ressources-internes**

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau

M. Carol Hébert, responsable / transports

M. Réjean Martineau, chef de division, programmes et projets de développement

**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 17 h 40.

**2. Approbation de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté en ajoutant les articles 6.1, 6.2 et les articles varia a) et b).

On souligne également que le requérant des projets 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier, M. Daniel Lauzon a signifié son intention d'être présent au moment de la présentation de son dossier.

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 20 février 2006
4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 février 2006
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 février 2006
6. Date de la prochaine assemblée (24 avril 2006)
  - 6.1 Formation des membres du CCU sur la nouvelle réglementation d'urbanisme
  - 6.2 Visite thématique de certains projets d'urbanisme
7. Rapport relatif à l'énoncé de politique en habitation de la ville de Gatineau
8. Plan stratégique 2005-2015 de la Société de transport de l'Outaouais (STO)
9. Période de questions des citoyennes et des citoyens
10. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant un terrain de l'Université du Québec en Outaouais (UQO)
11. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, prolongement de la rue Gabriel-Lacasse
12. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 195, rue de l'Atmosphère
13. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 44, rue Bourget
14. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 315, boulevard Saint-Joseph
15. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 430, boulevard Saint-Joseph
16. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 25, rue de Villebois
17. Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 1B et 1C du projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour » ainsi que des dérogations mineures au règlement de lotissement numéro 503-2005
18. Travaux de démolition, de construction, d'aménagement de terrain et de lotissement dans le site du Patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste et demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 aux 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier
19. Travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple au 121, rue Poplar
20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 44, rue Parent
21. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 21, rue Thomas
22. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer et dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 au 68-70, rue Principale
23. Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 14, 15 et 16 du projet Domaine des Vignobles et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans les phases 12, 15 et 16, zone H-15-013

24. Plan d'implantation et d'intégration architecturale et modification du concept de plan d'ensemble et approbation des phases 2 et 3 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris »
25. Plan d'implantation et d'intégration architecturale et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 795, rue de Vernon
26. Plan d'implantation et d'intégration architecturale et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 27, chemin Vanier
27. Varia :
  - a) Congrès annuel de l'Association québécoise d'urbanisme les 21, 22 et 23 septembre 2006 à Trois-Rivières
  - b) Changement de zonage relatif à la zone C-10-152
28. Dépôt de documents
29. Levée de la séance

### **3. Approbation du procès-verbal de la séance du 20 février 2006**

Le procès-verbal de la séance du 20 février 2006 est accepté. On demande d'ajouter le nom de Marc Chicoine à la liste des personnes qui ont quitté la séance à l'article varia.

### **4. Signature du procès-verbal de la séance du 20 février 2006**

Le procès-verbal de la séance du 20 février 2006 est signé par la présidente.

### **5. Suivi du procès-verbal de la séance du 20 février 2006**

Aucun commentaire.

### **6. Date de la prochaine assemblée**

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 24 avril 2006.

#### **6.1 Formation des membres du CCU sur la nouvelle réglementation d'urbanisme**

Après avoir consulté les membres sur leur disponibilité, on convient qu'une séance de formation des membres du CCU, sur la nouvelle réglementation d'urbanisme, se tiendra le 10 avril 2006 à compter de 14 h.

Arrivée de M<sup>me</sup> Louise Poirier.

#### **6.2 Visite thématique de certains projets d'urbanisme**

On mentionne qu'un projet de visite de certains projets d'urbanisme est présentement en préparation. On explique que cette visite est prévue le 8 mai (est de la rivière Gatineau) et le 12 juin (ouest de la rivière Gatineau) et s'adresse aux membres du CCU, de la CPH et du CCA.

En plus de certains projets problématiques d'urbanisme, les projets reliés au patrimoine, au centre-ville et noyaux urbains et à l'agroalimentaire seront ciblés.

### **7. Présentation du rapport relatif à l'énoncé de politique en habitation de la ville de Gatineau**

On rappelle brièvement la nature du mandat confié à la firme Pierre Bélanger, économiste conseil en vue de l'élaboration d'une proposition d'énoncé de politique en habitation pour la Ville de Gatineau. On rappelle également que huit rencontres ont été tenues avec les membres de la CPH et les intervenants du milieu.

On donne ensuite les principales raisons qui ont milité en faveur d'une politique municipale d'habitation.

On présente aussi les actions municipales possibles en matière d'habitation, les rôles de la Ville à ce chapitre, les principaux enjeux, les cinq grandes orientations, les moyens d'action de la politique et les prochaines étapes devant conduire à l'adoption de la politique d'habitation par le conseil municipal, notamment :

- Avril – atelier de travail avec les partenaires du milieu;
- Mai – adoption de la version préliminaire de la politique;
- Juin – consultation publique;
- Octobre – adoption de la politique.

Quelques commentaires sont formulés sur :

- La qualité du travail effectué par le consultant, M. Pierre Bélanger;
- L'importance que la Ville se dote d'un code du logement.

Arrivée de MM. Richard Bégin et Éric Boutet.

- L'objectif de construire 700 nouveaux logements sociaux au cours du prochain mandat;
- Le rôle de partenariat joué par la STO dans ce dossier;
- L'importance des services de proximité pour la clientèle des logements publics et sociaux;
- L'importance de la cohérence du discours de la Ville de Gatineau (plan stratégique, politique familial, etc.);

Départ de M. David Leclerc.

## **8. Demande d'approuver le plan stratégique 2005-2015 de la Société de transport de l'Outaouais (STO)**

On résume le plan stratégique 2005-2015 de la STO en insistant sur :

- La démarche d'élaboration du plan stratégique de la STO;
- Le processus de consultation du public qui a eu lieu;
- Les objectifs de la STO (voies réservées, Rapibus, parcs-o-bus, croissance de l'achalandage, réduction des gaz à effet de serre);
- La vision municipale et celle de la STO;
- Les axes et interventions stratégiques;
- La réalisation du système Rapibus;
- La part modale du transport en commun aux lignes écrans;
- La réalisation de mesures préférentielles pour autobus;
- Les investissements prévus dans le plan stratégique;
- Les outils de mise en œuvre;
- Les prochaines étapes.

Départ de M. Jean-Marc Purenne.

On mentionne que le plan stratégique de la STO a été modifié à la suite des consultations auprès du public et on souligne qu'un rapport de cette consultation a été rédigé et est disponible.

