



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**71<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 16 JANVIER 2006**

**DATE** : Le 16 janvier 2006

**HEURE** : 17 h

**LIEU** : Maison du citoyen, salle des comités, 2<sup>e</sup> étage, 25, rue Laurier

**PRÉSENCES :**

**Membres**

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

**Ressources-internes**

M. Éric Boutet, chef de division, planification, réglementation et transport  
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer  
M. Marco Pilon, conseiller en architecture, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Anh Richez, coordonnatrice / projets de développement

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Autre**

M<sup>me</sup> Debra Sladden

**ABSENCES :**

**Membre**

M. Michel St-Pierre, citoyen

**Ressources-internes**

M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement  
M. Stéphane Drolet, conseiller en architecture, secteur de Gatineau  
M. Gilbert Gagnon, responsable par intérim / réglementation  
M. Gilles A. Tremblay, chargé de planification

**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.

Quelques commentaires sont formulés sur le contenu d'une correspondance adressée au Cabinet du Maire relative à une demande formulée par des résidents des rues Walters et Castelbeau. Ces commentaires portent principalement sur la nature du changement de zonage effectué à l'automne 2005, sur la démarche de consultation, sur l'implication du conseiller municipal de l'époque, sur les objectifs du plan d'urbanisme en matière de densité résidentielle et sur les décisions rendues par la Commission municipale du Québec.

## 2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant un sujet à l'article 16.1.

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 12 décembre 2005
4. Signature du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005
6. Date de la prochaine assemblée (20 février 2006)
7. Usage conditionnel au 5, rue Labelle
8. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau à la propriété sise au 28, boulevard Mont-Bleu
9. Plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 58, rue Charlevoix
10. Plan d'implantation et d'intégration architecturale à la propriété sise au 55, rue Garneau
11. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de créer une nouvelle zone à même la zone P-06-050
12. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 à l'habitation unifamiliale isolée située au 18, rue de Reims
13. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 1904, boulevard Lorrain et au 1912, boulevard Lorrain
14. Période de questions des citoyennes et citoyens
15. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 à l'habitation unifamiliale isolée située au 464, rue Saint-Jean
16. Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la propriété du 368, rue Main
- 16.1 Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, afin de créer un terrain à construire dans le secteur rural de la zone blanche sur le boulevard des Affaires
17. Demandes de modifications à la nouvelle réglementation d'urbanisme
18. Varia
  - a) Projet de construction de type commercial sur le boulevard de la Gappe à proximité du centre de services du secteur de Gatineau
19. Levée de la séance

## 3. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005

Le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005 est accepté avec les modifications suivantes :

- Ajouter à la page 8, entre les requêtes 2042 et 2045, la requête suivante :
  - « Mettre en suspens la demande relative au remplacement des établissements de débits de boisson et de danse (c5b) par d'autres

usages de type commerce de détail et de service (c1) ou institutionnel (p2) à la grille des spécifications de la zone C-04-175 (requête 2043). ».

- Ajouter à la page 10, entre les requêtes 2075 et 2114, les requêtes suivantes :
  - « Reporter la recommandation d'enlever les mots « ou sur un mur » à l'alinéa 3 de l'article 349 (requête 2111). »;
  - « Reporter la recommandation d'exiger, pour les centres commerciaux, que les conteneurs à déchets et à matières recyclables soient intégrés à l'intérieur du bâtiment principal ou qu'ils soient intégrés dans un abri attenant au bâtiment (requête 2112). ».

#### **4. Signature du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005**

Dès que les corrections suggérées seront apportées au texte, le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005 sera signé par la présidente.

#### **5. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2005**

Aucun commentaire.

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

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 20 février 2006. Cependant, en raison du délai entre la tenue du CCU du 20 février et la tenue du conseil municipal du 14 mars, on demande d'examiner la possibilité de convoquer une séance spéciale avant la séance régulière du 20 février 2006.

