



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

79^e SÉANCE TENUE LE 17 JUILLET 2006

DATE : Le 17 juillet 2006

HEURE : 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, présidente, conseillère, district de Hull (n^o 8)
M. Pierre Phillion, substitut, conseiller, district de Saint-Raymond-Vanier (n^o 7)
M. Mark Laroche, membre d'office, directeur général, Ville de Gatineau
M. Yoland Charette, citoyen
M. Antoine Lagarec, citoyen
M^{me} Frédérique Moulin, citoyenne
M. Jean-Marc Purenne, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Masson-Angers
M. Daniel Faubert, chef de division, Service d'urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur de Hull

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autres

MM. Pierre Bélanger, Jean-Pierre Chabot, Denis Y. Charlebois, Jean-Rock Tardif, Claude Sirois
M. Alain Pilon, conseiller, district de Val-Tétreau (n^o 4)

ABSENCES :

Membres

M. Simon Racine, vice-président, conseiller, district de Limbour (n^o 9)
M. Luc Angers, conseiller, conseiller, district des Promenades (n^o 11)
M. Richard Bégin, citoyen
M. Michel St-Pierre, citoyen

Ressource interne

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

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 33.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en retirant le sujet inscrit à l'article 12. De plus, les documents 23.2, 23.3, 23.4 et 23.5 sont déposés.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006
4. Signature du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006
6. Date de la prochaine assemblée
7. Plan d'implantation et d'intégration architecturale « Village de la Ferme Ferris »
8. Usage conditionnel au 100, rue Brabant
9. Dérogation mineure au 26, rue de Valcourt
10. Modification au règlement de zonage à la zone C-05-157, localisée au nord-ouest de l'intersection du boulevard Gréber et de la montée Paiement
11. Dérogation mineure au 1264, rue Gilles
12. Modification au règlement de zonage à la zone C-03-030
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Usage conditionnel au 250, boulevard Saint-Raymond
15. Dérogation mineure au 104, rue Binet
16. PIIA au 173, boulevard Saint-Joseph
17. PIIA au 106, boulevard Sacré-Cœur
18. PIIA au 198, rue Eddy
19. Travaux de rénovation de façades dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 141-143, rue Wright
20. PIIA au 85, rue Victoria
21. PIIA au 205, rue Laurier
22. Varia :
23. Dépôt de documents :
 - 23.1 Relevé statistique des permis de construction, mai 2006
 - 23.2 Lettre du président du comité de revitalisation de la rue Principale
 - 23.3 Courriel de M. Claude Sirois de l'Association des citoyens du Manoir de Trembles (ACMT)
 - 23.4 Documentation relative à la maison John McLean
 - 23.5 Documentation relative au bruit des moteurs de piscines
24. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006

Le procès-verbal de la séance du 5 juin 2006 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006

Le procès-verbal de la séance du 5 juin 2006 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 5 juin 2006

Aucun commentaire.

6. Date de la prochaine assemblée

On rappelle que la prochaine séance du CCU aura lieu le 21 août 2006.

7. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale soit un projet de développement avec ouverture de nouvelles rues visant l'approbation de la phase 4 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris » en vue de la construction de 6 triplex jumelés (18 unités) le long de la rue Front, district de Deschênes (n° 3)

On précise qu'il s'agit bien de la phase 4 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris » qui fait l'objet de la présente demande d'approbation et que la zone d'aménagement différée est située au nord de ce projet.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'approbation de la phase 4 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris »;

CONSIDÉRANT QUE la phase 4 supporte une densité plus forte que les autres phases approuvées à ce jour dans ce projet dû à sa localisation le long de la rue Front (collectrice) et à sa proximité du boulevard de l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE des haies ou des clôtures seront demandées pour séparer l'habitation unifamiliale isolée des triplex jumelés;

CONSIDÉRANT QUE le design des espaces de stationnement permet de générer des accès communs et de dégager les cours arrière;

CONSIDÉRANT QUE la phase 4 est assujettie à un guide d'aménagement spécifique;

CONSIDÉRANT QUE mis à part certaines corrections qui seront apportées au plan d'implantation par rapport aux espaces de stationnement et aux allées d'accès, 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-2006-07-17 / 139

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale soit un projet de développement avec ouverture de nouvelles rues visant l'approbation de la phase 4 du projet résidentiel « Village de la Ferme Ferris » en vue de la construction de 6 triplex jumelés (18 unités) le long de la rue Front.

