



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

196^e séance tenue le 6 octobre 2014 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Manon Bélanger, coordonnatrice de projets, développement urbain
M. Éric Boutet, directeur adjoint - Planification
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Marco Brodeur, urbaniste
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Magdalena Dudek, coordonnatrice en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Hull
M. Daniel Faubert, chef de division de l'urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, chef de div. de l'urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M. Marco Pilon, coordonnateur de projet en design urbain
M^{me} Jenny Serrano, chargée de projets-design urbain

Autres :

M^{me} Denise Laferrière Conseiller – District de Hull-Wright (n° 8)
M. Jean Lessard Conseiller – District de la Rivière-Blanche (n° 16)
M. Cédric Tessier, Conseiller – District de Limbour (n° 9)
M^{me} Valérie Lagacé et M. Philippe Loranger – dossier 330, rue de Honfleur
M^{me} Madeleine Guimond – dossier Square Urbania
M^{me} Brigitte Andrews – dossier 12, rue Roméo-Gendron
M^{mes} Marie-Ève Coupal et Monique Thibault – dossier Village Riviera
M. Claude Royer et M^{me} Karen Wyatt – dossier 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île
M. Hugues Charron, CCN – dossier Windmill
MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay – dossiers Square Urbania et Village Riviera
Plus d'une quinzaine de citoyens et citoyennes – dossiers Square Urbania

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

ABSENCES :

Membres

M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M. André Beaulieu, citoyen

Ressource interne

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en reportant l'article 4 à une prochaine séance et en ajoutant un sujet à l'article 27.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Un programme 2014-2015 de formation des membres du CCU
5. Projet Quartier de la chute des Chaudières (site Domtar – projet Windmill)
6. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone C-03-057 et projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier des boulevards Lorrain et La Vérendrye Est aux 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est
7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 et Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue au Centre d'activités du secteur de Gatineau, Square Urbana, rue de la Cité-Jardin
8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 1168, boulevard Lorrain
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Projet particulier de construction et rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 620, boulevard Maloney Ouest
11. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île, usages conditionnels et dérogations mineures aux 221-223, rue Saint-Rédempteur
12. Projet de construction dans le secteur de Deschênes et dérogations mineures aux 8 et 12, rue Côté
13. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au 12, rue Roméo-Gendron
14. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au 13, rue Derwin
15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée et dérogations mineures aux 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île
16. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières aux 455 à 545, chemin Vanier
17. Projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud au 17, rue Bissonnette
18. Modification d'un projet de développement assujéti au Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 2199, rue Saint-Louis
19. Projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph au 200, rue Montcalm
20. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour le projet Domaine du Hameau
21. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la Phase 46 du projet résidentiel Le Plateau
22. Usage conditionnel au 1736, boulevard Maloney Est
23. Dérogation mineure au 348, boulevard Lorrain
24. Dérogations mineures au 300, rue de Honfleur
25. Dérogation mineure au 142, rue de la Forteresse
26. Dérogation mineure au 27, rue de la Coopération
27. Questions diverses :
 - A) Centre hospitalier Pierre-Janet
28. Levée de la séance.

3. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 3 novembre 2014.

4. Un programme 2014-2015 de formation des membres du CCU

Sujet reporté à une prochaine séance.

5. Projet Quartier de la chute des Chaudières (site Domtar – projet Wildmill)

M. Réjean Martineau accompagné de MM. Marco Brodeur, Yvon Dallaire et de M^{me} Manon Bélanger, présentent un résumé de l'historique du dossier, un rappel du plan directeur, les principaux amendements nécessaires et proposés à la réglementation d'urbanisme, un sommaire de la demande de contribution financière, les principaux enjeux reliés à la réalisation du projet et les prochaines étapes d'adoption des amendements à la réglementation d'urbanisme.

Questions, réponses, commentaires sur :

- L'inclusion de la catégorie d'usages C12 – commerce au détail de biens semi-réfléchis (excluant vente de piscine) dans les zones C-08-260 et C-08-264;

Arrivée de M^{me} Denise Laferrière.

- L'aménagement de jardins communautaires innovateurs et des toits verts;
- L'acquisition des berges et leur accessibilité publique;
- La gestion des espaces de stationnement.

Arrivée de M^{me} Jenny Serrano.

Comme il est 18 h 30, on convient de passer immédiatement à l'article 9.

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée des citoyens (une quinzaine de personnes), des promoteurs, des requérants et des consultants.