#### **7. Demande d'approuver un usage conditionnel visant le remplacement de l'usage dérogatoire 6413 « Service de débosselage et de peinture automobile » par l'usage dérogatoire de remplacement 6412 « Service de lavage d'automobiles » au 5, rue Labelle, district de Wright-Parc-de-la-Montagne (n°5)**

Quelques commentaires sont formulés sur le concept même « d'usage dérogatoire », sur la possibilité d'une augmentation de l'affluence de la clientèle et, également sur la possibilité de demander qu'un compteur d'eau soit installé à ce commerce.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un usage conditionnel dans le but de remplacer l'usage dérogatoire 6413 « Service de débosselage et de peinture automobile » par l'usage dérogatoire de remplacement 6412 « Service de lavage d'automobiles » à la propriété sise au 5, rue Labelle;

**CONSIDÉRANT QUE** le remplacement de l'usage dérogatoire viendrait régler les problèmes de nuisances engendrées par l'atelier de « débosseleur » et de peinture;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet répond aux critères d'évaluation énumérés dans le règlement 506-2005 sur les usages conditionnels :

Que ce comité recommande au conseil d'approuver la demande d'usages conditionnels dans le but de remplacer l'usage dérogatoire 6413 « Service de débosselage et de peinture automobile » par l'usage dérogatoire de remplacement 6412 « Service de lavage d'automobiles » et ce, conditionnellement à ce qu'un compteur d'eau soit installé au 5, rue Labelle.

**ADOPTÉE**

8. **Demande d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but d'augmenter la superficie d'une enseigne collective de 20 mètres carrés à 32,4 mètres carrés sur la propriété sise au 28, boulevard Mont-Bleu, district de Saint-Raymond-Vanier (n°7)**

**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 dans le but d'augmenter la superficie d'une enseigne collective de 20 mètres carrés à 32,4 mètres carrés sur la propriété sise au 28, boulevard Mont-Bleu;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant ignorait la superficie maximale de 20 mètres carrés applicable pour l'enseigne proposée dans sa demande;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne ne vient pas déparer le paysage et s'intègre bien au projet et à la perspective de rue, étant donné la superficie du terrain et la taille du centre commercial;

**CONSIDÉRANT QU'**il s'agit d'une enseigne de qualité s'apparentant à une enseigne sur socle, plutôt qu'une simple enseigne sur poteau peu esthétique et qu'un aménagement paysager de qualité est prévu :

**R-CCU-2006-01-16 / 02**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but d'augmenter la superficie d'une enseigne collective de 20 mètres carrés à 32,4 mètres carrés sur la propriété sise au 28, boulevard Mont-Bleu.

**ADOPTÉE**

9. **Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser un agrandissement du bâtiment au deuxième étage à la propriété sise au 58, rue Charlevoix, district de Hull (n° 8)**

Quelques commentaires sont formulés, notamment sur :

- La pente de toit de l'agrandissement qui aurait dû être présentée autrement;
- Les travaux qui ont été entrepris avant l'émission d'un permis;
- Le renforcement des règles d'émission d'un permis, des pénalités et sanctions du non-respect de ces règles, de l'information au public et de la formation du personnel du Service d'urbanisme de première ligne;
- Le choix du modèle de fenêtre.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser un agrandissement du bâtiment au deuxième étage à la propriété sise au 58, rue Charlevoix;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant désire agrandir une partie du bâtiment dans le but d'y ajouter une chambre;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement au deuxième étage sera construit sur les murs du rez-de-chaussée;

**CONSIDÉRANT QU'**une toiture en pente recouverte de bardeaux d'asphalte sera ajoutée sur la partie agrandie pour l'harmoniser avec la toiture existante;

**CONSIDÉRANT QU'**un revêtement en vinyle beige identique à celui existant viendra recouvrir la nouvelle partie;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement prévu viendra équilibrer la toiture du bâtiment et apportera une harmonie dans la composition architecturale des façades latérales;

**CONSIDÉRANT QUE** le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement sur les murs s'inspirent de ceux des bâtiments du milieu d'insertion :

#### R-CCU-2006-01-16 / 03

Que ce comité recommande au conseil d'accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser un agrandissement du bâtiment au deuxième étage de la propriété sise au 58, rue Charlevoix.