ADOPTÉE

8. Demande d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée située au 100, rue Brabant, district de Masson-Angers (n° 16)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée située au 100, rue Brabant;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du 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 existante se prête bien à l'aménagement d'un logement additionnel de qualité et s'intègre aux habitations existantes dans le secteur :

R-CCU-2006-07-17 / 140

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée située au 100, rue Brabant.

ADOPTÉE

9. Demande d'approuver une dérogation mineure visant à réduire les marges latérales et arrière d'implantation d'un bâtiment industriel et réduire le nombre minimal de places de stationnement requis et ce, afin de permettre l'implantation d'un second bâtiment au 26, rue de Valcourt, district de Limbour (n° 9)

Quelques commentaires sont formulés, notamment sur l'importance de reprendre, dans la mesure du possible, certains traits dominants du bâtiment existant (corniches, fenestration, ouvertures, affichage, toiture, volume, couleur, etc.) sur le nouveau bâtiment.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au 26, rue de Valcourt;

CONSIDÉRANT QUE les revêtements extérieurs du futur bâtiment à construire seront similaires aux revêtements extérieurs présents sur le bâtiment existant sur cette propriété;

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

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

CONSIDÉRANT QUE la diminution du nombre de cases de stationnements ne causera pas de problématique de stationnement dans les rues avoisinantes et que le nombre de cases présentes sur la propriété des requérants est suffisant pour répondre à la demande du bâtiment existant et du futur bâtiment à construire;

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

R-CCU-2006-07-17 / 141

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de diminuer de 9,0 mètres à 3,2 mètres la marge arrière minimale, de 4,0 mètres à 1,5 mètre une des marges latérales ainsi que de 32 cases à 25 cases le nombre minimal de stationnement à fournir et ce, pour la construction d'un second bâtiment industriel sur la propriété du 26, rue de Valcourt qui, dans la mesure du possible, devra reprendre certains traits dominants du bâtiment existant (corniches, fenestration, ouvertures, affichage, toiture, volume, couleur, etc.).

ADOPTÉE

10. **Demande d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre le groupe d'usage C1 « commerce de détail et services léger » et le développement de projets commerciaux intégrés (article 500) de même qu'à remplacer la hiérarchie commerciale de type « A » par le type « B » à la zone C-05-157, localisée au nord-ouest de l'intersection du boulevard Gréber et de la montée Paiement, district du Versant (n° 12)**

Quelques explications sont données sur les avantages qu'offrent les dispositions applicables relatives au centre commercial et projet commercial intégré que l'on retrouve à l'article 500 du règlement de zonage numéro 502-2005.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone C-05-157, localisée au nord-ouest de l'intersection du boulevard Gréber et de la montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE le requérant, l'entreprise First Capital Realty, est propriétaire d'une bande de terrain d'une superficie d'environ 36 000 mètres carrés localisée au nord-ouest de l'intersection du boulevard Gréber et de la montée Paiement;

CONSIDÉRANT QUE la vocation de la zone était reconnue dans le cadre du plan d'urbanisme de l'ex-Ville de Gatineau, comme une aire de commerciale d'accueil visant à répondre aux besoins des automobilistes en transit sur l'autoroute 50 et que les usages autorisés à la zone reflètent toujours cette vocation;

CONSIDÉRANT QU'une étude de mixité commerciale a été réalisée et révèle que l'offre commerciale en place dans le secteur est insatisfaisante notamment en ce qui concerne les biens et services courants et semi-courants et que de nouveaux commerces pourraient s'intégrer à la zone commerciale de quartier :

R-CCU-2006-07-17 / 142

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la façon suivante :

- Créer une nouvelle zone à même une partie des zones C-05-157 et H-05-156 et y autoriser les usages liés à l'hébergement et la restauration, les usages du groupe C2a (divertissement commercial) ainsi que les stations-service, les bureaux d'information pour tourisme et les activités religieuses;
- Permettre à la zone C-05-157, en plus des usages déjà autorisés, certains usages spécifiques du groupe C1, notamment les commerces d'alimentation, les fleuristes, les pharmacies et commerces de soins personnels, les cliniques médicales, des institutions financières, les centres de photographie, les couturiers et services de nettoyage, les cordonniers, les dépanneurs, les commerces de vente de journaux et revues et les bureaux d'information pour tourisme;
- Permettre à la zone C-05-157 ainsi qu'à la nouvelle zone créée les projets commerciaux intégrés (article 500);
- Maintenir la hiérarchie commerciale de type « A » pour la zone C-05-157 et prescrire une hiérarchie commerciale de type « A » pour la nouvelle zone créée.