M^{me} Valérie Lagacé accompagnée de M. Philippe Loranger et de leur fils mentionne que leur projet de construction d'une résidence unifamiliale au 300, rue de Honfleur (dossier inscrit à l'article 24 de l'ordre du jour), requiert deux dérogations mineures sur la moyenne d'alignement et sur l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation. M^{me} Lagacé souligne que les voisins ont été consultés et qu'ils ne s'opposent pas au projet de construction tel que proposé.

M^{me} Madeleine Guimond, accompagnée d'une quinzaine de citoyens et de citoyennes, résidents des immeubles voisins donnant sur les rues de Rouville et de la Cité-Jardins, mentionne que certains aspects du projet de construction du Square Urbania sont problématiques pour les résidents des immeubles voisins, notamment :

- L'augmentation de la hauteur des édifices (nombre d'étages et hauteur des logements);
- La vision et les orientations de la Ville en matière de densité résidentielle, de qualité de vie, de transport en commun, etc.;
- L'offre d'espace de stationnement hors-sol et de surface.

M^{me} Brigitte Andrews, propriétaire de l'immeuble situé au 12, rue Roméo-Gendron (dossier inscrit à l'article 13 de l'ordre du jour) souhaite que le projet de construire une habitation de trois logements, au 12, rue Roméo-Gendron soit recommandé pour une décision au conseil municipal. M^{me} Andrews mentionne qu'elle a accepté de modifier l'architecture et le gabarit du bâtiment et qu'elle procédera à l'aménagement de dalles gazonnées sur les espaces de stationnement pour maintenir de la verdure devant le bâtiment.

M^{mes} Marie-Ève Coupal et Monique Thibault, porte-paroles du comité du respect des règlements d'urbanisme, passent en revue les interventions effectuées au cours des dernières années sur la propriété du 2199, rue Saint-Louis (dossier inscrit à l'article 18 de l'ordre du jour).

Elles mentionnent, entre autres, les faits suivants : « Construction sans permis, coupe d'arbres à blanc, présence d'un ruisseau, arrêt des travaux, intervention du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, promesses non tenues par le propriétaire pour le reboisement du site. ».

M^{mes} Coupal et Thibault demandent que certaines conditions soient appliquées lors de la construction :

- Le reboisement au complet avant le 15 novembre 2014, suivi d'une inspection municipale;
- Aucune construction avant le reboisement;
- Aucune machinerie, ni travailleur dans la zone reboisée durant la construction;
- Validation par la Ville de la position des murs de fondation du bâtiment avant l'émission du permis de construction;
- Reboisement final du ravin ouest dès que l'extérieur du bâtiment sera terminé.

M. Cédric Tessier, conseiller du District de Limbour, souligne que les demandes des citoyens sont en grande majorité déjà comprises dans la recommandation présentée au CCU. De plus, il souhaite afin de raffermir le lien de confiance entre les citoyens et la Ville dans le dossier du projet Village Riviera (dossier inscrit à l'article 18 de l'ordre du jour), que les quatre rapports d'inspection sur l'état des arbres replantés devant être préparés par le biologiste du promoteur soient déposés au conseil municipal et rendus publics.

M. Claude Royer et M^{me} Karen Wyatt, citoyenne et citoyen voisins du projet de redéveloppement des propriétés du 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île (dossier inscrit à l'article 15 de l'ordre du jour) expriment leur satisfaction à la suite des modifications apportées au projet, entre autres, sur :

- Le traitement architectural de la façade arrière;
- L'amélioration de l'aspect esthétique du mur de soutènement;
- La marge arrière qui sera plus importante comparativement au projet présenté le 8 septembre 2014 passant de 3, 5 à 4,5 m;
- L'offre de logements de plus grande superficie afin d'attirer au centre-ville des ménages familiaux;
- La réduction du nombre de logements.

Départ des citoyens (une quinzaine de personnes), des promoteurs, des requérants et des consultants.

5. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Site Domtar – Réviser le concept d'aménagement pour les terrains du site Domtar de manière à y concrétiser une nouvelle vision de développement et d'aménagement – District électoral Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires sur :

- La complémentarité et la non concurrence de l'offre commerciale du projet par rapport à l'offre commerciale du centre-ville;
- Les présentes recommandations portent uniquement sur le cadre réglementaire;
- L'identification du projet qui devrait être un nom typiquement français;
- L'offre commerciale (localisation de la superficie d'un marché d'alimentation);
- Les activités nautiques (précisions sur le type d'activités);
- L'accessibilité universelle des lieux et des habitations;
- La protection du patrimoine historique et architectural du site;
- La vue sur la colline parlementaire, les outils réglementaires proposés et les usages commerciaux du centre-ville, le plan d'aménagement de la rue Laurier et l'outil réglementaire discrétionnaire des plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- La concrétisation du plan d'ensemble du projet par phase de développement.

