



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

76^e SÉANCE TENUE LE 15 MAI 2006

DATE : Le 15 mai 2006

HEURE : 17 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. 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
M. Michel St-Pierre, citoyen

Ressources internes

M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Jacques Perrier, chef de division, secteur de Gatineau

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

ABSENCES :

Membre

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

Ressources internes

M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur de Hull

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 17 h 35.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en retirant le sujet de l'article 18, en ajoutant un sujet à l'article 21.1 et deux sujets à l'article varia.

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 24 avril 2006
4. Signature du procès-verbal de la séance du 24 avril 2006
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 24 avril 2006
6. Date de la prochaine assemblée
7. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs au 25, rue Helenore
8. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 38, rue Principale
9. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs au 23, rue Derwin
10. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs au 12, rue du Couvent
11. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs au 64, rue Bancroft
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 84-86, rue Principale
14. Dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau au 104, rue du Collège
15. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, phases 7 et 8 du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour la phase 7 du projet résidentiel « Manoir Lavigne »
16. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 205-2005 de la Ville de Gatineau au 10, rue Jacques-Philon
17. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 681, chemin d'Aylmer
18. Phases 36B et 59 du projet résidentiel « Le Plateau »
19. Usage conditionnel au 180, rue de la Plaine
20. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, au 465, boulevard de l'Hôpital
21. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 480, boulevard de la Cité
- 21.1 Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 505, boulevard des Affaires
22. Dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 aux 7 et 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria
23. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 337, boulevard Saint-Joseph
24. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 21, rue des Groseilliers
25. Travaux dans le but d'ajouter 2 balcons et de repeindre les façades au 22, rue Hanson situé dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright
26. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 28, rue Charlevoix
27. Plan d'implantation et d'intégration architecturale au 99, rue Charlevoix
28. Varia :
 - a) Les édifices patrimoniaux « Wright-Scott et l'Hôtel Chez-Henri »
 - b) L'aménagement des stationnements de grandes surfaces
29. Dépôt de documents :

- a) Photos montrant le vandalisme, Château Golf, 1256, chemin d'Aylmer
30. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 24 avril 2006

Le procès-verbal de la séance du 24 avril 2006 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 24 avril 2006

Le procès-verbal de la séance du 24 avril 2006 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 24 avril 2006

On souligne que certains ajustements devront être effectués au niveau des dérogations mineures présentées dans le cadre du projet résidentiel « Château Golf ». On explique que ces ajustements sont requis en raison des précisions obtenues à la suite du dépôt du plan final de lotissement dudit projet. En effet pour certaines des unités dont la cour arrière donne sur le chemin Aylmer, on retournerait au modèle à deux étages déjà approuvé en 2005, plutôt que le modèle à un seul étage, mais en y ajoutant des détails architecturaux supplémentaires pour en bonifier l'apparence. La clôture et la haie de cèdres sont toujours exigées.

6. Date de la prochaine assemblée

On fixe la prochaine séance du CCU au 5 juin 2006. On souligne que la séance prévue le 19 juin est maintenue.

7. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs, pour des travaux de rénovation extérieure du bâtiment situé au 25, rue Helenore, district d'Aylmer (n° 1)

Quelques questions et commentaires sont formulés, notamment sur :

- Les pentes de toit du porche de l'entrée principale seront identiques aux pentes de toit de la maison;
- Le nombre de couleurs et le résultat final souhaité (le revêtement, les fenêtres, les encadrements des fenêtres, les détails d'ornementation, les portes d'entrée, les gouttières);
- Le fait que ce bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial reconnu;

Arrivée de M. Jacques Perrier.

- Le plan présenté par l'architecte qui devrait illustrer que la fenêtre du premier étage de la façade latérale ouest sera agrandie.

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 les Explorateurs au 25, rue Helenore;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment s'inscrit dans le cadre du projet de subventions de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux de rénovation constituent l'occasion de redonner un cachet à ce bâtiment datant de 1867, par l'utilisation de matériaux d'origine et par l'ajout d'éléments d'ornementation;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé constitue une bonification pour le bâtiment et le 1^{er} secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé pourrait avoir pour effet d'encourager les voisins à rénover leur habitation;

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

R-CCU-2006-05-15 / 78

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les travaux de rénovation du bâtiment situé au 25, rue Helenore.