#### ADOPTÉE

#### 10. Demande d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser la rénovation des façades du bâtiment à la propriété sise au 55, rue Garneau, district de Hull (n° 8)

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser la rénovation des façades du bâtiment de la propriété sise au 55, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant désire rénover toutes les façades du bâtiment (revêtement et fenêtres) pour le rendre plus attrayant;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant désire remplacer le revêtement actuel par un revêtement de type *Canoxel* de couleur *rouge campagne* qui rappelle la couleur du revêtement existant;

**CONSIDÉRANT QUE** les fenêtres seront toutes remplacées par de nouvelles fenêtres à battants en PVC de mêmes dimensions;

**CONSIDÉRANT QUE** le type, l'agencement et les couleurs des matériaux de revêtement sur les murs s'inspirent parfaitement de ceux des bâtiments du milieu d'insertion;

**CONSIDÉRANT QU'**en prolongeant le revêtement de la façade principale sur les autres façades, le bâtiment offrira un agencement cohérent qui dégage une image de grande qualité;

**CONSIDÉRANT QUE** le gabarit, la hauteur, la disposition et la forme des nouvelles ouvertures rappelleront, par leur traitement, les traits dominants du milieu d'appartenance :

#### R-CCU-2005-01-16 / 04

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vue d'autoriser la rénovation des façades du bâtiment en installant un nouveau revêtement extérieur de type *Canoxel* de couleur *rouge campagne* et en remplaçant toutes les fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres à battants de mêmes dimensions à la propriété sise au 55, rue Garneau.

**ADOPTÉE**

11. **Demande d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de créer une nouvelle zone du groupe communautaire (P) permettant les usages de marina, port de plaisance et quai d'embarquement pour croisière (excluant les traversiers) ainsi que de rampe d'accès et de stationnement à même la zone P-06-050, district des Riverains (n° 10)**

On présente le projet de créer une nouvelle zone du groupe communautaire (P) permettant les usages de marina, port de plaisance et quai d'embarquement pour croisière (excluant les traversiers) ainsi que de rampe d'accès et de stationnement à même la zone P-06-050 en insistant sur le contexte de la demande de changement de zonage, sur les plans de localisation, le zonage existant et le plan de zonage proposé.

À la suite d'une question, on explique qu'il est préférable d'exclure l'usage « traversier » étant donné les distances relativement courtes entre le pont Lady Aberdeen où se trouve le quai des Artistes et l'emplacement possible d'une halte nautique dans ce secteur ainsi qu'entre les deux rives de la rivière Gatineau. On explique également que ce projet est différent de celui de la promenade des Draveurs.

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des documents de planification de la Ville reconnaissent que les berges des rivières Gatineau et des Outaouais doivent être mises en valeur et que le secteur de la rue Jacques-Cartier est un pôle récréotouristique à développer;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a procédé, à cet effet, à l'enlèvement des quais illégaux dans le secteur de la rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QU'**il est nécessaire, suite à cette action, d'ajouter aux zones existantes dans le secteur de la rue Jacques-Cartier une zone permettant l'installation de places à quai réglementaires suffisantes pour répondre aux besoins des propriétaires résidant sur cette rue;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a inscrit à son Programme triennal d'immobilisations (PTI 2006-2007-2008) un montant de 350 000 \$ pour l'année 2006 en vue d'aménager une halte nautique ou une marina :

**R-CCU-2006-01-16 / 05**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de créer une nouvelle zone du groupe communautaire (P) permettant les usages de marina, port de plaisance et quai d'embarquement pour croisière (excluant les traversiers) ainsi que de rampe d'accès et de stationnement à même la zone P-06-050.

**ADOPTÉE**

**12. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 1,5 mètre à 0,5 mètre la distance minimale requise entre une abri d'auto et la ligne latérale d'un terrain, et ceci, afin de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 18, rue de Reims, district des Riverains (n° 10)**

On souligne qu'ici encore le requérant a commencé les travaux avant que la dérogation mineure ne soit accordée par le conseil municipal. On suggère que la Ville de Gatineau fasse tous les efforts afin que les citoyens soient sensibilisés à l'importance d'obtenir toutes les autorisations avant d'entreprendre des travaux de rénovation et de construction.

Ainsi, on mentionne qu'en plus de renforcer les règles d'émission d'un permis, d'augmenter les pénalités et sanctions du non-respect de ces règles, d'informer le public et de mettre l'accent sur la formation du personnel du Service d'urbanisme de première ligne, il faudrait entreprendre une campagne de sensibilisation et d'information soutenue (brochures, dépliants, journal municipal, journaux, médias électroniques, site Internet de la Ville de Gatineau, annexe au compte de taxe, etc.).