R-CCU-2014-10-06 / 142

CONSIDÉRANT QUE le site revêt une importance d'exception en termes historique, économique et culturel pour la région en tant que berceau de l'industrialisation de l'Outaouais, de même que par sa localisation stratégique à la frontière des deux provinces, à l'entrée du centre-ville de Gatineau et au cœur de la région de la capitale nationale;

CONSIDÉRANT QUE le programme particulier d'urbanisme du centre-ville a identifié ce site en 2009 comme un secteur particulier d'aménagement et de développement pour la création d'un pôle public à dominante muséologique, la mise en valeur de la chute des Chaudières et une expansion du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de l'arrêt des activités de Domtar le gouvernement fédéral a signifié son manque d'intérêt pour l'implantation d'un nouveau musée en bordure de la rivière des Outaouais en renonçant à l'acquisition de ces terrains,

CONSIDÉRANT QU'une opportunité de mise en valeur du site Domtar s'offre depuis la cession définitive des activités industrielles de la papetière en 2007;

CONSIDÉRANT QU'une proposition de développement du site axée sur le développement durable et reconnaissant la valeur historique et le caractère d'exception du site a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le site, conformément à son identification au plan d'urbanisme comme secteur de planification et d'aménagement particulier, a fait l'objet d'une planification détaillée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et du développement durable, et a reçu une recommandation favorable du Comité mixte d'examen du design formé spécifiquement pour ce projet et constitué de représentants issus du Comité de révision de la conception urbaine de la Ville d'Ottawa, du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier de la capitale nationale et de l'équipe d'Aménagement et design urbain de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la vision d'aménagement et de développement proposée pour le redéveloppement du site Domtar souscrit au principe de développement durable, reconnu au schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Gatineau, et répond aux orientations de transport durable, de densification urbaine, de mise en valeur des composantes naturelles et de création d'un cœur animé pouvant assurer le rayonnement de Gatineau énoncées au plan d'urbanisme de la Ville, via son programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le programme particulier du centre-ville inscrit au plan d'urbanisme doit être modifié afin de réviser le concept d'aménagement pour le site Domtar, ainsi que toutes les couches afférentes qui viennent dicter les objectifs, les interventions et les normes pour les terrains de ce secteur :

Que ce Comité recommande au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de revoir le concept d'aménagement du site Domtar, ainsi que les autres plans relatifs à la hiérarchie routière, au réseau d'espaces verts, à la structure commerciale, aux affectations et aux hauteurs de manière à concrétiser la nouvelle vision de développement.

RECOMMANDÉE

Modifications de concordance au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Site Domtar – Réviser la vocation et l'affectation du site Domtar de manière à y concrétiser une nouvelle vision de développement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 143

CONSIDÉRANT QUE, de manière concordante, le règlement de zonage numéro 502-2005 doit être modifié pour créer quatorze nouvelles zones à dominance soit commerciale, soit résidentielle ou communautaire à même les zones P-08-169, P-08-170, P-08-171 et P-08-172;

CONSIDÉRANT QUE, dans le cadre des modifications proposées, une nouvelle section dédiée à des dispositions particulières applicables au projet du Quartier de la chute des Chaudières sera ajoutée au règlement;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle section permettra de régir distinctement certains éléments encadrés par des dispositions normatives générales dont, entre autres, l'aménagement d'un terrain de stationnement temporaire sous réserve du respect des conditions édictées au règlement relatif aux usages conditionnels, d'encadrer de manière spécifique les usages de la sous-catégorie « Débits de boisson (c5b) » pour le pôle du Quartier de la chute des Chaudières, de régir certains usages additionnels à des usages principaux, de prescrire les règles d'aménagement des stationnements hors rue spécifiques au projet en obligeant, entre autres, que les stationnements soient souterrains ou en structure, d'encadrer le stationnement partagé selon des règles spécifiques au projet, de prévoir des règles spécifiques pour l'aménagement des espaces libres et de permettre certains usages industriels sous réserve du respect des critères d'évaluation du règlement relatif aux usages conditionnels;