ADOPTÉE

8. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, pour permettre une rénovation de la toiture de la partie arrière du bâtiment et l'ajout d'un avant-toit faisant corps avec le bâtiment principal et ajout d'éléments de verdure en façade principale d'une habitation multifamiliale de 8 logements sise au 38, rue Principale, district d'Aylmer (n° 1)**

On mentionne que les commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer sont positifs. On souligne que l'Association est d'accord avec l'insertion d'un avant-toit plus large que la porte, l'installation d'un treillis à même le mur pour faire monter une vigne et la modification de la couleur du bandeau de la corniche.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 38, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment s'inscrit dans le cadre du projet de subventions de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation de la toiture de la partie arrière du bâtiment, et l'ajout d'un avant-toit faisant corps avec le bâtiment principal et l'ajout proposé d'éléments de verdure en façade principale respectent l'esprit sobre du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la requérante a accepté de faire un effort supplémentaire pour bonifier la façade principale;

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

R-CCU-2006-05-15 / 79

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale d'une habitation multifamiliale de 8 logements situé au 38, rue Principale, soit la rénovation de la toiture de la partie arrière du bâtiment, l'ajout d'un avant-toit faisant corps avec le bâtiment principal, l'ajout d'éléments de

verdure en façade principale, la modification de la couleur de la corniche de la partie avant du bâtiment pour qu'elle soit noire et non verte.

ADOPTÉE

9. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs, pour des rénovations extérieures visant à remplacer la fenêtre du rez-de-chaussée de la façade avant, d'ajouter une fenêtre à la façade avant et repeindre le balcon avant du bâtiment sis au 23, rue Derwin, district d'Aylmer (n° 1)**

On mentionne que les fenêtres qui seront remplacées auront le même type qu'actuellement et que la galerie avant sera repeinte de couleur variant du beige au jaune existant.

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 les Explorateurs au 23, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE la fenêtre actuelle de la façade avant est désuète et que le requérant souhaite la remplacer par une fenêtre de plus grande dimension afin d'obtenir plus de lumière naturelle dans le salon;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'une nouvelle fenêtre à côté de l'existante permettra de créer un rappel des deux fenêtres côte à côte que l'on retrouve à l'étage sur le côté du bâtiment et permettra de conserver la typologie des ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés visent à assurer le maintien en bon état du bâtiment et que ces travaux respectent les objectifs du PIIA applicable :

R-CCU-2006-05-15 / 80

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à permettre les travaux de rénovation visant à remplacer la fenêtre du rez-de-chaussée de la façade avant, d'ajouter une fenêtre à la façade avant et de repeindre le balcon avant au bâtiment sis au 23, rue Derwin.

ADOPTÉE

10. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs, afin de faire des rénovations extérieures visant à remplacer la porte avant, remplacer les fenêtres existantes, agrandir la galerie avant et refaire la toiture pour le bâtiment sis au 12, rue du Couvent, district d'Aylmer (n° 1)**

Plusieurs commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les nouvelles fenêtres avec carrelage dans la partie supérieure;
- La nouvelle porte avant avec carrelage;
- La nouvelle toiture de la galerie à trois versants;
- L'agrandissement de la galerie;
- La même hauteur que devraient avoir les deux fenêtres en façade du rez-de-chaussée.

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 les Explorateurs au 12, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE la requérante pourrait obtenir une subvention pour la réalisation des travaux de rénovation du bâtiment sis au 12, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est localisé dans le secteur des Explorateurs et que certains travaux sont assujettis à la procédure d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés visent à assurer le maintien en bon état du bâtiment et à améliorer l'apparence extérieure du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent les objectifs du PIIA applicable :

R-CCU-2006-05-15 / 81

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à permettre les travaux de rénovation soit remplacer la porte avant par une nouvelle porte à carrelage, remplacer les fenêtres existantes, agrandir et refaire la toiture de la galerie avant du bâtiment sis au 12, rue du Couvent.

ADOPTÉE

11. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion villageoise les Explorateurs, afin de faire des rénovations extérieures visant à remplacer les fenêtres existantes, effectuer des travaux aux cheminées existantes et réparer la toiture de métal pour le bâtiment sis au 64, rue Bancroft, district d'Aylmer (n° 1)

On résume les commentaires formulés par l'Association du patrimoine d'Aylmer sur les travaux proposés en insistant sur :

- L'installation de fenêtres à guillotine sans carrelage;
- L'ajout d'une ligne horizontale à la fenêtre étroite de la façade sur la rue Thomas;
- L'enlèvement de la cheminée localisée près du mur arrière du bâtiment;
- La réparation de la cheminée localisée au centre de la toiture;
- La réparation de la toiture de métal tout en conservant son style architectural.