On apporte des réponses aux questions et suggestions formulées par le secrétaire au nom du vice-président du CCU, notamment sur :

- La dénomination du centre-ville de Hull en 2001;
- Le nombre de places de stationnement disponibles dans le Parc-o-bus Saint-Alexandre;
- L'ajout possible d'un nouveau Parc-o-bus à l'intersection de la rue du Sommelier et du chemin des Érables;
- Les mesures prises pour desservir adéquatement (L'Escarpement Limbour) le Village urbain des Rapides qui deviendra le quatrième plus gros village urbain de la Ville de Gatineau;
- La possibilité d'ajouter les municipalités de Val-des-Monts et de l'Ange-Gardien dans l'organisation du transport collectif régional;
- La possibilité d'ajouter l'aménagement de voies réservées dans l'axe La Vérendrye et le pont Alonzo-Wright dans l'intervention 3.2.

Quelques commentaires sont formulés dont un sur la « boucle technologique » prévue au centre-ville (interface entre les systèmes de transport en commun d'OC Transpo et de la STO).

Arrivée de M. Denis Tassé.

Enfin on explique qu'il y a une volonté politique de réaliser le plan stratégique de la STO. On mentionne également que les sources de financement ne sont pas toutes identifiées.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver le plan stratégique 2005-2015 de la Société de transport de l'Outaouais (STO);

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil d'administration de la STO a adopté, en septembre 2005, son plan stratégique;

**CONSIDÉRANT QUE** ce plan doit recevoir l'aval de la Ville et peut être modifié par celle-ci;

**CONSIDÉRANT QUE** la STO a transmis, pour approbation, une version revue et corrigée de son plan stratégique intégrant les commentaires émis par le Service d'urbanisme lors de sa première présentation au CCU du 18 juillet 2005;

**CONSIDÉRANT QUE** de nouveaux commentaires furent émis et présentés à la STO suite au dépôt de la version approuvée du plan stratégique par le CA de la STO;

**CONSIDÉRANT QUE** ces nouveaux commentaires furent intégrés par la STO, dans son plan stratégique sous forme d'addenda;

**CONSIDÉRANT QUE** les investissements financiers identifiés au plan stratégique de la STO devront faire l'objet d'une concordance avec le plan financier à long terme de la Ville de Gatineau :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 29**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan stratégique de la STO, en particulier les orientations de transport contenues dans ce plan et dans l'addenda qui y est joint.

Que ce comité recommande également au conseil d'assujettir l'approbation des investissements requis à leur concordance au plan financier à long terme de la Ville de Gatineau.

**ADOPTÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Louise Poirier et de M. Denis Tassé.

**9. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de MM. Michel Caron, Georges Perreault, Éric Sévigny, Marc Lavoie, et de deux autres personnes non-identifiées.

À la suite d'une demande d'éclaircissements formulée par M. Éric Sévigny, président de l'Association des résidents des Jardins Taché, sur l'objectif de la dérogation mineure visant les terrains du projet résidentiel de la rue Gabriel-Lacasse, on explique qu'auparavant, la norme générale d'occupation au sol pour les habitations unifamiliales isolées étaient de 40%.

Avec l'entrée en vigueur du règlement de zonage 502-2005 en octobre 2005, cette norme a été réduite à 30% rendant ainsi difficilement réalisable un projet résidentiel amorcé sous l'ancien règlement. On souligne que l'obtention de cette dérogation mineure permettra de conclure la transaction de vente et de débiter l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale qui devra être soumis au Comité consultatif d'urbanisme.

Par ailleurs, on convient que des efforts doivent être faits afin de vulgariser les avis publics en matière d'urbanisme. On convient également que d'autres moyens doivent être identifiés pour communiquer clairement l'information aux citoyens et citoyennes (sommaire de points saillants, explication de l'intention des modifications réglementaires, ajout de cartes lisibles, implication du Service des communications, révision des textes avant leur publication)

MM. Michel Caron et Georges Perreault, promoteurs du projet de camping « Les Rives de l'Outaouais » explique brièvement la problématique relative à une perte d'un droit de passage sur une partie du lot 28H et partie du lot 27A subit lors de la dernière révision du règlement de zonage 502-2005 entrée en vigueur en octobre 2005.

À la suite de ces explications, on mentionne que les responsables du Centre de service de Masson-Angers seront invités à assurer les suivis de ce dossier.

Départ de MM. Michel Caron, Georges Perreault, Éric Sévigny, Marc Lavoie, et de deux autres personnes non-identifiées.

**10. Demande d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau ayant pour but d'ajuster la limite de zone à celle du terrain de l'Université du Québec en Outaouais (UQO) et de modifier les normes et usages de la zone P-08-173 en ajoutant les usages C1 (C1a et C1b) de commerces de vente au détail et services et C2 (C2d) de services de restauration, en augmentant le rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 0,40 à 6,00 et en augmentant le nombre d'étages des édifices de 3 à 6 et aussi de modifier les usages de la zone H-08-174 en ajoutant les usages C1 (C1a et C1b) de commerces de vente au détail et services et C2 (C2d) de services de restauration, district de Hull (n° 8)**

Arrivée de M. Alain Pilon.

À la suite de la présentation du dossier, plusieurs commentaires sont formulés, notamment sur les usages commerciaux additionnels qui se doivent d'être complémentaires aux usages commerciaux des zones commerciales adjacentes et sur l'augmentation du rapport plancher/terrain et le nombre d'étages.

On formule également des commentaires sur le « plan image » et la desserte en transport en commun sur le campus Alexandre-Taché de l'Université du Québec en Outaouais.

On mentionne enfin l'importance de conserver une emprise, d'une dizaine de mètres, d'un corridor de transport sur le campus universitaire.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau ayant pour but d'ajuster la limite de zone à celle du terrain de l'Université du Québec en Outaouais (UQO) et de modifier les normes et usages de la zone P-08-173;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de consolidation soumis permet une utilisation optimale du site et confirme sa vocation et son impact positif dans son environnement immédiat;

**CONSIDÉRANT QUE** le site peut accueillir un nouveau développement d'une densité supérieure à celle autorisée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'importance de conserver une emprise, d'une dizaine de mètres, d'un corridor de transport sur le campus universitaire

**CONSIDÉRANT QUE** le plan de consolidation, incluant une emprise d'un corridor de transport d'une dizaine de mètres sur le campus universitaire, une fois bonifié, devra être soumis au CCU pour recommandation si les modifications au zonage demandées entrent en vigueur :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 30**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les modifications suivantes au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau relativement à la zone P-08-173 :

- Ajuster la limite de la zone à celle du terrain;
- Augmenter le rapport plancher/terrain (C.O.S.) à 2,00;
- Augmenter le nombre d'étages maximum à 6;

Que ce comité recommande également au conseil de créer une nouvelle zone (temporairement P-08-173A) et la grille jointe en annexe du rapport d'analyse, dossier no 1243-08/00002, déposé à la séance du CCU du 27 mars 2006.