CONSIDÉRANT QU'afin de tenir compte de l'approche proposée par le promoteur plusieurs dispositions normatives à caractère général seront soustraites de leur application afin de privilégier davantage une approche reposant sur l'utilisation des règlements à caractère discrétionnaire tels le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et le règlement relatif aux usages conditionnels :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réviser la vocation et l'affectation du site Domtar de manière à y concrétiser la nouvelle vision de développement incluant, entre autres, la catégorie d'usages C12 – commerce au détail de biens semi-réfléchis (excluant vente de piscine) dans les zones C-08-260 et C-08-264, et ce, conditionnellement à l'approbation par ce conseil de la demande de modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 relative à la révision du concept d'aménagement pour ce même site.

RECOMMANDÉE

Modifications de concordance au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 – Site Domtar – Assujettir l'implantation d'un usage industriel, certains usages commerciaux, les débits de boisson ainsi que l'aménagement d'un stationnement temporaire dans le Quartier de la chute des Chaudières à l'application de ce règlement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 144

CONSIDÉRANT QUE, de manière concordante, le règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 doit être modifié pour régir certains usages autorisés en vertu du règlement de zonage de manière plus spécifique à l'égard de leur interaction avec leur milieu d'insertion dans un contexte de mixité avec d'autres usages ou de l'intensité de leur activité par rapport au développement du projet;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un stationnement de surface temporaire dont l'emplacement pourrait varier au fur et à mesure que les phases de développement se complèteront sera assujéti aux critères d'évaluation applicables en vertu du règlement relatif aux usages conditionnels :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 afin d'assujettir l'implantation d'un usage industriel, certains usages commerciaux, les débits de boisson ainsi que l'aménagement d'un stationnement temporaire dans le Quartier de la chute des Chaudières à l'application de ce règlement, et ce, conditionnellement à l'approbation par ce conseil de la demande de modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 relative à la révision du concept d'aménagement pour ce même site.

RECOMMANDÉE

Modifications au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 – Site Domtar– Créer les unités de paysage 7.1 et 7.2 dans les sections de préservation et restructuration et y ajouter de nouveaux objectifs et critères de manière à concrétiser la nouvelle vision de développement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 145

CONSIDÉRANT QUE le cadre réglementaire mis en place, lequel repose sur de nouvelles tendances urbanistiques où la forme urbaine prédomine sur la planification et la localisation des usages, requiert une approche plus discrétionnaire axée sur le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QU'afin d'assurer la plus grande qualité d'implantation et d'intégration architecturale pour le quartier, des objectifs et des critères d'évaluation pour toute intervention de construction ou d'aménagement sont proposés en lien avec la vision de développement et la mise en valeur du milieu;

CONSIDÉRANT QU' il est proposé d'ajouter une nouvelle aire de paysage dédiée au Quartier de la chute des Chaudières, laquelle se différenciera par deux unités de paysage distinctes référant respectivement à la section du Noyau industriel caractérisé comme un secteur de préservation et aux sections Saint-Jacques, des Perspectives et de la Rive, caractérisées comme secteur de restructuration :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 dans le but de créer les unités de paysage 7.1 et 7.2 dans les sections de préservation et de restructuration et d'y ajouter des objectifs et critères de manière à concrétiser la nouvelle vision de développement, et ce, conditionnellement à l'approbation par ce conseil de la demande de modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 relative à la révision du concept d'aménagement pour ce même site.

RECOMMANDÉE

Modifications au Règlement d'administration des Règlements d'urbanisme numéro 501-2005 – Site Domtar – Prescrire les informations et documents additionnels pour une demande d'approbation d'un PIIA ou pour l'autorisation d'un usage conditionnel pour un immeuble situé dans le Quartier de la chute des Chaudières, et obliger, dans le cadre d'un guide d'aménagement, la présentation de tous les documents nécessaires permettant de démontrer que les constructions et les aménagements rencontrent minimalement les critères d'évaluation pouvant mener à une certification LEED Or– District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 146

CONSIDÉRANT QUE le requérant vise une certification par un label environnemental de haute performance pour son projet de redéveloppement du site Domtar et que la Ville souhaite appuyer cette forme de développement plus durable;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme doit être modifié afin de prévoir les documents et informations nécessaires à certaines demandes de permis de construire, pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou pour l'autorisation d'un usage conditionnel spécifiquement associé au projet de développement du Quartier de la chute des Chaudières :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement d'administration des règlements 501-2005 dans le but de prescrire les informations et documents additionnels pour une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'autorisation d'un usage conditionnel pour un immeuble situé dans le projet de développement du Quartier de la chute des Chaudières, et d'exiger, dans le cadre d'un guide d'aménagement, la présentation de tous les documents nécessaires permettant de démontrer que les constructions et les aménagements respectent minimalement les critères d'évaluation pouvant mener à une certification LEED Or.