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 les Explorateurs au 64, rue Bancroft;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est reconnue en vertu du règlement sur les PIIA comme étant un bâtiment hors site mais faisant partie du secteur d'insertion patrimoniale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés visent à assurer le maintien en bon état du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés respectent les objectifs du PIIA applicable au secteur d'insertion patrimoniale :

R-CCU-2006-05-15 / 82

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale visant à permettre des travaux de rénovation extérieure, soit remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres à guillotine en bois de couleur caramel avec un cadrage de couleur jaune pâle, ajouter une ligne horizontale à la fenêtre étroite de la façade sur la rue Thomas, effectuer des travaux aux cheminées existantes et réparer la toiture de métal au bâtiment sis au 64, rue Bancroft.

ADOPTÉE

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

13. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, pour permettre des travaux de rénovation extérieure au bâtiment sis au 84-86, rue Principale, district d'Aylmer (n° 1)

On présente brièvement le rapport d'analyse relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, pour permettre des travaux de rénovation extérieure au bâtiment sis au 84-86, rue Principale.

On résume également les commentaires formulés par l'Association du patrimoine d'Aylmer en insistant sur les travaux devant être effectués afin de conserver, de modifier et de rehausser l'apparence extérieure du bâtiment.

On souligne qu'il serait intéressant d'utiliser l'ancien plan de la façade principale afin de reproduire, si possible, les éléments de boiserie de la fenêtre en saillie.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 84-86, rue Principale;

CONSIDÉRANT QU'une plainte a été enregistrée pour que la toiture du balcon soit réparée;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment s'inscrit dans le cadre du projet de subventions de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé contribuera à consolider et mettre en valeur l'élément en saillie de la façade principale qui constitue le principal attrait caractérisant l'apparence extérieure de ce bâtiment;

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

R-CCU-2006-05-15 / 83

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les travaux de rénovation extérieure du bâtiment situé au 84-86, rue Principale, notamment, revoir le traitement sur les corniches, les colonnes, la balustrade et sa hauteur et l'ajout, si possible, d'éléments de boiserie à la fenêtre en saillie.

ADOPTÉE

14. Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de réduire la marge latérale de l'abri d'auto attaché et existant de 1,5 mètre à 0,6 mètre à la propriété sise au 104, rue du Collège, district de Lucerne (n° 2)

On mentionne que le voisin a été informé par le requérant qu'une demande de dérogation mineure a été adressée à la Ville de Gatineau afin de régulariser la situation de l'abri d'auto de la propriété sise au 104, rue du Collège.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 de la Ville de Gatineau au 104, rue du Collège;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto existe depuis 2002 et qu'aucune personne ne s'est plainte de sa non-conformité;

CONSIDÉRANT QUE le dossier ne pouvait pas être traité entre l'avis de motion et l'entrée en vigueur du règlement de zonage numéro 502-2005, ce qui a augmenté le délai de traitement de la demande;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer était moins sévère, en ce qui a trait à l'élément dérogatoire, au moment de la construction de l'abri d'auto;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto ne pourra pas être converti en garage;

CONSIDÉRANT QUE de ne pas accorder la dérogation mineure pourrait avoir un impact sur la nouvelle vente de la propriété et occasionner des problèmes à l'ancien propriétaire qui a vendu une propriété non conforme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne cause aucun préjudice au voisin :

R-CCU-2006-05-15 / 84

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau afin de réduire la marge latérale de l'abri d'auto attaché et existant de 1,5 mètre à 0,6 mètre.

ADOPTÉE

15. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, projet de développement avec ouverture de nouvelles rues, soit l'approbation des phases 7 et 8 du projet résidentiel « Manoir Lavigne » et d'approuver les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour la phase 7 du projet résidentiel « Manoir Lavigne » afin d'augmenter l'espace bâti/terrain maximal des habitations unifamiliales contiguës de 0,40 à 0,60, district de Lucerne (n° 2)

Plusieurs commentaires sont formulés, entre autres sur :

- La manière de calculer le rapport plancher/terrain (C.O.S.);
- La réalisation de la berme antibruit par la carrière Lafarge;
- La distance des habitations et de la carrière;
- L'impact des opérations de la carrière sur le secteur résidentiel;

- La configuration des rues (labyrinthe) du projet résidentiel « Manoir Lavigne »;
- La desserte en transport en commun;
- La hiérarchisation du réseau des rues du projet (locales et collectrices);

Départ de M. Antoine Lagarec.