Que ce comité recommande aussi au conseil d'obtenir du requérant qu'il développe et soumette à la Ville une proposition de plan d'implantation et d'intégration architecturale institutionnel pour l'ensemble du site de l'U.Q.O.

Que ce comité recommande enfin au conseil de ne pas ajouter, à la zone H-08-174, les usages C1a et C1b de commerces de vente au détail et services et C2d de services de restauration.

#### **ADOPTÉE**

Départ de MM. Éric Boutet et Salah Barj.

11. **Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin d'augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0.3 à 0.4 pour les terrains 1 à 8 et 13 à 21 du plan d'ensemble**

**projeté dans le prolongement de la rue Gabriel-Lacasse, zone H-12-034, district de Val-Tétreau (n° 4)**

On précise que cette dérogation mineure aura pour effet d'augmenter de 30% à 40% l'occupation au sol pour les habitations unifamiliales isolées. On souligne que la densité résidentielle de ce projet ne sera pas augmentée et que le nombre de lots sera identique, même si l'occupation au sol passera de 30% à 40%.

**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 pour les terrains 1 à 8 et 13 à 21 du plan d'ensemble projeté dans le prolongement de la rue Gabriel-Lacasse;

**CONSIDÉRANT QUE** lors de la modification de zonage en mai 2005 l'occupation au sol maximale autorisée était de 40%;

**CONSIDÉRANT QUE** l'obtention de la dérogation mineure permettra de conclure la transaction de vente et, par la suite, de soumettre le plan d'implantation et d'intégration architecturale au Comité consultatif d'urbanisme pour recommandation;

**CONSIDÉRANT QU'**un examen de la réglementation s'avère approprié afin de valider les rapports espace bâti/terrain indiqués aux grilles des spécifications du règlement de zonage 502-2005 :

**R-CCU-2006-03-27 / 31**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin d'augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0,3 à 0,4 pour les terrains 1 à 8 et 13 à 21 du plan d'ensemble projeté dans le prolongement de la rue Gabriel-Lacasse, dans la zone H-12-034.

**ADOPTÉE**

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 18.

- 18. Demande d'autorisation pour des travaux de démolition, de construction, d'aménagement de terrain et de lotissement dans le site du Patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste et demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de permettre la réalisation d'un projet de construction de 2 bâtiments d'habitation comportant 3 logements chacun ainsi qu'un bâtiment accessoire avec logement intégré, sur les propriétés sises aux 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier, district des Riverains (n° 10)**

On présente brièvement le dossier relatif au projet de démolition, de construction, d'aménagement de terrain et de lotissement des propriétés sises au 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier en insistant sur l'historique de ce dossier, sur le rapport du bureau d'architectes, sur l'état des bâtiments visés par la demande de démolition, sur la proposition du requérant et sur la position du Service d'urbanisme.

Arrivée de M<sup>me</sup> Monique Parent et de MM. Pierre Cayer et Daniel Lauzon.

MM. Daniel Lauzon et Pierre Cayer présentent les esquisses des trois derniers projets déposés à la Ville de Gatineau visant les propriétés sises aux 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier (Auberge, triplex jumelé et triplex isolé).

Ils expliquent ensuite le projet faisant présentement l'objet d'une demande de démolition, de construction, d'aménagement de terrain et de lotissement des propriétés sises aux 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier en insistant sur le gabarit des nouveaux bâtiments qui s'intègre, selon eux, parfaitement au gabarit du bâtiment du site du Patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste.

Départ de M<sup>me</sup> Monique Parent et de MM. Pierre Cayer, Daniel Lauzon et Alain Pilon.

Plusieurs commentaires sont formulés sur :

- La volumétrie, la hauteur et l'architecture des nouveaux bâtiments;
- Le bâtiment accessoire (garage) avec logement intégré;
- L'état réel de dégradation des deux bâtiments à démolir;
- Le paradoxe de vouloir à la fois, densifier ce secteur, conserver et protéger le patrimoine;
- La pertinence même de conserver le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste;
- Les exigences d'entretien des bâtiments et les sanctions que la Ville de Gatineau devraient imposer aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver des travaux de démolition, de construction, d'aménagement de terrain et de lotissement dans le site du Patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste et d'accepter des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de permettre la réalisation d'un projet de construction de 2 bâtiments d'habitation comportant 3 logements chacun ainsi qu'un bâtiment accessoire avec logement intégré, sur les propriétés du 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose la construction d'une habitation unifamiliale isolée avec garage incorporé dans la cour arrière du 883, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme a pris connaissance de la demande du requérant le 18 avril 2005 et a demandé le retrait du dossier le temps de faire préparer une expertise sur les deux bâtiments à démolir et de revoir le projet afin de réduire leur gabarit;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme a mandaté le bureau de Jean Dallaire et Associés, architectes afin de faire expertiser les deux habitations unifamiliales isolées situées au 887 et au 891, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les conclusions du rapport de l'architecte confirment que l'état de dégradation des deux bâtiments est tel qu'il est préférable de les démolir et de voir à intégrer de nouveaux bâtiments qui respecteront les gabarits qui offrent un meilleur témoignage de l'architecture de ce secteur que les bâtiments existants;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme propose des modifications au projet du requérant principalement au niveau du gabarit des bâtiments, du lotissement et sur certains éléments architecturaux, et ce, dans un souci de respect aux principes et objectifs du règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier/Saint-Jean-Baptiste;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet nécessite certaines dérogations au règlement de zonage numéro 502-2005 :

**R-CCU-2006-03-27 / 32**

Que ce comité recommande au conseil :