ADOPTÉE

11. **Demande d'approuver une dérogation mineure visant à réduire la marge latérale de 1,5 mètre à 0,28 mètre et ce, afin de régulariser l'implantation du garage attaché à l'habitation unifamiliale isolée sise au 1264, rue Gilles, district de Bellevue (no 13)**

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au 1264, rue Gilles;

CONSIDÉRANT QUE la requérante a obtenu en 1981 un permis visant la construction d'un garage attaché sur la propriété localisée au 1264, rue Gilles;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la largeur du garage par rapport à la demande de permis n'était pas intentionnelle et qu'il s'agit d'une erreur survenue lors de la construction;

CONSIDÉRANT QUE si la requérante avait communiqué avec le Service d'urbanisme avant le 20 juin 2005, le règlement de zonage de l'ex-Ville de Gatineau possédait une disposition permettant de reconnaître, malgré toute implantation non-conforme, un droit acquis pour le garage étant donné que celui-ci a été construit avant 1983;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs habitations du secteur possèdent des garages implantés près des lignes de propriété;

CONSIDÉRANT QUE ces constructions sont en place depuis plus de 25 ans et ne causent aucun préjudice aux immeubles voisins :

R-CCU-2006-07-17 / 143

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure visant à régulariser l'implantation d'un garage et d'une remise attachés à l'habitation unifamiliale isolée à 0,28 mètre de la ligne de lot de la propriété sise au 1264, rue Gilles.

ADOPTÉE

12. **Demande d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre les usages 4715 « télécommunication sans fil » et 4712 « tour de relais » de la sous-catégorie P3b « Service public » à la zone C-03-030, district de la Rivière Blanche (no 15)**

Sujet retiré.

Étant en avance sur l'horaire prévue initialement, on suggère de passer immédiatement à l'article 14.

14. **Demande d'approuver un usage conditionnel visant la construction en 3 phases d'un bâtiment qui totalisera 429 logements et demande de recommander une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 afin d'autoriser un accès au terrain, une allée d'accès et un espace de stationnement en façade d'un bâtiment multifamilial, d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain de 3 à 4 et de réduire le nombre de cases de stationnement requises de 477 à 308 au 250, boulevard Saint-Raymond, district de Val-Tétreau (n° 4)**

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

- Les phases de construction du bâtiment résidentiel;

- La qualité architecturale discutable du bâtiment;
- Le choix des couleurs de la maçonnerie qui sera installée sur l'édifice;
- L'offre de stationnement en souterrain et à l'extérieur;
- La réalisation des phases et l'aménagement paysager qui sera mise en place.

Arrivée de MM. Pierre Bélanger, Jean-Pierre Chabot et Jean-Rock Tardif.

M. Jean-Rock Tardif se présente brièvement ainsi que les personnes qui l'accompagnent. De plus, il explique qu'il a, personnellement, une longue expérience dans le domaine de la construction de résidences pour personnes retraitées de cette ampleur (une vingtaine de projets au cours des deux dernières années au Québec, dont des projets à Québec, Montréal, Victoriaville, St-Hyacinthe, etc.). À la suite de cette présentation certains commentaires sont formulés sur :

- La variété intéressante des unités de logements;
- La petite taille de la salle d'exercice;
- Le nombre d'emploi direct créé (de 60 à 70 personnes);
- Les taxes municipales qui seront versées annuellement à la Ville de Gatineau (1 million de dollars);
- La réalisation des phases de construction qui pourraient, aisément, passer de trois à deux;
- L'effort de recyclage du verre, du plastique, du papier et du carton;
- Les mesures de réduction de consommation d'énergie (gaz et électricité);
- La mise en place d'incitatifs par la Ville de Gatineau pour encourager les promoteurs à construire des édifices « environnementaux »;
- La garantie financière exigée par la Ville de Gatineau pour assurer l'aménagement paysager.

Départ de MM. Pierre Bélanger, Jean-Pierre Chabot et Jean-Rock Tardif.