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 1,5 mètre à 0,5 mètre la distance minimale requise entre une abri d'auto et la ligne latérale d'un terrain, et ceci, afin de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 18, rue de Reims;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a entrepris des démarches pour l'obtention d'un permis de construire sous les normes de l'ancien règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, lequel demandait une distance minimale de 0,5 mètre;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau règlement de zonage numéro 502-2005 exige maintenant une distance minimale de 1,5 mètre entre un abri d'auto attaché à une habitation à structure isolée et une ligne de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'espace disponible entre le bâtiment principal et la ligne latérale du terrain est minime et rend impossible la construction d'un abri d'auto sans dérogation;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction aura peu d'impact sur le paysage de la rue et sur l'aspect architectural de l'habitation existante;

**CONSIDÉRANT QUE** la nature de la dérogation mineure ne cause aucun préjudice au propriétaire de l'immeuble voisin :

**R-CCU-2005-01-16 / 06**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, visant à réduire de 1,5 mètre à 0,5 mètre la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne latérale de terrain, et ceci, afin de permettre la construction d'un abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 18, rue de Reims.

**ADOPTÉE**

**13. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 3700 mètres carrés à 2321,7 mètres carrés la superficie minimale requise d'un terrain construit situé au 1904, boulevard Lorrain, et ceci, dans le but de vendre une parcelle de ce terrain et ainsi permettre**

**l'agrandissement du terrain voisin situé au 1912, boulevard Lorrain, district de Bellevue (n° 13)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 3700 mètres carrés à 2321,7 mètres carrés la superficie minimale requise d'un terrain construit situé au 1904, boulevard Lorrain, et ceci, dans le but de vendre une parcelle de ce terrain et ainsi permettre l'agrandissement du terrain voisin situé au 1912, boulevard Lorrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la grille des spécifications de la zone A-19-048 du règlement de zonage numéro 502-2005 requiert des grandeurs minimales de terrain de 45 mètres de large donnant sur une rue et d'une superficie de 3700 mètres carrés;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la superficie du lot 1 371 380 de 145,2 mètres carrés va permettre d'agrandir le lot 1 371 359 situé au 1912, boulevard Lorrain et de consolider les aménagements paysagers ainsi qu'un potager existant présentement localisé sur un terrain voisin;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact de réduire la superficie d'un terrain sera sans conséquence sur les implantations des bâtiments existants, sur l'allée d'accès à un garage ainsi que sur les installations septiques de la propriété du 1904, boulevard Lorrain :

**R-CCU-2005-01-16 / 07**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 3700 mètres carrés à 2321,7 mètres carrés la superficie minimale requise d'un terrain construit situé au 1904, boulevard Lorrain, et ceci, dans le but de vendre une parcelle de ce terrain et ainsi permettre l'agrandissement du terrain voisin situé au 1912, boulevard Lorrain.

**ADOPTÉE**

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

Arrivée de M<sup>me</sup> Debra Sladden.

M<sup>me</sup> Debra Sladden souligne qu'elle demeure sur la rue Crescent et mentionne que le projet de développement résidentiel Katasa, prévu dans le quadrilatère formé par le chemin Robert-Stewart, le boulevard Lucerne, le chemin Vanier et la promenade Crescent, suscite bien des interrogations, de la crainte et du mécontentement parmi les résidents de ce secteur.

À la suite des commentaires, questions et demandes d'éclaircissement de M<sup>me</sup> Sladden, on rappelle brièvement le travail effectué au cours des dernières années en vue de la réalisation du projet résidentiel Katasa (transfert de propriété, présentation d'un projet résidentiel, consultation et participation des citoyens, ajustement de la réglementation, etc.).

Départ de M<sup>me</sup> Debra Sladden.