- L'approbation des travaux de démolition des deux habitations unifamiliales isolées situées au 887 et au 891, rue Jacques-Cartier;
- L'approbation de l'opération cadastrale des lots situés aux 883, 887 et 891, rue Jacques-Cartier selon le plan d'implantation ci-joint tel que proposé par le Service;
- L'approbation des plans d'implantation et de construction de deux habitations trifamiliales isolées sises au 887 et au 891, rue Jacques-Cartier, et ce, tel que préparé par le Service d'urbanisme, à l'exception de la hauteur des bâtiments afin de permettre une hauteur maximale de 9,5 mètres telle que proposée par le requérant;
- D'autoriser des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, à savoir :
  - Réduire de 1,5 mètre à 1,0 mètre, la distance minimale requise entre une habitation trifamiliale isolée et la ligne latérale d'une propriété;
  - Réduire de 7,0 mètres à 6,1 mètres, la largeur minimale des murs avant des habitations trifamiliales à construire;
  - Annuler la distance minimale requise entre une allée de circulation et un bâtiment;
  - Augmenter de 4,5 mètres à 7,0 mètres la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire.
- De refuser l'approbation d'un logement incorporé à un garage puisque non conforme aux dispositions du règlement de zonage;
- L'émission simultanée des permis de démolition et de construction ainsi que le dépôt par le requérant d'une garantie financière au montant de 10 000 \$ assurant la réalisation des travaux.

#### **ADOPTÉE**

On convient de revenir à l'article 12 de l'ordre du jour.

**12. Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin d'augmenter la superficie totale permise des enseignes rattachées de 6,8 m<sup>2</sup> à 7,98 m<sup>2</sup> et d'augmenter le nombre d'enseignes permises de 1 à 6 à l'établissement commercial sis au 195, rue de l'Atmosphère, district de Val-Tétreau (n° 4)**

M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière quitte la séance après avoir indiquée son intérêt dans le dossier du projet commercial sis au 195, rue de l'Atmosphère.

**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 pour l'établissement commercial situé au 195, rue de l'Atmosphère;

**CONSIDÉRANT QUE,** compte tenu de la longueur de la façade principale de l'établissement commercial et de sa situation à l'intersection du boulevard des Grives et de la rue de l'Atmosphère, les enseignes s'intègrent bien à l'architecture de l'établissement commercial et au centre commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** l'établissement commercial ayant deux façades sur rue, le nombre d'enseignes ne paraît pas exagéré, celles-ci étant distribuées également sur chaque façade :

**R-CCU-2006-03-27 / 33**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau afin d'augmenter la superficie totale permise des enseignes rattachées de 6,8 mètres carrés à 7,98 mètres carrés et d'augmenter le nombre d'enseignes permises de 1 à 6 pour l'établissement commercial situé au 195, rue de l'Atmosphère.

**ADOPTÉE**

M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière reprend son siège.

**13. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'ajouter un deuxième logement au 44, rue Bourget, district de Val-Tétreau (n° 4)**

À la suite d'une question, on mentionne que les travaux de rénovation de la maison existante devront s'intégrer à l'architecture du nouveau bâtiment.

M. Salah Barj reprend son siège.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'ajouter un deuxième logement au 44, rue Bourget;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétaires du 44, rue Bourget désirent réaliser un projet d'agrandissement de leur immeuble afin d'accommoder les besoins de la famille et profiter de l'environnement exceptionnel du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétaires profiteront des caractéristiques de l'environnement urbain du secteur pour densifier et développer leur terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** dans le but de ne pas lui donner une hauteur qui dépasse celle des bâtiments voisins et d'harmoniser son gabarit avec beaucoup de bâtiments dans le quartier, un bâtiment à volumétrie rectangulaire sera construit;

**CONSIDÉRANT QUE** par ses décrochés importants en façade principale, la construction vient s'articuler afin d'alléger la volumétrie du bâtiment et donner un rythme d'implantation régulier sur la rue Bourget;

**CONSIDÉRANT QUE** par l'agencement de ses volumes, ses matériaux de qualité, ses grandes ouvertures et ses détails architecturaux bien conçus, le bâtiment peut être considéré comme un projet d'exception;

**CONSIDÉRANT QUE** les murs extérieurs et les détails architecturaux de la maison existante seront identiques à la nouvelle construction dans le but d'uniformiser l'ensemble et offrir un langage architectural cohérent;

**CONSIDÉRANT QUE** les bases en béton qui soutiennent les colonnes en bois, ainsi que les murets qui supportent le balcon à l'avant seront recouverts d'un revêtement de pierre en lisière de couleur terre qui s'harmonise avec la maçonnerie de certains bâtiments voisins;

**CONSIDÉRANT QU'**afin de concevoir un aménagement paysager de qualité et éviter l'ajout d'une aire de stationnement en façade principale, les cases de stationnement ont été aménagées à l'arrière du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** par sa baie vitrée au rez-de-chaussée, par son escalier qui met en valeur l'entrée principale et par un aménagement paysager bien planifié, le bâtiment contribue à la qualité de l'expérience piétonnière;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet rencontre toutes les exigences du règlement de zonage 502-2005 :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 34**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'ajouter un deuxième logement au 44, rue Bourget.

#### **ADOPTÉE**

14. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction d'une galerie, d'un escalier, d'une rampe d'accès pour personnes handicapées, d'une terrasse et l'installation d'auvents au-dessus des portes d'entrée et demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de diminuer la distance requise entre une rampe d'accès et la ligne de propriété de 1 mètre à 0,4 mètre et de permettre une galerie et un escalier à moins de 1 mètre de la ligne de propriété au 315, boulevard Saint-Joseph, district Wright-Parc-de-la-Montagne (n° 5)**

Quelques commentaires sont formulés sur les raisons de l'erreur survenue au cours de la construction relative à la fondation surélevée de 0,55 mètre par rapport au plan initial. Quelques interrogations sont également formulées sur le résultat final que prendra ce projet localisé à une intersection importante de la Ville de Gatineau.

#### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction de galeries, d'escaliers, d'une rampe d'accès pour personnes handicapées, d'une terrasse et l'installation d'auvents au-dessus des portes d'entrée à la propriété sise au 315, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire veut installer des auvents, une terrasse avec jardinières sur le boulevard Saint-Joseph, de même que des galeries, des escaliers et une rampe pour personnes handicapées afin d'accéder au rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QUE** les jardinières en bois et les cèdres viendront atténuer l'impact des fondations trop hautes et que la partie demeurant visible sera recouverte d'acrylique de la même couleur que celui appliqué sur les murs;

**CONSIDÉRANT QUE** les cours avant et latérale avant seront mises en valeur par la plantation de conifères et l'installation de jardinières;

**CONSIDÉRANT QUE** la surélévation des fondations rend nécessaire la construction de galeries, d'escaliers et d'une rampe et que ceux-ci s'intègrent au bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** les auvents suggérés répondent aux critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale :

**R-CCU-2006-03-27 / 35**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction de galeries, d'escaliers, d'une rampe d'accès pour personnes handicapées, d'une terrasse et l'installation d'auvents au-dessus des portes d'entrée à la propriété sise au 315, boulevard Saint-Joseph.