RECOMMANDÉE

Départ de MM. Réjean Martineau, Marco Brodeur, Marco Pilon et de M^{me} Manon Bélanger.

On apporte quelques précisions sur le rôle des membres citoyens du CCU en insistant sur les visites des lieux des projets et la recherche des opinions des voisins sur leur droit de propriété. On explique que les membres citoyens du CCU n'ont pas de pouvoir d'enquête à ce sujet et qu'une certaine prudence doit être observée.

On souligne qu'il serait préférable que les membres citoyens du CCU s'informent auprès de la direction du Service d'urbanisme et du développement durable pour obtenir ce type d'information. Enfin, on mentionne que la standardisation des rapports déposés au CCU sera améliorée afin de combler les lacunes à ce niveau.

6. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone C-03-057 – Exempter la zone C-03-057 de la disposition particulière de l’affichage particulier A – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Questions, réponses, commentaires :

- On rappelle qu’un concept d’affichage précise, entre autres, les superficies, les localisations et les types d’éclairage des enseignes;
- On donne quelques explications sur la différence entre un éclairage par projection et un éclairage par translucidité.

R-CCU-2014-10-06 / 147

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification au Règlement de zonage a été formulée pour la zone commerciale C-03-057;

CONSIDÉRANT QU’un projet d’intervention dans le noyau commercial de quartier assujéti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l’objet d’une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la disposition particulière d’affichage A pour la zone C-03-057 restreignant le nombre, la hauteur et la superficie maximale et le type d’éclairage des enseignes n’est pas adéquate pour un projet commercial intégré situé aux abords du réseau routier supérieur;

CONSIDÉRANT QU’aucune disposition particulière d’affichage n’est exigée pour les zones commerciales limitrophes et pour des zones commerciales de contexte d’insertion similaire (noyaux commerciaux de quartier);

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage global, pour l’ensemble des bâtiments projetés dans la zone C-03-057, a été élaboré par le requérant en tenant compte du contexte d’insertion;

CONSIDÉRANT QUE l’approbation de la modification au Règlement de zonage ne portera pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété :

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à exempter la zone C-03-057 de la disposition particulière de l’affichage particulier A, et ce, dans le but de permettre des enseignes mieux intégrées à leur milieu d’insertion.

RECOMMANDÉE

Projet d’intervention dans le noyau commercial de quartier des boulevards Lorrain et La Vérendrye Est – 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est – Approuver un concept d’affichage pour un projet commercial intégré – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2014-10-06 / 148

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un concept d’affichage a été formulée pour la propriété située du 1248 au 1352, boulevard La Vérendrye Est;

CONSIDÉRANT QUE pour mettre en œuvre ce concept d’affichage, une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage proposé, présentant des enseignes attrayantes, assure leur harmonisation entre elles et aux façades des quatre bâtiments commerciaux composant le projet commercial intégré;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage proposé permettra de contrôler adéquatement les formes et les modes d’éclairage des futures enseignes pour le projet commercial intégré;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin d'approuver un concept d'affichage pour le projet commercial intégré situé du 1248 au 1352, boulevard La Vérendrye Est, afin d'installer des enseignes rattachées aux bâtiments et deux enseignes détachées, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Concept général d'affichage proposé par le requérant - 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est – préparé par la firme International Neon le 20 janvier 2014 (annexe 4);
- Enseignes rattachées proposées - 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est (annexe 5);
- Enseignes rattachées proposées et enseignes détachées - 1248 à 1352, boulevard La Vérendrye Est (annexe 6),

et ce, conditionnellement à l'approbation par ce conseil de la demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à exempter la zone C-03-057 de l'affichage particulier A.