**15. Demande de dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 1,5 mètre à 1,0 mètre la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne latérale de terrain, et ceci, afin de régulariser**



**l'implantation d'un abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 464, rue St-Jean, district de Bellevue (n° 13)**

On souligne l'importance de maintenir l'intégration architecturale de l'abri d'auto avec l'habitation. On pense qu'il est donc important de suivre de près la réalisation de ce projet afin que la même pente de toit soit conservée à la suite des travaux.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver une demande de dérogation mineure visant à réduire de 1,5 mètre à 1,0 mètre la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne de terrain, et ceci, afin de régulariser l'implantation d'un abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 464, rue St-Jean;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant doit démolir une partie de l'abri d'auto existant qui empiète sur la propriété voisine;

**CONSIDÉRANT QUE** la reconstruction de l'abri d'auto de façon conforme aux normes du règlement de zonage numéro 502-2005 ne peut se faire sans la réduction de la distance minimale requise entre l'abri d'auto et la ligne latérale de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact de réduire la marge à 1,0 mètre entre l'abri d'auto et la ligne latérale de terrain est minime puisque plusieurs abris d'autos dans le voisinage sont implantés à au moins 0,5 mètre des limites de terrains, soit selon l'ancien règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** l'insertion architecturale entre l'habitation et l'abri d'auto proposé aura peu de conséquences sur le paysage de la rue :

**R-CCU-2005-01-16 / 08**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, dans le but de réduire de 1,5 mètre à 1,0 mètre, la distance minimale requise entre un abri d'auto et une ligne latérale de terrain et ce, conditionnellement au maintien de l'intégration architecturale de l'abri d'auto avec l'habitation (pente de toit), afin de régulariser l'implantation de l'abri d'auto attaché à l'habitation unifamiliale isolée située au 464, rue St-Jean.

**ADOPTÉE**

**16. Approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur d'insertion villageoise de la rue Main, plus spécifiquement pour la propriété du 368, rue Main, district du Lac-Beauchamp (n° 14)**

Quelques commentaires sont formulés sur l'importance du choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur et du respect, lors de l'exécution des travaux de rénovation et de construction, des plans techniques présentés au Service d'urbanisme et déposés au CCU.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur d'insertion villageoise de la rue Main, plus spécifiquement pour la propriété du 368, rue Main;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés par le requérant sont de grande qualité et qu'ils s'intègrent très bien au milieu villageois de la rue Main;

**CONSIDÉRANT QUE** l'environnement immédiat de la propriété du requérant ainsi que l'image globale de la rue Main seront grandement améliorés par les interventions proposées;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les objectifs et critères d'évaluation prévus au règlement constituant le secteur d'insertion villageoise de la rue Main sont pleinement respectés par le projet de rénovation du requérant :

**R-CCU-2005-01-16 / 09**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) pour le secteur d'insertion villageoise de la rue Main en mettant l'importance sur le choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur et sur le respect, lors de l'exécution des travaux de rénovation et de construction, des plans techniques présentés au Service d'urbanisme et déposés au CCU tel que démontré sur les plans suivants :

- Plan n° R-19463 intitulé : Rénovation 368, rue Main – R-D-C et Détails, préparé par Dessins Drummond inc., daté du 2005-11-02 et révisé le 2005-12-05 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau;
- Plan n° R-19463 intitulé : Rénovation 368, rue Main – Élévations, préparé par Dessins Drummond inc., daté du 2005-11-02 et révisé le 2005-12-05 par le Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau.

**ADOPTÉE**

**16.1 Demande de dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 200 mètres à 72,35 mètres la largeur minimale requise d'un terrain ayant façade sur rue et à réduire de 15 000 mètres carrés à 6 637,9 mètres carrés la superficie minimale requise d'un terrain dans le but de permettre le remembrement de quatre lots afin de créer un terrain à construire dans le secteur rural de la zone blanche, soit sur le boulevard des Affaires, district de Bellevue (n° 13)**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée en vue d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire la largeur et la superficie d'un lot donnant façade sur une rue existante, et ce, dans le but de permettre le remembrement de quatre lots en un seul pour y construire une habitation unifamiliale isolée sur le boulevard des Affaires;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations demandées visent à réduire la superficie minimale de 15 000 mètres carrés à 6 637,9 mètres carrés et à réduire de 200 mètres à 72,35 mètres la largeur minimale d'un lot ayant façade sur une rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant est propriétaire d'un lot enclavé et que depuis cinq ans il tente d'acquérir certains lots adjacents afin de former un seul lot à construire selon les normes applicables;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle réglementation de zonage numéro 502-2005 requiert des normes plus sévères quant à la largeur minimale d'un lot donnant façade sur une rue que le règlement applicable au moment où le requérant procédait aux efforts de remembrement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact des dérogations mineures demandées est minime puisque le terrain créé serait de superficie et de largeur supérieures aux autres lots existants et construits dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a démontré de bonne foi ses intentions d'acquérir le maximum de terrain possible;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures ont déjà été autorisées par le conseil municipal par l'adoption de la résolution CM-2005-954 le 6 décembre 2005 et que cette dernière doit être modifiée afin de refléter les dimensions exactes confirmées par l'arpenteur-géomètre;