- L'importance d'améliorer les composantes architecturales des élévations latérales des habitations unifamiliales contiguës.

PIIA

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les phases 7 et 8 du projet résidentiel « Manoir Lavigne »;

CONSIDÉRANT QUE le développement de ces phases s'inscrit de façon logique dans la réalisation du projet résidentiel « Manoir Lavigne »;

CONSIDÉRANT QUE des lisières boisées seront préservées et considérant que les phases 7 et 8 poursuivent l'objectif recherché d'avoir un réseau d'espaces verts, de sentiers récréatifs et de passages piétonniers;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions spécifiques renégociées pour les lots adjacents au chemin Boucher seront reprises;

CONSIDÉRANT QU'un guide d'aménagement spécifique aux phases 7 et 8 sera élaboré;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7 est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception de l'espace bâti/terrain des habitations unifamiliales contiguës pour lequel des dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation de la phase 8 est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les phases 7 et 8 sont également conformes au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

R-CCU-2006-05-15 / 85

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la phase 7 du projet résidentiel « Manoir Lavigne », secteur Aylmer, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures demandées pour l'espace bâti/terrain des habitations unifamiliales contiguës;

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver la phase 8 du projet résidentiel « Manoir Lavigne ».

ADOPTÉE

Dérogations mineures – phase 7

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau pour la phase 7 du projet résidentiel « Manoir Lavigne » afin d'augmenter l'espace bâti/terrain maximal des habitations unifamiliales contiguës de 0,40 à 0,60;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées correspondent au standard déjà demandé dans le cadre des règlements omnibus pour d'autres projets;

CONSIDÉRANT QUE le fait de ne pas accorder les dérogations mineures aurait pour effet de réduire l'implantation au sol des habitations unifamiliales contiguës;

CONSIDÉRANT QUE le modèle architectural des habitations unifamiliales contiguës a déjà fait l'objet d'une approbation devant le conseil municipal dans le cadre d'une phase antérieure;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent aucun préjudice aux voisins puisque la portion de terrain visée n'est actuellement pas développée :

R-CCU-2006-05-15 / 86

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 ayant pour but d'augmenter l'espace bâti/terrain maximal des habitations unifamiliales contiguës de la phase 7 du projet résidentiel « Manoir Lavigne » de 0,40 à 0,60.

ADOPTÉE

16. **Demande d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 205-2005 de la Ville de Gatineau afin de réduire la marge latérale de 3 mètres à 1,52 mètre en vue de permettre la transformation de l'habitation unifamiliale isolée en habitation de trois logements au 10, rue Jacques-Phillion, district de Lucerne (n° 2)**

À la suite d'une question, on souligne que le voisin est d'accord avec la dérogation mineure formulée.

Par ailleurs, on demande qu'une bordure délimitant clairement les places de stationnement soit aménagée.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 205-2005 de la Ville de Gatineau au 10, rue Jacques-Phillion;

CONSIDÉRANT QUE la marge actuelle prescrite à la zone pour une habitation de trois logements est de 3 mètres et qu'étant donné que l'habitation a été construite selon les normes applicables pour une habitation unifamiliale isolée;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation unifamiliale isolée est localisée dans la zone H-15-013, laquelle autorise l'habitation de 2 à 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du bâtiment en habitation de trois logements n'aurait pas pour effet d'augmenter la superficie au sol du bâtiment, ni de transformer considérablement l'apparence extérieure du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, suite à l'entrée en vigueur du projet de règlement numéro 502-3-2006 prévue le 27 juin 2006, la marge latérale prescrite au 10, rue Jacques-Phillion pour une habitation de 3 à 4 logements sera de 2 mètres :

R-CCU-2006-05-15 / 87

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure demandée visant à réduire la marge latérale de 3 mètres à 1,52 mètres et ce, afin

de permettre la transformation de l'habitation unifamiliale isolée existante au 10, rue Jacques-Philon en habitation de trois logements.

Que ce comité recommande également au conseil d'exiger l'installation d'une bordure de métal, de béton, de pierre ou de bois traité, solidement fixée au sol et bien entretenue, délimitant clairement les places de stationnement.