**ADOPTÉE**

**Dérogation mineure**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de diminuer la distance requise entre une rampe d'accès et la ligne de propriété de 1 mètre à 0,4 mètre et de permettre une galerie et un escalier à moins de 1 mètre de la ligne de propriété pour l'immeuble sis au 315, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QU'**il est exigé au Code national du bâtiment qu'un restaurant ait une conception sans obstacle et que la surélévation de la fondation rend indispensable la construction d'une rampe pour personne handicapée;

**CONSIDÉRANT QUE** la rampe et la galerie sont à la largeur minimale exigée par le Code national du bâtiment :

**R-CCU-2006-03-27 / 36**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de diminuer la distance requise entre une rampe d'accès et la ligne de propriété de 1 mètre à 0,4 mètre et de permettre une galerie et un escalier à moins de 1 mètre de la ligne de propriété et ce, du côté du boulevard Montclair, à la propriété sise au 315, boulevard Saint-Joseph

**ADOPTÉE**

**15. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'installer une enseigne au 430, boulevard Saint-Joseph, district Saint-Raymond-Vanier (n° 7)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue dans le but d'installer une enseigne au 430, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne combine judicieusement l'utilisation d'un boîtier lumineux existant au lettrage et au logo en relief mettant en valeur la raison sociale;

**CONSIDÉRANT QUE** les dimensions, la localisation, le format et les couleurs de l'enseigne s'harmonisent parfaitement à la façade sur laquelle elle est apposée :

**R-CCU-2006-03-27 / 37**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but d'installer une enseigne, combinant

l'utilisation d'un boîtier lumineux à un lettrage et un logo en relief pour le restaurant *Sushi Shop*, au 430, boulevard Saint-Joseph.

**ADOPTÉE**

16. **Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de diminuer de 9,0 mètres à 1,8 mètre la marge arrière minimale pour l'implantation d'un bâtiment accessoire sur la propriété du 25, rue de Villebois, district de Limbour (n° 9)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour l'implantation d'un bâtiment accessoire sur la propriété du 25, rue de Villebois;

**CONSIDÉRANT QU'**une aire d'entreposage clôturée est déjà existante sur l'emplacement projeté du futur entrepôt proposé par le requérant et que l'entreposage extérieur des équipements et des machineries de construction a un impact négatif visuel;

**CONSIDÉRANT QUE** le revêtement extérieur des murs et du toit du futur entrepôt sera similaire aux revêtements extérieurs présents sur le bâtiment principal de cette propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** la plupart des constructions présentes dans cette zone ont été implantées avec des marges arrières de 1,5 mètre;

**CONSIDÉRANT QU'**un amendement à la réglementation est actuellement en préparation concernant les marges d'implantation des bâtiments dans cette zone et qu'il abonde dans le même sens que la demande du requérant;

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

**R-CCU-2006-03-27 / 38**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation d'une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de diminuer de 9,0 mètres à 1,8 mètre la marge arrière minimale pour l'implantation d'un bâtiment accessoire sur la propriété du 25, rue de Villebois.

**ADOPTÉE**

17. **Demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 1B et 1C du projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour » ainsi que des dérogations mineures au règlement de lotissement numéro 503-2005 de la Ville de Gatineau pour augmenter de 300 mètres à 490 mètres et 610 mètres la longueur de deux rues se terminant en impasse, district de Limbour (n° 9)**

On souligne que la STO n'a pas eu l'occasion de se prononcer sur la desserte en transport en commun du projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour ».

On souligne également que les dérogations mineures au règlement de lotissement de la Ville de Gatineau pour augmenter de 300 mètres à 490 mètres et 610 mètres la longueur de deux rues se terminant en impasse pourraient être problématiques au niveau du transport en commun pour les résidents de ces deux rues.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 1B et 1C du projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour » ainsi que des dérogations mineures au règlement de lotissement numéro 503-2005 de la Ville de Gatineau pour augmenter la longueur de deux rues se terminant en impasse;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'opération cadastrale ainsi que le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la phase 1A pour le projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour » ont été approuvés le 6 juillet 2004;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'implantation et d'intégration architecturale proposée pour les phases 1B et 1C respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables aux projets de développement résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** les conditions de développement inscrites au guide d'aménagement du PIIA contribuent à créer un environnement résidentiel de qualité;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'ensemble proposé respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables aux projets de développement résidentiel;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact des dérogations demandées est mineur puisque des chemins d'accès pour les mesures d'urgence sont prévus assurant un lien de chacune des deux rues avec la route 307 et que cette approche permet de protéger la zone boisée existante comparativement à demander le raccordement des deux rues se terminant en impasse :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 39**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 1B et 1C du projet résidentiel « L'Escarpement de Limbour » ainsi que des dérogations mineures au règlement de lotissement numéro 503-2005 de la Ville de Gatineau pour augmenter de 300 mètres à 490 mètres et 610 mètres la longueur de deux rues se terminant en impasse.

Que ce comité recommande également au conseil l'approbation des documents suivants :

- Le plan d'implantation et d'intégration architecturale des phases 1B et 1C préparé par Daniel Arbour et Associés, le 25 août 2005 et portant le numéro de projet 33419;
- Le guide d'aménagement au plan d'implantation et d'intégration architecturale préparé par Daniel Arbour et Associés, conjointement avec le Service d'urbanisme le 7 mars 2006 et portant le numéro de dossier 6221/51001.

#### **ADOPTÉE**

#### **19. Demande d'autorisation pour des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour le remplacement de fenêtres sur l'habitation unifamiliale sise au 121, rue Poplar, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour le remplacement de fenêtres sur l'habitation unifamiliale sise au 121, rue Poplar;

**CONSIDÉRANT QUE** les fenêtres d'origine dont la requérante désire faire le remplacement sont dans un état de détérioration avancée et qu'elles se doivent d'être remplacées;

**CONSIDÉRANT QUE** des projets de rénovation similaires ont déjà été approuvés dans le passé dans ce site du patrimoine et que les résultats sont intéressants;

**CONSIDÉRANT QUE** les objectifs de conservation et de mise en valeur de ce site du patrimoine seront atteints avec le projet de rénovation de la requérante :

**R-CCU-2006-03-27 / 40**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter des travaux de rénovation dans le site du patrimoine Park/Poplar/Maple, soit pour le remplacement de 21 fenêtres sur l'habitation unifamiliale sise au 121, rue Poplar.