RECOMMANDÉE

7. **Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Centre d'activités du secteur de Gatineau, Square Urbania, rue de la Cité-Jardin – Ajuster certaines dispositions particulières concernant l'architecture des bâtiments, augmenter le nombre d'étages permis dans les zones H-05-120 (phases 1B et 1C) et H-05-127 (phase 3) et agrandir la zone H-05-127 à même une partie de la zone H-05-238 – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

Questions, réponses, commentaires :

- On se dit solidaire avec la position des citoyens;
- Explication sur le nombre d'étages et sur la hauteur d'un étage;
- L'offre de stationnement par logement;
- La densité moyenne de logements à l'hectare;
- La typologie des logements;
- La proposition de passer de deux squares à un square;
- La hauteur des bâtiments devrait amener plus de verdure au sol;
- Tous les espaces de stationnements devraient être en structure souterraine ou recouverte;
- L'aménagement de stationnement pour visiteurs;
- L'offre de logements accessibles;
- La qualité architecturale des habitations.

Arrivée de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

Questions, réponses, commentaires :

- Consultation des citoyens;
- Amélioration du concept;
- Le nombre de cases de stationnement extérieur est passé de 270 à 125 cases;

Départ de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

On demande que l'espace de stationnement prévu pour le bâtiment du lot 1,2 de la phase 1B soit aménagé entièrement en souterrain afin de créer un espace vert aménagé (arbres, arbustes, sentiers, etc.) derrière ce bâtiment adjacent à la cour arrière de bâtiments existants de la rue de Rouville.

R-CCU-2014-10-06 / 149

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a développé une vision d'ensemble du Centre d'activités du pôle de la Cité dans le cadre d'une modification au règlement du plan d'urbanisme dont l'entrée en vigueur a eu lieu le 26 mai 2014. En cours d'approbation, cette modification a pour but d'augmenter la densité recherchée dans le secteur, passant d'élévée à très élevée, laquelle permettra de concrétiser les critères d'aménagement et de développement pour le pôle de la Cité du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR);

CONSIDÉRANT QU'une disposition particulière au règlement de zonage est applicable pour le Centre d'activités du pôle de la Cité. Cette disposition coordonne certains éléments de composition architecturale des bâtiments à ériger. Les modifications demandées à cette disposition soutiennent toujours l'objectif de promouvoir des bâtiments de qualité supérieure tout en actualisant l'utilisation possible de certains matériaux de facture plus contemporaine;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la hauteur recherchée à l'intérieur de deux phases du projet Square Urbania répond à l'objectif de densification et de diversité d'occupation en ciblant des zones d'influence localisées à proximité de la place de la Cité, de la station de la Cité du Rapibus et des artères principales du réseau routier supérieur de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE l'avènement de bâtiments de hauteur supérieure à la norme actuelle à l'intérieur du projet Square Urbania cadre bien avec l'environnement bâti projeté et existant du Centre d'activités puisque des bâtiments répondant à des conditions de densité élevée et très élevée y sont déjà implantés et bénéficient d'une diversité de services de proximité;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de la zone H-05-127 à même une partie de la zone H-05-238 est directement relié aux phases de développement du projet Square Urbania et contribue à optimiser la transition entre les différentes typologies de bâtiments en mettant en valeur des facteurs de localisation de la densité dans ce milieu en croissance;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de densité résultant de bâtiments comportant plus d'étages et, de ce fait, plus de logements est conforme au Règlement du plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications à l'article 511 : Centre d'activités du secteur Gatineau, du Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'ajuster certaines dispositions particulières liées à l'architecture, aux volumes ou à diverses composantes des bâtiments, et ce, en vue de :

- l'annulation de la « contrainte » obligeant le recours à seulement de la céramique ou de l'agrégat comme étant les seuls matériaux complémentaires aux matériaux de classe 1 (maçonnerie), obligatoires sur 90 % (façades sur rues) et 75 % (autres façades) des murs des bâtiments du groupe habitation comportant moins de quatre étages;
- l'annulation de la « contrainte » obligeant le recours à seulement de la céramique ou de l'agrégat comme les seuls matériaux complémentaires aux matériaux de classe 1 (maçonnerie), obligatoires sur 90 % des murs des bâtiments du groupe habitation comportant plus de quatre étages ainsi que pour les bâtiments occupés par un usage faisant partie des groupes commercial, industriel, communautaire ou récréatif;
- la prohibition du déclin de vinyle, d'aluminium ou d'acier;
- la suppression de l'obligation d'avoir un toit en pente pour les bâtiments de moins de quatre étages;
- la suppression de l'obligation d'un découpage des façades par une série de pilastres pour les bâtiments occupés par un usage faisant partie des groupes commercial, industriel, communautaire ou récréatif.