On convient de formuler une recommandation après la période de questions des citoyennes et citoyens.

15. Demande d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de réduire la distance requise entre un garage et une ligne de terrain de 0,5 mètre à 0,45 mètre pour la propriété située au 104, rue Binet, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n°5)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété sise au 104, rue Binet;

CONSIDÉRANT QU'un permis a été émis pour la construction du garage en avril 2002 conformément au règlement de zonage alors en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les voisins habitant au 106, rue Binet sont favorables à la demande de dérogation mineure :

R-CCU-2006-07-17 / 144

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de réduire la distance requise entre un garage et une ligne de terrain de 0,5 mètre à 0,45 mètre pour la propriété située au 104, rue Binet

ADOPTÉE

16. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'installation des enseignes sur vitrine au 173, boulevard Saint-Joseph, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n°5)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale au 173, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires désirent faire recommander l'installation de lettrage collé dans la vitrine qui totalise deux enseignes pour le commerce *Les deux jalouzes*;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions, la localisation, le format, les couleurs et les matériaux des enseignes sont tout à fait convenables face aux objectifs du PIIA :

R-CCU-2006-07-17 / 145

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'installation des enseignes en lettrage collé dans la vitrine telles que proposées par les propriétaires pour le commerce *Les deux jalouzes* du 173-B, boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

17. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'installation d'une enseigne rattachée au 106, boulevard Sacré-Cœur, district de Hull (n°8)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'installation d'une enseigne rattachée au 106, boulevard Sacré-Cœur;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire faire recommander l'installation d'une enseigne à plat (boîtier) sur la façade commerciale de son nouveau restaurant *Maestro Resto Café*;

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

R-CCU-2006-07-17 / 146

Que ce comité recommande au conseil d'approuver l'installation de l'enseigne telle que proposée par le propriétaire pour le restaurant *Maestro Resto Café* du 106, boulevard Sacré-Cœur, conditionnellement à ce que le fond blanc de l'enseigne soit remplacé par un fond de couleur beige.

ADOPTÉE

18. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue de l'installation d'une enseigne sur vitrine au 198, rue Eddy, district de Hull (n°8)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'installation d'une enseigne sur vitrine au 198, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions, la localisation, le format, les couleurs et les matériaux de l'enseigne sont tout à fait appropriés face aux objectifs du PIIA :

R-CCU-2006-07-17 / 147

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'installation d'une enseigne en lettrage collé dans la vitrine telle que proposée par le propriétaire du commerce *Café crèmerie Le Spot* du 198, rue Eddy.

ADOPTÉE

19. Demande d'autoriser des travaux de rénovation de façades dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright à la propriété située au 141-143, rue Wright, district de Hull (n°8)

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'autoriser des travaux de rénovation de façades dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright à la propriété située au 141-143, rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires désirent effectuer des modifications au projet de rénovation déjà approuvé au 141-143, rue Wright et que celles-ci sont conformes au règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des interventions prévues sur le bâtiment (agrandissement, revêtements extérieurs, balcon, marquise et détails architecturaux) rencontre tous les critères d'acceptation des travaux du règlement numéro 2195 applicables au projet;

CONSIDÉRANT QUE la Société d'histoire de l'Outaouais est d'opinion que le projet de rénovation en cours constitue une amélioration à l'état actuel du bâtiment :

R-CCU-2006-07-17 / 148

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser les modifications architecturales du projet de rénovation déjà approuvé, telles que proposées par les propriétaires du bâtiment sis au 141-143, rue Wright et situé dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Jovette Babin.

13. Période de questions des citoyennes et des citoyens

Arrivée de MM. Pierre Bélanger, Jean-Pierre Chabot, Denis Y. Charlebois, Alain Pilon, Jean-Rock Tardif et Claude Sirois.

M. Claude Sirois, président de l'Association des citoyens du Manoir des Trembles (ACMT) se présente et insiste notamment sur :

- L'implication des citoyens du secteur des Trembles dans les dossiers d'urbanisme, entre autres, le projet résidentiel de Place Champlain, le développement résidentiel et les coupes d'arbres au sud ouest du boulevard Saint-Raymond et le concept d'aménagement de la Ferme Moore;
- La gouvernance participative souhaitée par la Ville de Gatineau;
- La confidentialité des dossiers traités par le Service d'urbanisme;

- La qualité architecturale, discutable, du projet résidentiel pour personnes retraitées projeté au 250, boulevard Saint-Raymond;
- La mauvaise intégration de ce projet au niveau social et économique;
- Les conséquences possibles et inconnues de ce type de projet sur la qualité de vie des personnes retraitées;
- L'impact d'un tel projet sur le quartier et sur les services médicaux requis (1 personne sur 8 venant de l'extérieur).