**ADOPTÉE**

20. **Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, visant à réduire de 7,0 mètres à 4,3 mètres, la marge arrière minimale applicable à l'implantation d'un bâtiment principal et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 44, rue Parent, district de la Rivière-Blanche (n° 15)**

**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, visant à réduire de 7,0 mètres à 4,3 mètres, la marge arrière minimale applicable à l'implantation d'un bâtiment principal et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 44, rue Parent;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement aurait pu se réaliser conformément aux dispositions du règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, puisque l'espace de terrain où est projeté l'agrandissement était considéré comme la cour latérale dont la marge à respecter était de 1.2 mètre;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau règlement de zonage numéro 502-2005 détermine que l'espace où est prévue l'agrandissement est la cour arrière, donc une distance minimale de 7,0 mètres est requise entre un mur d'une habitation et la ligne arrière d'un terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement du requérant prendra place au même endroit et aux dimensions similaires d'un balcon déjà existant dans la cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la cour arrière minimale s'effectue dans un espace partiellement caché par une haie de cèdres et vis-à-vis le mur latéral aveugle de l'habitation de la propriété voisine;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme est d'avis que la nature de la dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux propriétaires des immeubles voisins :

**R-CCU-2006-03-27 / 41**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, visant à réduire de 7,0 mètres à 4,3 mètres, la marge arrière minimale applicable à l'implantation d'un

bâtiment principal et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée située au 44, rue Parent.

**ADOPTÉE**

21. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs en vue de démolir une habitation unifamiliale isolée et de construire une habitation multifamiliale de 6 logements et d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue de régulariser l'implantation du bâtiment principal ainsi que l'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès au 21, rue Thomas, district d'Aylmer (n° 1)**

À la suite d'un commentaire, on souligne qu'il est possible que des carreaux soient installées seulement dans la partie supérieure des fenêtres.

Départ de M. Daniel Faubert.

**PIIA – Secteur d'insertion villageoise des Explorateurs**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 21, rue Thomas;

**CONSIDÉRANT QUE** le secteur supporte en majorité des habitations multifamiliales et que le terrain à l'étude fait face à une école et à un terrain de jeux;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation unifamiliale isolée existante n'est pas très bien intégrée au secteur par son gabarit;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation multifamiliale de 6 logements possède des caractéristiques architecturales du bâtiment voisin, à savoir le 19, rue Thomas, qui est un bâtiment d'intérêt patrimonial situé à l'extérieur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** la démolition du bâtiment existant est requise dû au piètre état de celui-ci;

**CONSIDÉRANT QUE** le dossier de démolition sera présenté au Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de l'implantation du bâtiment principal et de l'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès où des dérogations mineures sont demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est aussi conforme au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**R-CCU-2006-03-27 / 42**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du projet de construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements pour la propriété située au 21, rue Thomas, secteur Aylmer, conditionnellement à l'approbation du projet de démolition par le Comité sur les demandes de démolition et conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures demandées.

**ADOPTÉE**

**Dérogations mineures**

**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 en vue de régulariser l'implantation du bâtiment principal ainsi que l'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès au 21, rue Thomas;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'habitation multifamiliale de 6 logements s'intègre bien à son secteur d'insertion par son gabarit et par la densification qu'il propose;

**CONSIDÉRANT QUE** la petite taille du terrain limite les possibilités d'implantation du bâtiment ainsi que l'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement du stationnement proposé permet de préserver l'arbre existant dans la cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** ne pas accorder les dérogations mineures pourrait avoir un impact sur les objectifs de densification poursuivis dans ce secteur et considérant que l'habitation actuelle n'est pas intégrée à son milieu d'insertion;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogations mineures ne cause aucun préjudice aux voisins puisqu'elle permettra de redonner de la valeur à ce terrain :

**R-CCU-2006-03-27 / 43**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour l'implantation du bâtiment et l'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès au 21, rue Thomas, soit :

- Réduire la marge latérale gauche (côté ouest) du bâtiment principal de 3 mètres à 2 mètres;
- Réduire la distance entre le stationnement et le bâtiment de 6 m à 5,59 mètres;
- Réduire la distance entre le stationnement et la ligne de terrain de 1 mètre à 0,5 mètre;
- Réduire la largeur de l'allée de circulation à double sens de 7 mètres à 6 mètres;
- Réduire la distance entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1,5 mètre à 0,69 mètre;
- Réduire la distance entre l'allée d'accès et la ligne de terrain de 1 mètre à 0,5 mètre.

**ADOPTÉE**

22. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur patrimoniale du Vieux-Aylmer en vue de rénover l'extérieur du bâtiment, d'accepter le plan paysager du terrain et d'approuver le concept d'affichage et d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue de régulariser l'aménagement du stationnement, les bandes de verdure requises et l'allée**

**d'accès ainsi que l'implantation d'un dépôt à déchets au 68-70, rue Principale, district d'Aylmer (n° 1)**

On suggère que les matériaux et les formes architecturales du bâtiment principal soient repris sur l'enclos à déchets afin d'en assurer son intégration.

**PIIA – Secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but de rénover l'extérieur du bâtiment, d'accepter le plan paysager du terrain et d'approuver le concept d'affichage au 68-70, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** ce bâtiment a subi de la part de l'ancien propriétaire, des modifications sans permis et non conformes au PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer et que le projet présenté contribuera à corriger ces travaux;

**CONSIDÉRANT QUE** ce bâtiment est situé en plein cœur du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés s'intègrent bien aux bâtiments avoisinants;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage proposé est approprié pour ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'Association du Patrimoine d'Aylmer a été consultée et est en faveur du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception du stationnement, des bandes de verdure, de l'allée d'accès et du dépôt à déchets où des dérogations mineures sont demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est aussi conforme au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**R-CCU-2006-03-27 / 44**

Que ce comité recommande au conseil l'approbation du projet de rénovation extérieure du bâtiment et du concept d'affichage pour la propriété située au 68-70, rue Principale, secteur Aylmer.