**R-CCU-2005-01-16 / 10**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver des dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005, visant à réduire de 200 mètres à 72,35 mètres la largeur minimale requise d'un terrain ayant façade sur rue et à réduire de 15 000 mètres carrés à 6 637,9 mètres carrés la superficie minimale requise d'un terrain dans le but de permettre le remembrement de quatre lots afin de créer un terrain à construire dans le secteur rural de la zone blanche, soit sur le boulevard des Affaires.

Que ce comité recommande également l'annulation de la résolution numéro CM-2005-954 adoptée par le conseil municipal le 6 décembre 2005.

**ADOPTÉE**

**17. Recommandations sur les demandes de modifications à la nouvelle réglementation d'urbanisme**

**CONSIDÉRANT QU'**il est normal d'ajuster les règlements d'urbanisme au lendemain d'une révision générale;

**CONSIDÉRANT QUE** des lignes directrices ont été mises en place afin de déterminer un ordre de priorité pour les modifications à être intégrées dans ce règlement omnibus;

**CONSIDÉRANT QUE**, dans l'attente de l'entrée en vigueur du règlement omnibus, d'autres moyens sont disponibles pour régler des problématiques particulières, comme par exemple la dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** les demandes proviennent essentiellement des professionnels de l'urbanisme dans les Centres de services et que l'analyse et les recommandations se sont faites de façon collégiale avec la Division planification, réglementation et transport :

**R-CCU-2006-01-16 / 11**

Que ce comité recommande au conseil de :

Élargir, à la zone C-14-100, la gamme d'usages autorisés en permettant les usages C1, C2, C3 et P2 sans restriction et permettre également les structures jumelées et contiguës sans toutefois permettre les usages C4 (requête 2084).

Autoriser, à la zone P-13-127, l'usage garderie et ne pas autoriser les usages commerciaux C1 et C2 (requête 2100).

Autoriser, à la zone C-13-122 (requête 2151) :

- Les usages de la classe C3 (Services automobiles) sauf l'exception de l'usage 553 (Station-service);
- Les usages des sous-classes C4a (Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels - Ventes au détail de biens d'équipement et les services connexes), C4b (Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels - Services de location,

vente au détail et services aux véhicules lourds), C4d (Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels - Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipements), C4e (Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels - Atelier de métiers spécialisés) et C4f (Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels - Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activités de vente de biens ou de produits);

- L'usage 6375 (Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers incluant les mini-entrepôts).

Ne pas autoriser, à la zone C-13-122, la classe C1 (Vente au détail et services) (requête 2151).

Supprimer, à la zone C-13-132, certaines dispositions particulières, modifier les normes de l'usage C1, permettre l'usage C3a et réduire les limites de la zone (requête 2152).

Permettre, à la zone H-13-082, l'usage Habitation jumelée de 1 à 2 logements, avec une largeur du mur avant de 6 mètres minimum et avec un rapport espace bâti / terrain de 0,35 maximum et l'usage Habitation contiguë de 1 à 2 logements, avec une largeur du mur avant de 5,5 mètres minimum et avec un rapport espace bâti / terrain de 0,40 maximum (requête 2155).

Prescrire, à la zone H-13-091, pour l'habitation jumelée de 5 à 12 logements une superficie d'implantation minimale de 70 mètres carrés et une superficie de plancher minimale de 160 mètres carrés, prescrire également pour l'habitation jumelée de 3 à 4 logements une superficie d'implantation minimale de 49 mètres carrés et une superficie de plancher minimale de 90 mètres carrés et permettre l'habitation contiguë de 3 à 4 logements et certaines normes (requête 2156).

Réduire, à la zone H-13-092, la largeur du mur avant d'une habitation jumelée de 3 à 4 logements de 9 mètres à 6 mètres, augmenter la hauteur maximale en étage de 6 à 8 étages et ne pas limiter le nombre maximal de logements d'une habitation isolée de 25 logements et plus et permettre l'usage habitation contiguë de 3 à 4 logements et y prescrire certaines normes (requête 2157).