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le projet résidentiel Square Urbania afin d'augmenter de 6 à 9 le nombre d'étages autorisés dans la zone H-05-120, de 9 à 15 le nombre d'étages autorisés dans la zone H-05-127 et de modifier la limite entre les zones H-05-127 et H-05-238, et ce, comme illustré sur le plan intitulé :

- Plan de zonage existant et modification proposée - Square Urbania, rue de la Cité-Jardin.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	3	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Square Urbania, rue de la Cité-Jardin – Nouvelle architecture pour les bâtiments proposés des phases 1B, 1C et 2B et approbation des phases 4A et 4B – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2014-10-06 / 150

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approuver une modification au projet de développement résidentiel Square Urbania concernant l'architecture de certains bâtiments ainsi que l'approbation d'une nouvelle phase a été déposée. Les modifications demandées tendent à concrétiser les densités prévues au plan d'urbanisme et les objectifs de développement des terrains du Centre d'activités du secteur de Gatineau en augmentant le nombre de logements originalement prévus dans les bâtiments à construire;

CONSIDÉRANT QUE la transition architecturale entre un bâtiment de six étages, actuellement en construction, autour d'un square et son encadrement par deux autres bâtiments de neuf étages est traduite par un découpage équilibré de matériaux enrichissant la facture architecturale de l'ensemble;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation des nouvelles phases se poursuit dans la continuité du plan d'ensemble d'origine du secteur, avec le prolongement de la rue de la Cité-Jardin vers un nouveau square à créer autour duquel l'interface publique/privée est mise à profit par le rapprochement des bâtiments de la voie publique et par une architecture novatrice;

CONSIDÉRANT QUE le requérant offrira à l'intérieur de l'ensemble du projet Square Urbania une diversité de types d'habitations favorisant une mixité sociale et plusieurs possibilités d'hébergement aux futurs résidents;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments projetés en phase 4A et 4B bonifient la qualité de vie des futurs résidents avec l'intégration de toits-terrasses, de places de stationnement couvertes pour vélos, d'aires d'aménagement paysager intégrées au site et des liaisons piétonnières s'ouvrant sur l'environnement du site vers les axes de transport en commun, et ce, en accord avec l'orientation recherchée de développer un milieu de vie urbain aux attraits diversifiés pour l'ensemble du Centre d'activités;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 portant sur le projet résidentiel Square Urbania afin de permettre :

- une nouvelle architecture pour les bâtiments proposés des phases 1B et 1C, conditionnellement à l'entrée en vigueur du changement de zonage visant à augmenter de 6 à 9 le nombre d'étages autorisés dans la zone H-05-120;
- une nouvelle architecture pour le bâtiment proposé de la phase 2B;
- la réalisation des phases 4A et 4B, et ce, comme illustré sur les documents intitulés :
 - PIIA - Plan d'ensemble du projet Square Urbania - préparé par Planéo conseil en mai 2014 - Square Urbania, rue de la Cité-Jardin;
 - PIIA - Architecture des bâtiments de la phase 1B - préparé par Planéo conseil en mai 2014 - Square Urbania, rue de la Cité-Jardin;
 - PIIA - Architecture des bâtiments des phases 1C et 2B - préparé par Planéo conseil en mai 2014 - Square Urbania, rue de la Cité-Jardin;
 - PIIA - Architecture des bâtiments des phases 4A et 4B - préparé par Planéo conseil en mai 2014 et Rossmann architecte - Square Urbania, rue de la Cité-Jardin,

et ce, conditionnellement à l'aménagement d'un espace de stationnement entièrement en souterrain pour le bâtiment « Lot 1,2 » de la phase 1B afin de créer un espace vert aménagé (arbres, arbustes, sentiers, etc.) derrière ce bâtiment adjacent à la cour arrière de bâtiments existants de la rue de Rouville.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	3	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

11. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Agrandir le bâtiment principal – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- Le basilaire de l'élévation sur Marie-Lefranc devrait davantage s'inspirer des caractéristiques architecturales de l'ancien presbytère et de l'église St-Rédempteur;
- La valeur patrimoniale de l'ancien presbytère;
- Reformulation du 2^e considérant relatif au potentiel patrimonial de l'ancienne église Saint-Rédempteur et de l'ancien presbytère;
- Pourrait-on préserver la façade de l'ancien presbytère;
- L'ancien presbytère a subi de multiples transformations et dégradations;
- Les espaces de stationnement extérieur occupent une trop grande superficie.