M. Pierre Philion, explique que les projets d'urbanisme deviennent publics lors de leur présentation au conseil municipal.

M^{me} Denise Laferrière souligne que la Ville de Gatineau souhaite la participation des citoyens et citoyennes (gouvernance participative). Elle souligne également que ce projet répond à plusieurs objectifs dont l'amélioration de la mixité sociale, de la densification sur les artères principales, du transport en commun et de la répartition de l'effort fiscal des contribuables.

On rappelle qu'un amendement au règlement de zonage visant ce site, a été effectué récemment (septembre 2003).

M. Denis Y. Charlebois espère qu'une proposition, meilleure que celle présentée au CCU, sera adoptée par le Conseil municipal.

Départ de MM. Pierre Bélanger, Jean-Pierre Chabot, Denis Y. Charlebois, Jean-Rock Tardif et Claude Sirois.

M. Alain Pilon mentionne qu'il n'était pas au courant qu'un changement de zonage avait été accepté par le conseil municipal en 2003. Il souligne également, qu'étant donné l'importance de ce projet, le conseil municipal devrait consulter les citoyens du secteur avant d'approuver le projet. Il est d'avis que ce projet cadre plutôt mal avec les interventions d'aménagement et de développement souhaitables pour le village urbain du Parc.

Départ de M. Alain Pilon.

- 14. Demande d'approuver un usage conditionnel visant la construction en 3 phases d'un bâtiment qui totalisera 429 logements et demande de recommander une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 afin d'autoriser un accès au terrain, une allée d'accès et un espace de stationnement en façade d'un bâtiment multifamilial, d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain de 3 à 4 et de réduire le nombre de cases de stationnement requises de 477 à 308 au 250, boulevard Saint-Raymond, district de Val-Tétreau (n° 4)**

On mentionne, entre autres, que le concept architectural est intéressant et que la densification le long des artères principales est un objectif souhaité par la Ville.

On suggère au promoteur d'ouvrir au public certains éléments du projet en vue de favoriser une meilleure intégration sociale (événements ponctuels, cinéma, activités sociales, jeunes familles, personnes retraités).

Usage conditionnel :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un usage conditionnel à la propriété sise au 250, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture a été bonifiée et qu'elle renforce l'apparence architecturale des bâtiments avoisinants situés sur le boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE les cours intérieures et l'entrée principale ont été aménagées en tenant compte du contrôle de l'effet des vents;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du terrain est de grande qualité, que le ruisseau Moore et sa bande riveraine seront préservés et que les parties boisées de meilleure qualité seront conservées;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères du règlement 506-2005 relatif la construction d'un bâtiment comprenant 100 logements ou plus :

R-CCU-2006-07-17 / 149

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande d'usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 7 étages comprenant 429 logements au 250, boulevard Saint-Raymond, tel que présenté sur les plans soumis, conditionnellement à l'approbation de la dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage numéro 502-2005.

ADOPTÉE

Dérogation mineure :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure à la propriété sise au 250, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE l'allée d'accès en forme de demi-cercle et l'espace de stationnement en façade du bâtiment lui confère une plus value architecturale tout en répondant à des aspects pratiques;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs critères sont favorables à ce projet, notamment, les dimensions du terrain, la distance entre les accès au terrain et le partage d'un des accès avec le terrain commercial voisin, la réalité d'occupation du bâtiment, les statistiques de la SAAQ, la comparaison avec des projets similaires au Québec, la présence de plusieurs lignes d'autobus et la volonté du promoteur d'aménager des cours intérieures de qualité avec plantation d'arbres :

R-CCU-2006-07-17 / 150

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 pour la propriété située au 250, boulevard Saint-Raymond afin d'autoriser un accès au terrain et une allée d'accès en façade d'un bâtiment multifamilial, d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain de 3 à 4, d'autoriser un espace de stationnement en façade d'un bâtiment multifamilial et de réduire le nombre de cases de stationnement minimal requis de 477 à 308.