Que ce comité recommande également au conseil l'approbation de l'aménagement paysager du terrain pour la propriété située au 68-70, rue Principale, secteur Aylmer, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures demandées.

**ADOPTÉE**

**Dérogations mineures**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue de régulariser l'aménagement du stationnement, les bandes de verdure requises et l'allée d'accès ainsi que l'implantation d'un dépôt à déchets au 68-70, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est existant depuis 1890 et que l'implantation de ce bâtiment, combinée à l'étroitesse du terrain, limitent les possibilités d'aménagement du stationnement et de l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QUE** le stationnement, les bandes de verdure et l'allée d'accès doivent être régularisés aux normes en vigueur puisque ceux-ci sont réaménagés;

**CONSIDÉRANT QUE** le fait de réaménager le stationnement permettra d'éliminer l'empiètement de l'allée d'accès sur la propriété voisine et d'introduire des zones de verdure dans la cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** ne pas accorder les dérogations mineures pourrait avoir un impact sur les demandes de subventions et nuire à ce projet de revitalisation fort attendu dû à la réalisation, dans le passé, de travaux sans permis et non conformes au PIIA de l'ex-Ville d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogations mineures ne cause aucun préjudice aux voisins puisque l'empiètement de l'allée d'accès sera éliminé et que le stationnement est existant depuis plusieurs années :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 45**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour l'aménagement du stationnement, des bandes de verdure et de l'allée d'accès ainsi que pour l'implantation d'un dépôt à déchets au 68-70, rue Principale, soit :

- Réduire la largeur de l'allée d'accès à sens unique permettant en alternance l'entrée et la sortie des véhicules de 3,5 mètres à 2,5 mètres;
- Réduire la distance entre l'allée d'accès et la ligne de terrain de 1 mètre à 0 mètre;
- Réduire la distance entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1 mètre à 0 mètre;
- Réduire la distance entre le stationnement et les lignes latérales de terrain de 1 mètre à 0 mètre et éliminer l'obligation d'avoir des bandes de verdure le long des lignes latérales de terrain;
- Éliminer l'obligation d'avoir des bandes de verdure autour du bâtiment pour les façades latérale et arrière;
- Réduire la largeur de l'allée de circulation à double sens de 7 mètres à 5,4 mètres;
- Éliminer l'obligation de localiser un dépôt à déchets à l'extérieur de toute marge de sorte à permettre la localisation du dépôt à déchets à l'intérieur de la marge arrière et de la marge latérale, soit à 1,7 mètre de la ligne arrière et à 1 mètre de la ligne de terrain latérale.

#### **ADOPTÉE**

- 23. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction de 101 unités d'habitations unifamiliales en structure isolées et jumelées avec ouverture de rue et d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue d'augmenter la hauteur maximale des habitations unifamiliales jumelées de 1 étage à 2 étages dans les phases 12, 15 et 16, zone H-15-013, district de Lucerne (n° 2)**

#### **Dérogations mineures**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue d'augmenter la hauteur maximale des habitations unifamiliales jumelées de 1 étage à 2 étages dans les phases 12, 15 et 16, zone H-15-013;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'ensemble du projet Domaine des Vignobles II a été approuvé par le Conseil en mars 2003 par la résolution CM-2003-213 et que les considérations particulières d'aménagement négociées avec le promoteur sont toujours en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures doivent être accordées afin d'être en mesure de réaliser son projet tel qu'il a été approuvé par le Conseil;

**CONSIDÉRANT QU'**une requête d'ajustement visant à augmenter la hauteur en étage des habitations unifamiliales jumelées dans la zone H-15-013 a été présentée par le Service d'urbanisme et a été recommandée par le CCU :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 46**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue d'augmenter la hauteur maximale des habitations unifamiliales jumelées de 1 étage à 2 étages dans les phases 12, 15 et 16, zone H-15-013

**ADOPTÉE**

#### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 14, 15 et 16 du projet Domaine des Vignobles II, visant la construction de 101 unités d'habitations unifamiliales en structure isolées et jumelées avec ouverture de rue dans les phases 14, 15 et 16, zone H-15-013;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'ensemble du projet Domaine des Vignobles a été approuvé par le Conseil en mars 2003 par la résolution CM-2003-213 et que les considérations particulières d'aménagement négociées avec le promoteur sont toujours en vigueur;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude environnementale et écologique a été réalisée et a permis de préserver les zones sensibles dans les deux parcs et déterminer la limite de la zone inondable;

**CONSIDÉRANT QUE** les phases 14, 15 et 16 totalisent 101 unités d'habitation unifamiliales isolées ou jumelées et que l'architecture de ces bâtiments sera similaire à ceux déjà construits dans les phases déjà approuvées;

**CONSIDÉRANT QUE** les phases 14, 15 et 16 ne comportent aucune modification par rapport au plan d'ensemble approuvé en mars 2003 et donc ce sont les considérations particulières d'aménagement déjà signées qui s'appliqueront pour la réalisation de ces phases :

#### **R-CCU-2006-03-27 / 47**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 14, 15 et 16 du projet Domaine des Vignobles II, visant la construction de 101 unités d'habitations unifamiliales en structure isolées et jumelées avec ouverture de rue dans les phases 14, 15 et 16, zone H-15-013

**ADOPTÉE**

- 24. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'ouvrir des nouvelles rues, de modifier le concept de plan d'ensemble et d'approuver les phases 2 et 3 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris », district de Deschênes (n° 3)**

On insiste pour transmettre des félicitations aux personnes impliquées dans ce dossier qui ont été en mesure de proposer un concept de plan d'ensemble favorisant l'intégration et la conservation des habitations unifamiliales d'origines de la ferme Ferris.

À la suite d'un commentaire, on souligne que l'intersection de la rue Front et du chemin Klock fera l'objet d'une attention spéciale (sur largeur et possibilité de feux de circulation) afin d'assurer une bonne fluidité sécuritaire de la circulation véhiculaire.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale afin d'ouvrir des nouvelles rues, de modifier le concept de plan d'ensemble et d'approuver les phases 2 et 3 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris »;

**CONSIDÉRANT QUE** le développement des phases 2 et 3 du projet, par la construction des services dans le prolongement de la rue Front, permettra le développement des projets voisins;

**CONSIDÉRANT QU'**une étude environnementale et écologique a été déposée et que le concept de plan d'ensemble a été modifié pour préserver les zones sensibles existantes;

**CONSIDÉRANT QU'**il est possible que le projet soit approuvé selon l'option A ou selon l'option B, dépendamment des ententes conclues avec les propriétaires des terrains voisins;

**CONSIDÉRANT QUE** les phases 2 et 3 seront assujetties à un guide d'aménagement spécifique;

**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-2006-03-27 / 48**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'ouvrir des nouvelles rues, de modifier le concept de plan d'ensemble et d'approuver les phases 2 et 3, selon l'option A ou l'option B, du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris ».