Retirer, à la zone H-13-121, l'usage Habitation jumelée de 1 à 4 logements, l'usage Habitation contiguë de 1 à 2 logements, réduire à 24 logements maximum les usages Habitation jumelée, isolée et contiguë, retirer la disposition particulière article 486 pour tous les groupes d'usages et modifier les limites de la zone au sud en fonction des branchements latéraux existants (requête 2160).

Intégrer dans les grilles des nouvelles zones H-15-017 et H-15-019 l'article 459 venant préciser que la hauteur d'un bâtiment principal, calculée entre la couronne de la rue et le faite du toit, est fixée à 10 mètres maximum (requête 2164).

Ajouter, à la zone H-13-115, l'article relatif à l'obligation de maçonnerie à 75% en façade avant et ajouter l'article en la matière dans le cas des habitations unifamiliales (requête 2175).

Ajouter, à la zone H-13-125, l'article relatif à l'obligation de maçonnerie sur 75% en façade avant et façade latérale sur rue, 50% pour les élévations latérales et premier étage visible pour l'élévation arrière, dans le cas des habitations de 3 logements et plus (requête 2175).

Réduire, à la zone H-13-125, la largeur du mur avant à 7 mètres pour les 3 et 4 logements contigus (requête 2175).

Séparer les colonnes de chaque structure de façon à avoir des spécificités de largeur du mur avant différentes pour les 3 et 4 logements et adapter les autres éléments de la grille (requête 2175).

Augmenter, à même la grille et outre l'article 387.2 du règlement de zonage numéro 502-2005, le rapport espace bâti/terrain pour les habitations unifamiliales isolées de 1 et 2 étages à un maximum de 0,40, pour les unifamiliales jumelées de 1 et 2 étages à un maximum de 0,45 et pour les unifamiliales contiguës de 1 et 2 étages à un maximum de 0,60 (requête 2175).

Adapter, à la zone H-13-125, le rapport bâti/terrain dans le cas des habitations de 5 logements et plus (requête 2175).

Modifier la grille de la zone H-13-120 pour enlever « structure isolée de 2 à 4 logements » et y ajouter l'article relatif à l'obligation de maçonnerie à 75% en façade et ajouter l'article en la matière (requête 2176).

Ajouter à la grille des zones H-13-116 et H-13-126 l'article relatif à l'obligation de maçonnerie sur 100% de la façade avant et 50% des trois (3) autres élévations pour un bâtiment de 3 logements et plus (requête 2176).

Réduire, à la zone H-13-116, la largeur du mur avant à 7 mètres pour les 3 et 4 logements contigus, séparer les colonnes de chaque structure de façon à avoir des spécificités de largeur du mur avant différentes pour les 3 et 4 logements et adapter les autres éléments de la grille et le rapport bâti/terrain dans le cas des habitations de 5 logements et plus (requête 2176).

Réduire, à la zone H-13-116, la marge latérale à 2 mètres pour les triplex isolés, séparer les colonnes de chaque structure de façon à avoir des spécificités de marges latérales différentes pour les 3 et 4 logements et adapter les autres éléments de la grille selon la même orientation prise pour la zone H-13-116 (requête 2176).

Augmenter, à même la grille et outre l'article 387.2 du règlement de zonage numéro 502-2005, le rapport espace bâti/terrain pour les habitations unifamiliales isolée de 1 et 2 étages à un maximum de 0,40, pour les unifamiliales jumelées de 1 et 2 étages à un maximum de 0,45 et pour les unifamiliales contiguës de 1 et 2 étages à un maximum de 0,60 (requête 2176).

Permettre, à la zone H-14-020, l'habitation jumelée et contiguë de 1 logement de 1 à 3 étages et prescrire des normes spécifiques pour l'habitation isolée, jumelée et contiguë de 3 à 4 logements, pour l'habitation isolée de 5 à 24 logements, pour l'habitation jumelée de 5 à 12 logements et pour l'habitation contiguë de 5 à 8 logements (requête 2177).

Prescrire, à la zone H-14-021, des normes spécifiques pour l'habitation jumelée et contiguë de 1 logement et pour l'habitation isolée, jumelée et contiguë de 3 à 4 logements (requête 2177).