ADOPTÉE

20. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'agrandissement du bâtiment situé au 85, rue Victoria, district de Hull (n°8)

Quelques commentaires sont formulés sur la perspective illustrée, ne reflétant pas le type de maçonnerie qui sera installé sur le nouveau mur, donnant sur le stationnement.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'agrandissement du bâtiment situé au 85, rue Victoria;

CONSIDÉRANT QUE l'édifice du 85, rue Victoria abritant des bureaux de professionnels doit maintenant être agrandi afin de répondre aux besoins croissants des locataires;

CONSIDÉRANT QUE la construction prévue viendra s'aligner avec les murs existants, mais également avec le bâtiment voisin situé sur la rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé à l'arrière du bâtiment viendra compléter de façon uniforme la volumétrie du bâtiment qui semble présentement inachevée;

CONSIDÉRANT QU'afin de créer un ensemble uniforme et cohérent, les revêtements qui composeront les façades seront de mêmes matériaux et couleurs que les façades existantes;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles ouvertures de couleur blanche viendront s'agencer avec les ouvertures existantes :

R-CCU-2006-07-17 / 151

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'agrandissement du bâtiment situé au 85, rue Victoria.

ADOPTÉE

- 21. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un deuxième bâtiment de 40 logement et de recommander une demande de dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 afin de réduire la marge latérale de 5 mètres à 2,9 mètres, le nombre minimal de bâtiments pour un ensemble immobilier de 3 à 2, la distance requise entre l'aire de stationnement et le bâtiment de 6 mètres à 2,5 mètres et la distance minimale requise entre un escalier, une galerie et la ligne de terrain de 1 mètre à 0 mètre pour la propriété située au 205, rue Laurier, district de Hull (n°8)**

On explique que la perspective de rue sera intéressante avec la construction de ce nouveau bâtiment. On souligne que ce projet est un bel exemple de densification et d'insertion d'un bâtiment d'une dizaine d'étages sur ce site.

Enfin, on mentionne que l'architecture du nouveau bâtiment proposé se distinguera du bâtiment actuel par sa composition détaillée tout en étant concordant à l'architecture de la phase 1.

PIIA :

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 résidentiel de 10 étages comprenant 40 nouveaux logements au 205, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture de la phase 2 est concordante à l'architecture de la phase 1, tout en étant démarquée par sa composition détaillée;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du terrain est de qualité, surtout en bordure de la rue Notre-Dame-de-l'Île par l'ajout d'une clôture composée de fer ornemental et de pilastres de maçonnerie combinée à un aménagement paysager élaboré;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs et critères du règlement 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale – secteur de redéveloppement :

R-CCU-2006-07-17 / 152

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages comprenant 40 logements au 205, rue Laurier, tel que présenté sur les plans soumis, conditionnellement à l'approbation de la dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage numéro 502-2005.

ADOPTÉE

Dérogation mineure :

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 pour la propriété située au 205, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE des contraintes techniques dues à la structure existante du stationnement étagé existant prévalent à l'implantation du nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est localisé dans un secteur de redéveloppement;

CONSIDÉRANT QUE la volonté de la Ville de Gatineau est de ramener des résidents au centre-ville par la construction de bâtiments résidentiels :

R-CCU-2006-07-17 / 153

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une demande de dérogation mineure à certaines dispositions du règlement de zonage 502-2005 afin de réduire la marge latérale de 5 mètres à 2,9 mètres, de réduire le nombre minimal de bâtiments pour un ensemble immobilier de 3 à 2, de réduire la distance requise entre l'aire de stationnement et le bâtiment de 6 mètres à 2,5 mètres et de réduire la distance minimale requise entre un escalier, une galerie et la ligne de terrain de 1 mètre à 0 mètre pour la propriété située au 205, rue Laurier.

ADOPTÉE

22. Varia :

Aucun sujet.

23. Dépôt de documents :

- 23.1 Relevé statistique des permis de construction, mai 2006;
- 23.2 Lettre du président du comité de revitalisation de la rue Principale;
- 23.3 Courriel de M. Claude Sirois de l'Association des citoyens du Manoir de Trembles (ACMT);
- 23.4 Documentation relative à la maison John McLean;
- 23.5 Documentation relative au bruit des moteurs de piscines.

24. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 37.