**ADOPTÉE**

- 25. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un bâtiment de commerce de gros d'une superficie au sol de 1 860 mètres carrés (phase 1) ainsi que deux bâtiments accessoires (phases 2 et 3) et d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue d'augmenter la hauteur maximale d'entreposage extérieur de 2 mètres à une**

hauteur n'excédant pas la distance le séparant de toute ligne de propriété au 795, rue de Vernon, district de Deschênes (n° 3)

**Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un bâtiment de commerce de gros d'une superficie au sol de 1 860 mètres carrés (phase 1) ainsi que deux bâtiments accessoires (phases 2 et 3);

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est localisée dans le parc industriel d'Aylmer où l'on retrouve des entreprises de nature commerciale à intensité élevée ou industrielle;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude de sensibilité environnementale a été réalisée et permet de conclure qu'aucune espèce menacée n'est présente sur le site toutefois l'aménagement paysager proposé intégrera le plus possible les espèces qui étaient susceptibles d'être menacées présentes sur le site et la plantation d'érables et de conifères;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture du bâtiment proposé est de style industriel et rencontre les exigences en ce qui a trait à la proportion de maçonnerie requise;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble de la cour extérieure servant pour l'entreposage extérieur sera clôturée et que les conteneurs à déchets seront dissimulés :

**R-CCU-2006-03-27 / 49**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un bâtiment de commerce de gros d'une superficie au sol de 1 860 mètres carrés (phase 1) ainsi que deux bâtiments accessoires (phases 2 et 3) dans le parc industriel d'Aylmer sur le terrain sis au 795, rue de Vernon.

**ADOPTÉE**

**Dérogation mineure**

**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 en vue d'augmenter la hauteur maximale d'entreposage extérieur de 2 mètres à une hauteur n'excédant pas la distance le séparant de toute ligne de propriété au 795, rue de Vernon;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage de l'ex-Ville d'Aylmer permettait l'entreposage extérieur sur une hauteur maximale de 2 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** la réglementation cause un préjudice au requérant puisque l'entreposage extérieur est essentiel au bon fonctionnement des opérations de l'entreprise;

**CONSIDÉRANT QU'**il est préférable de concentrer l'entreposage extérieur sur le terrain plutôt que de favoriser l'étalement sur une plus grande surface de terrain :

**R-CCU-2006-03-27 / 50**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue d'augmenter la hauteur maximale d'entreposage extérieur de 2 mètres à une

hauteur n'excédant pas la distance le séparant de toute ligne de propriété au 795, rue de Vernon.

## **ADOPTÉE**

26. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de la construction d'une habitation isolée de trois logements et d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau en vue de réduire la marge latérale de 3 mètres à 1,80 mètre, de réduire la largeur minimale du bâtiment de 10 mètres à 7,88 mètres et de réduire le nombre minimal de places de stationnement de 4 places à 3 places de stationnement au 27, chemin Vanier, district de Deschênes (n° 3)**

### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but de permettre la construction d'une habitation isolée de trois logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment proposé s'intégrera à l'alignement des bâtiments existants dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture du bâtiment est de style contemporain et que le revêtement extérieur est composé de brique dans les tons de terra-cotta et de vinyle de couleur ivoire;

**CONSIDÉRANT QUE** des détails architecturaux contribuent à mettre en valeur des ouvertures et du même fait augmentent la qualité du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet rencontre les objectifs visés au plan d'implantation et d'intégration architecturale mais que des dérogations mineures sont requises afin de pouvoir réaliser le projet :

### **R-CCU-2006-03-27 / 51**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le but de permettre la construction d'une habitation isolée de trois logements sur le terrain sis au 27, chemin Vanier et ce, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures demandées.

## **ADOPTÉE**

### **Dérogations mineures**

**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 au 27, chemin Vanier;

**CONSIDÉRANT QUE** les dimensions du terrain ne permettent pas de construire une habitation de trois logements tout en respectant l'ensemble des normes prescrites;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est localisé dans un secteur d'un nouveau développement et que le lotissement n'a pas nécessairement été réalisé en fonction de la nouvelle densité souhaitée;

**CONSIDÉRANT QUE** le gabarit proposé pour les bâtiments est standard et que l'application du règlement serait préjudiciable à ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service d'urbanisme considère que ce projet ne cause aucun préjudice aux voisins :

**R-CCU-2006-03-27 / 52**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les dérogations mineures afin de réduire la marge latérale de 3 mètres à 1,80 mètre, réduire la largeur minimale du bâtiment de 10 mètres à 7,88 mètres et réduire le nombre minimal de places de stationnement de 4 places à 3 places de stationnement à la propriété sise au 27, chemin Vanier.

**ADOPTÉE**

**27. Varia :**

- a) Congrès annuel de l'Association québécoise d'urbanisme les 21, 22 et 23 septembre 2006 à Trois-Rivières

À la suite d'une question, on mentionne qu'il est possible pour les membres du CCU de participer au congrès annuel de l'Association québécoise d'urbanisme qui se tiendra les 21, 22 et 23 septembre 2006 à Trois-Rivières. On rappelle qu'un poste budgétaire au Secrétariat des comités du Service d'urbanisme a été prévu à cet effet pour couvrir les frais d'inscriptions, de déplacement et de séjour.

- b) Changement de zonage relatif à la zone C-10-152

On apporte quelques précisions au sujet d'un changement de zonage relatif à la zone C-10-152 qui a fait l'objet d'une recommandation lors de la séance du CCU du 16 janvier 2006 soit l'ajout de la lettre A à la ligne 36 relative à l'affichage particulier et l'ajout de l'article 500 aux dispositions particulières, le tout pour la nouvelle colonne C2.

**28. Dépôt de documents :**

- 28.1 Correspondance de M. Yves Roy, administrateur de l'Association des résidents des Jardins Taché

Aucun commentaire.

- 28.2 Relevé de statistique des permis de construction, février 2006

Aucun commentaire.

**29. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 20.