ADOPTÉE

- 17. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, pour permettre un agrandissement de 125 mètres carrés d'une habitation unifamiliale isolée sise au 681, chemin d'Aylmer, district de Deschênes (n° 3)**

On dépose, pour information, un échantillon du matériau de revêtement extérieur proposé pour l'agrandissement. On explique que ce déclin de fibrociment s'apparentera grandement au matériau du bâtiment principal. De plus, on confirme qu'aucun toit plat n'est prévu dans ce projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale au 681, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été révisé suite aux commentaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer et considérant que les requérants ont fait appel à une firme d'architecture pour bonifier le projet;

CONSIDÉRANT QUE les arbres existants seront préservés;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement n'a presque pas d'impact sur le chemin d'Aylmer puisqu'il ne sera pratiquement pas visible à partir de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE le projet préserve le caractère original de l'habitation première;

CONSIDÉRANT QUE les caractéristiques architecturales de l'agrandissement se marient à celles du bâtiment existant et que des variations volumétriques et architecturales ont été introduites pour animer les nouvelles façades;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au règlement de zonage numéro 502-2005 et au règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005 :

R-CCU-2006-05-15 / 88

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, pour permettre un agrandissement de 125 mètres carrés d'une habitation unifamiliale isolée sise au 681, chemin d'Aylmer.

ADOPTÉE

- 18. Demande d'approuver les phases 36B et 59 du projet résidentiel « Le Plateau », d'approuver un concept intégré visant la construction de 35 bâtiments de 12 logements entre le boulevard du Plateau et le boulevard de l'Outaouais à l'ouest de la limite des secteurs Aylmer/Hull, district de Deschênes (n° 3)**

Ce sujet est retiré et reporté à une prochaine séance.

19. Demande d'autorisation d'usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée en construction au 180, rue de la Plaine, district de Limbour (n° 9)

On demande qu'une bordure, délimitant clairement les places de stationnement, soit aménagée.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée en construction au 180, rue de la Plaine;

CONSIDÉRANT QUE la requérante est nouvellement propriétaire de la propriété située au 180, rue de la Plaine et souhaite y construire une habitation unifamiliale isolée avec l'ajout d'un logement additionnel pour abriter ses parents;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un logement additionnel est conforme aux dispositions et aux critères d'évaluation prévus au règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi qu'au règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le modèle de l'habitation à construire se prête bien à l'aménagement d'un logement additionnel de qualité et qui s'intègre aux habitations existantes dans le secteur;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme est d'avis que l'ajout d'un logement additionnel dans le secteur Bellevue aura peu d'impact sur le paysage de ce secteur résidentiel en développement :

R-CCU-2006-05-15 / 89

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel au 180, rue de la Plaine.

Que ce comité recommande également au conseil d'exiger l'installation d'une bordure de métal, de béton, de pierre ou de bois traité, solidement fixée au sol et bien entretenue, délimitant clairement les places de stationnement.

ADOPTÉE

20. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de diminuer de 0,3 à 0,24 le rapport plancher-terrain minimal (C.O.S.) requis dans la zone C-05-062 et ce, afin de permettre la réalisation d'un projet de construction commercial au 465, boulevard de l'Hôpital, district du Versant (n° 12)

On mentionne que le « partage » des aires de stationnement est encouragé par la Ville de Gatineau puisqu'il permet, entre autres, de réaliser des projets de meilleure qualité. On explique ensuite la façon de calculer le rapport plancher/terrain (C.O.S.) et on souligne que les couleurs « terre » des matériaux extérieurs du nouveau projet s'apparenteront aux couleurs du bâtiment existant « La Grande Gueule ». Enfin, on confirme qu'aucun accès ne sera aménagé le long du boulevard de la Vérendrye Ouest.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 465, boulevard de l'Hôpital;

CONSIDÉRANT QUE le rapport plancher-terrain de l'ensemble de cette propriété sera augmenté de façon significative par cette nouvelle construction;

CONSIDÉRANT QU'une servitude en faveur d'Hydro-Québec empêche la constructibilité d'une partie importante de cette propriété, ce qui limite les possibilités d'occupation au sol;

CONSIDÉRANT QUE les différentes constructions et les aménagements proposés par le requérant sont de qualité et qu'ils 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 construction;

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

R-CCU-2006-05-15 / 90

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de diminuer de 0,3 à 0,24 le rapport plancher-terrain minimal (C.O.S.) requis dans la zone C-05-062 et ce, afin de permettre la réalisation d'un projet de construction commercial au 465, boulevard de l'Hôpital.