Augmenter, à la zone H-14-022, les marges latérales à 4 mètres et 6 mètres dans le cas des habitations isolée de 1 logement (requête 2177).

Ajuster les limites et usages des zones au projet La Croisée - Richcraft, modifier la largeur des habitations isolées de 1 à 2 logements qui devraient être à 6 mètres plutôt qu'à 7 mètres et modifier la largeur des habitations jumelées de 1 à 2 logements qui devraient être à 5,5 mètres plutôt qu'à 7 mètres (requête 2178).

Ajuster les limites et usages des zones H-14-085, H-14-86, H-14-095, P-14-024 et P-14-083 au projet Katasa (requête 2179).

Créer une nouvelle zone à même la zone existante (H-15-013) dans le but de distinguer les usages résidentiels de faible densité des usages résidentiels de forte densité, diviser des typologies d'usages résidentiels et modifier certaines marges latérales ainsi que les rapports espace bâti / terrain, retirer la note relative à la distance séparatrice et permettre les logements additionnels sans la restriction sur les usages conditionnels (requête 2186).

Modifier les usages et normes des grilles H-16-115, H-16-116 et H-16-117 et modifier les limites de la zone H-16-116 (requête 2187)

Prohiber tous les usages actuellement permis à la zone P-13-109 et permettre uniquement le groupe d'usage P1 et exiger, en disposition particulière, l'application de l'article 512 relatif à l'usage conditionnel dans les corridors de verdure à aménager ou à acquérir (requête 2189).

Permettre, à la zone H-16-064, l'ensemble des usages du groupe C1, l'habitation isolée et jumelée de 1 à 2 logements et l'habitation isolée et jumelée de 3 à 4 logements (requête 2233).

Départ de MM. Daniel Gauvreau et Simon Racine.

Tenir une consultation téléphonique auprès des membres afin de vérifier si les limites de la zone P-16-065 doivent être conservées telles qu'elles avec une dominance publique ou institutionnelle ou si elles doivent être modifiées et ainsi créer une autre petite zone, dans la section nord-ouest de la zone P-16-065 qui, elle, aura une dominance plutôt commerciale de type c1 (requête 2236).

Enlever la sous-catégorie c5b à la grille des spécifications C-04-175 et ajouter à la grille l'usage 6919 (Autres activités religieuses) de la sous-catégorie p2a (requête 2043).

Autoriser l'usage « Industrie de béton préparé » (#365) dans la zone I-03-089 (requête 2241).

Autoriser, par l'ajout dans la zone résidentielle H-04-247, l'usage habitation de 1 à 2 logements en structure isolée et jumelée (requête 2243).

Ajouter, à la grille de la zone P-09-004, le code d'usage 6513 Service d'hôpital (sont inclus les hôpitaux psychiatriques) à la note (1) (requête 2137).

Ajouter, à la grille de la zone C-10-152, une colonne C2 autorisant spécifiquement les usages C2d en conservant les mêmes normes relatives à la structure, aux marges, au bâtiment et aux rapports qui devraient être les mêmes que celles figurant dans la colonne C1 (requête 2140).

Agrandir la zone P-11-005 à même une partie de la zone H-11-006 et ajouter l'usage R1a comme usage spécifiquement permis à la zone P-11-005 (requête 2141).

Déplacer, à la grille de la zone C-08-089, le code 4611 de la ligne 4 à la ligne 6 dans la colonne C4 en structure jumelée (requête 2169).

Conserver, à la grille de la zone H-09-043, la colonne de gauche et annuler l'autre (requête 2215).

Ajouter, à la grille des zones C-08-95 et C-08-096, la lettre B à la ligne 35 des colonnes C1 et C2 en structure contiguë (requête 2244).

**ADOPTÉE**

**18. Varia :**

- a) Projet de construction de type commercial sur le boulevard de la Gappe à proximité du centre de services du secteur de Gatineau.

On indique qu'un projet de construction d'une succursale bancaire a été déposé au centre de services du secteur de Gatineau. Ce projet, qui nécessitera vraisemblablement au moins deux dérogations mineures, l'une sur le nombre de cases de stationnement et l'autre sur le coefficient d'occupation du sol (COS), sera construit sur le boulevard de la Gappe à proximité du centre de services du secteur de Gatineau.

**19. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 20.