ADOPTÉE

21. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but d'augmenter de 88 à 156 le nombre de cases de stationnement, et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'édifice à bureaux d'Énergie Brookfield (Brascan) situé au 480, boulevard de la Cité, district du Versant (n° 12)

On présente brièvement le rapport d'analyse relatif à la demande de dérogation mineure en vue de permettre l'agrandissement de l'édifice à bureaux d'Énergie Brookfield (Brascan) situé au 480, boulevard de la Cité en insistant, entre autres, sur :

- Les dispositions applicables en matière de stationnement;
- La mise en contexte du projet d'agrandissement;
- La nature de la dérogation mineure et sa justification.

On formule ensuite quelques commentaires sur la possibilité d'ajouter d'autres étages à l'agrandissement de l'édifice. Enfin on souligne le bon travail de planification du réseau des passages piétonniers prévu dans le secteur du centre d'activité de la Cité.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 480, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE le Groupe Alexis Nihon a déposé une demande de dérogation mineure afin d'augmenter de 88 à 156 le nombre maximal de cases de stationnement pour un commerce, et ce, dans le but d'agrandir l'édifice à bureaux existant et d'aménager de nouvelles cases de stationnement au 480, boulevard de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE la requérante souhaite acquérir une bande de terrain appartenant à la Ville de Gatineau d'une superficie de 3 720 mètres carrés pour agrandir son terrain existant et ainsi y aménager des cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle réglementation de zonage établie le maximum de cases de stationnement pouvant être aménagées à 88 cases, soit un maximum à 50 % du nombre minimal exigé qui est de 176 cases de stationnement selon le projet d'agrandissement proposé;

CONSIDÉRANT QUE l'effet d'augmenter à 156 le nombre maximal de cases de stationnement à être aménagé respecte le ratio établi au plan concept de développement du secteur du boulevard de la Cité, et ne remet pas en cause la construction de bâtiments additionnels le long du boulevard Maloney;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de l'édifice à bureaux permet d'augmenter le gabarit du bâtiment existant selon les normes établies au concept du développement de ce secteur :

R-CCU-2006-05-15 / 91

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but d'augmenter de 88 à 156 le nombre maximal de cases de stationnement, et ceci, afin de permettre l'agrandissement de l'édifice à bureaux et l'aménagement de nouvelles cases de stationnement pour l'entreprise Énergie Brookfield (Brascan) située au 480, boulevard de la Cité.

Que ce comité recommande également au conseil de mandater la division des transactions immobilières afin de préparer les documents nécessaires à la vente d'une bande de terrain d'une superficie d'environ 3 720 mètres carrés pour l'agrandissement du terrain du 480 boulevard de la Cité soit pour l'aménagement de cases de stationnement incluant le prolongement de la voie d'accès avec mise en place des services municipaux tel que présenté au plan d'implantation en annexe, le tout en conformité avec la politique d'aliénation sur les biens immobiliers.

ADOPTÉE

21.1 Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le terrain situé à l'intersection nord ouest du boulevard Labrosse et du boulevard des Affaires et ce, afin de permettre un projet de lotissement et de construction pour la Coopérative des paramédics de l'Outaouais au 505, boulevard des Affaires, district de Bellevue (n° 13)

Étant donné que des bandes d'arbres seront conservées et ajoutées au périmètre du site, on espère que certaines mesures d'atténuation seront mises en place afin d'éliminer les possibilités d'impact des oiseaux sur les façades de verre de l'édifice.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par la Coopérative des paramédics de l'Outaouais, en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le terrain situé à l'intersection nord-ouest du boulevard Labrosse et du boulevard des Affaires et ce, afin de permettre un projet de lotissement et de construction pour leur nouveau siège social au 505, boulevard des Affaires;

CONSIDÉRANT QUE les conclusions et mesures d'atténuation de l'étude de caractérisation du boisé sur lequel sera érigé le projet de construction sont respectées et que tous les objectifs et critères d'évaluation prévus au règlement sur la protection des boisés de protection et d'intégration sont respectée;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction est conforme à tous les autres règlements d'urbanisme en vigueur :

R-CCU-2006-05-15 / 92

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le boisé de protection et d'intégration identifié à l'intersection nord-ouest du boulevard Labrosse et du boulevard des Affaires, plus spécifiquement pour le projet de lotissement et de construction du nouveau siège social de la Coopérative des paramédics de l'Outaouais au 505, boulevard des Affaires, tel que démontré sur les plans suivants :

- Plan numéro de dossier LAND-3365, page A-01, intitulé : Plan d'implantation, préparé par Marcel Landry, architecte, daté du 2006-02-10 et révisé le 2006-05-10;
- Plan numéro de dossier LAND-3365, page A-05, intitulé : Élévations sud et nord, préparé par Marcel Landry, architecte, daté du 2006-02-10;
- Plan numéro de dossier LAND-3365, page A-06, intitulé : Élévations est et ouest, préparé par Marcel Landry, architecte, daté du 2006-02-10.

ADOPTÉE

22. Proposition d'accepter une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 visant la réduction de certaines marges arrière, marges latérales et distances minimales requises entre une galerie et une ligne de terrain afin de permettre la subdivision du lot situé aux 7 et 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria, district de Val-Tétréau (n°4)

Plusieurs questions de fond sont soulevées par rapport au projet de subdivision du lot situé aux 7 et 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria, entre autres, sur :

- Les dérogations mineures que cela engendre;
- La possibilité de présenter un projet de subdivision en copropriété;
- Les servitudes de droit de vue possible;
- Les branchements à l'aqueduc et l'égout des habitations;
- La répartition des coûts des branchements devant être assumés par les propriétaires et la Ville de Gatineau.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 aux 7 et 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria;

CONSIDÉRANT QUE, les adresses visées par la demande de dérogation mineure ne répondant pas aux critères d'un projet résidentiel intégré, la subdivision proposée tend donc vers la conformité;

CONSIDÉRANT QUE les propriétés pour lesquelles la demande de dérogation mineure aurait pu causer préjudice sont les mêmes que celles faisant l'objet de la demande de dérogation mineure :

R-CCU-2006-05-15 / 93

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 de la façon suivante :

7, rue Sainte-Ursule :

- Réduction de la marge latérale nord de 1,5 mètre à 0,69 mètre;
- Réduction de la distance requise entre une galerie et un escalier et la limite de terrain de 1 mètre à 0,2 mètre.

9, rue Sainte-Ursule :

- Réduction de la marge latérale sud de 1,5 mètre à 0,69 mètre;
- Réduction de la distance requise entre une galerie et un escalier et la ligne de terrain de 1 mètre à 0,69 mètre;
- Réduction de la marge arrière de 7 mètres à 3,38 mètres.

10, rue Boudria :

- Réduction de la marge arrière de 7 mètres à 3,65 mètres.

Cette dérogation mineure est conditionnelle à ce que :

- Les aires d'agrément soient aménagées conformément au règlement de zonage 502-2005 en vigueur pour les 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria;
- Les 9, rue Sainte-Ursule et 10, rue Boudria se raccordent aux services (égouts et aqueduc) municipaux conformément à la recommandation du Service de l'ingénierie;
- La piscine située au 7, rue Boudria soit déplacée à 1 mètre de la ligne de terrain conformément aux dispositions du règlement de zonage 502-2005.

ADOPTÉE

23. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de d'agrandir le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 337, boulevard Saint-Joseph, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n°5)

On demande de vérifier auprès du requérant la possibilité d'ajouter une fenêtre sur l'élévation droite de l'agrandissement. De plus, on confirme que la norme minimale de stationnement sera respectée.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de d'agrandir le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 337, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires de la *Clinique dentaire Ricard-Tran* prévoient construire au rez-de-chaussée une addition contenant une salle d'examen et agrandir un bureau de consultation à l'avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, pour la partie avant, les nouveaux murs extérieurs s'aligneront exactement avec le balcon existant de l'entrée principale;

CONSIDÉRANT QUE, par le retrait de la partie arrière, le requérant désire conserver la volumétrie et mettre en valeur le bâtiment de briques existant;

CONSIDÉRANT QU'afin de privilégier une construction plutôt qu'un espace libre, l'addition projetée à l'arrière viendra réduire l'impact visuel de l'aire de stationnement adjacente;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture des agrandissements sera traitée avec les mêmes détails architecturaux que le bâtiment existant (ouvertures, moulures, matériaux, couleurs, toiture, etc.) afin de préserver une image homogène de l'ensemble;

CONSIDÉRANT QUE la forme du toit de la partie arrière et ses pentes viennent s'harmoniser convenablement avec les bâtiments du secteur :

R-CCU-2006-05-15 / 94

Que ce comité recommande au conseil d'approuver l'agrandissement du bâtiment au rez-de-chaussée en deux parties, tel que proposé par le requérant pour la *Clinique dentaire Ricard-Tran* sise au 337, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

- 24. Proposition d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de réduire la distance requise entre une piscine et une ligne de terrain de 1 mètre à 0,5 mètre pour la propriété située au 21, rue des Groseilliers, district de l'Orée-du-Parc (n°6)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 21, rue des Groseilliers;

CONSIDÉRANT QUE l'erreur commise lors de la localisation de la piscine a été commise de bonne foi et qu'un permis avait été émis;

CONSIDÉRANT QUE les voisins du 42, rue Bernier sont favorables à la demande et qu'une servitude de tolérance a été enregistrée avec Hydro-Québec et Bell Canada;

CONSIDÉRANT QUE cette dérogation mineure a déjà été recommandée en 1999 par le Service d'urbanisme et le CCU de l'époque :

R-CCU-2006-05-15 / 95

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 afin de réduire la distance requise entre la piscine et la ligne de terrain de 1 mètre à 0,5 mètre pour la propriété située au 21, rue des Groseilliers et de poursuivre le processus d'adoption par résolution du Conseil.

ADOPTÉE

- 25. Proposition d'accepter des travaux dans le but d'ajouter 2 balcons et de repeindre les façades au 22, rue Hanson situé dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, district de Hull (n° 8)**

On demande qu'une vérification soit effectuée au sujet de l'obligation d'ajouter un balcon décoratif aux fenêtres situées dans les pignons.

La formulation d'une recommandation sur la proposition d'accepter des travaux dans le but d'ajouter 2 balcons et de repeindre les façades au 22, rue Hanson est reportée à une prochaine séance.

- 26. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de remplacer les bardeaux d'asphalte au 28, rue Charlevoix, district de Hull (n°8)**

On souligne que ce type de proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de remplacer des bardeaux d'asphalte devrait

être bien encadré et traité par les professionnels du Service d'urbanisme. On mentionne que la réglementation devrait être revue en conséquence.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de remplacer les bardeaux d'asphalte au 28, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des bardeaux seront remplacés par de nouveaux de couleur grise (gris 2 tons) qui s'agencent aux murs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le bardeau d'asphalte est une constante architecturale pour ce type de bâtiment :

R-CCU-2006-05-15 / 96

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de remplacer les bardeaux d'asphalte par de nouveaux de couleur grise (gris 2 tons) pour la toiture du bâtiment sis au 28, rue Charlevoix.

ADOPTÉE

27. Proposition d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'ajouter une toiture à deux versants au 99, rue Charlevoix, district de Hull (n°8)

On demande que la pente du toit soit précisée au niveau de la recommandation.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'ajouter une toiture à deux versants au 99, rue Charlevoix;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire régler définitivement les problèmes majeurs d'infiltration d'eau associés à l'existence d'un toit plat mal réparé;

CONSIDÉRANT QUE l'infiltration d'eau crée principalement des problèmes majeurs à la structure du bâtiment et à la finition intérieure des pièces;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire construire une toiture à deux versants identique aux toitures des bâtiments qui caractérisent l'Île de Hull;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle toiture rendra homogène et cohérent le langage architectural du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la couleur brune des nouveaux bardeaux d'asphalte viendra se marier aux murs du bâtiment et à la toiture existante :

R-CCU-2006-05-15 / 97

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'ajouter une toiture à deux versants d'une pente 8 / 12, au 99, rue Charlevoix.

ADOPTÉE

28. Varia :

a) Les édifices patrimoniaux « Wright-Scott et l'Hôtel Chez-Henri »

À la suite d'une question on souligne que les propriétaires de l'édifice Wright-Scott devraient revenir, fin juin 2006, auprès de la Ville de Gatineau pour présenter une nouvelle proposition relative à la mise en valeur du terrain et de l'édifice Wright-Scott.

On souligne également que le dossier de l'Hôtel Chez-Henri sera inscrit à l'ordre du jour d'une prochaine séance du CCU (juin ou juillet).

On mentionne que la Ville de Gatineau doit prendre action dans ces deux dossiers.

b) L'aménagement des stationnements de grandes surfaces

On soulève la problématique relative au manque d'aménagement des stationnements de grandes surfaces, entre autres, l'aspect sécuritaire des piétons, l'absence de planification du réseau des passages piétonniers, la pollution de l'environnement (sacs de plastique).

On suggère que la réglementation relative à cette problématique soit, s'il y a lieu, renforcée et appliquée.

29. Dépôt de documents :

29.1 Photos montrant le vandalisme, Château Golf, 1256, chemin d'Aylmer

30. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 55.