Arrivée de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

Des questions et des réponses sont formulées, entre autres, sur les caractéristiques d'implantation et d'intégration architecturale du projet d'agrandissement avec l'ancien presbytère et l'ancienne église Saint-Rédempteur, sur les espaces de stationnement extérieur et sur l'aménagement d'espaces de verdure pour les résidents.

Départ de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

R-CCU-2014-10-06 / 153

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal afin d'ajouter 99 logements a été formulée pour la propriété située au 221-223, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE l'ancien presbytère et l'église Saint-Rédempteur figurent dans la liste des édifices pouvant présenter un intérêt patrimonial à Gatineau au document intitulé « *Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti* » réalisé en 2008;

CONSIDÉRANT QUE la valeur patrimoniale du presbytère n'était pas définie dans l'étude d'évaluation patrimoniale réalisée afin de valider l'importance que ce bâtiment pourrait représenter pour le patrimoine historique et architectural de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'une étude déposée par le requérant, portant le titre d'« *Évaluation patrimoniale - Pavillon de l'Île – 221, rue Saint-Rédempteur, Gatineau* », datée du 11 juillet 2014, conclut à la perte de la valeur patrimoniale de l'ancien presbytère ayant subi de multiples transformations et dégradations et appuie la démolition de cette partie de bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, un certificat d'autorisation pour démolir l'ancien presbytère devra être accordé par le comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet intègre un basilaire proportionnel au front bâti existant et à la largeur de la rue Saint-Rédempteur visant à augmenter le confort du piéton et à réduire les impacts visuels négatifs d'un bâtiment en hauteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet privilégie une implantation qui contribue à mettre en valeur l'intersection des rues Saint-Rédempteur et Marie-Lefranc, en y implantant un bâtiment significatif qui encadre le domaine public et renforce les perspectives visuelles d'intérêt;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement tient compte des caractéristiques d'implantation des bâtiments d'intérêt historique situés à proximité comme l'ancienne église Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet d'agrandissement, trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet d'agrandissement le conseil devra également accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour l'ajout de 99 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères d'évaluation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 ainsi qu'au Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures:

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'île au 221-223, rue Saint-Rédempteur afin d'agrandir le bâtiment principal, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Élévation Saint-Rédempteur et Marie-Lefranc – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Élévation nord et ouest – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Plan d'implantation proposé – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Plan du RDC – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Plan du sous-sol – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;

- Plan d'étage typique – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Plan du 11^e étage – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – proposition de septembre 2014;
- Dérogations mineures demandées – Plan du RDC et plan d'implantation proposé – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte – septembre 2014;
- Matériaux et échantillons – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Érik Rossmann architecte, septembre 2014.

RECOMMANDÉE

Usage conditionnel – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Permettre la construction d'un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus - District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 154

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un usage conditionnel a été formulée pour la propriété située aux 221-223, rue Saint-Rédempteur puisque le projet ajoute 99 logements aux 78 logements existants portant ainsi le total à 177 logements;

CONSIDÉRANT QU'une étude déposée par le requérant, portant sur les effets du projet d'agrandissement sur l'ensoleillement des bâtiments voisins, datée du 16 juillet 2014, conclut à l'augmentation d'ombres portées seulement sur la propriété visée par la demande;

CONSIDÉRANT QU'une notice déposée par le requérant, portant le titre de « *Avis sur les impacts éoliens – Projet Résidence -de-l'Île – 223-225 Saint-Rédempteur* », datée du 18 juillet 2014, et son addendum daté du 16 septembre 2014, font plusieurs recommandations portant sur les mesures de mitigation à prévoir pour les balcons et les terrasses;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, un certificat d'autorisation pour démolir l'ancien presbytère devra être accordé par le comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le requérant s'est engagé à recourir aux mesures de mitigation proposées et que ces mesures seront identifiées au plan d'aménagement paysager qui sera déposé;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONDIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'agrandissement, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères d'évaluation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 ainsi qu'au Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet des demandes de dérogations mineures:

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 221-223, rue Saint-Rédempteur afin d'agrandir le bâtiment principal atteignant une capacité de plus de 100 logements,

et ce, conditionnellement au dépôt des plans suivants :

- Plan d'aménagement paysager identifiant les mesures de mitigation à prévoir pour les balcons et les terrasses visant ainsi à réduire les impacts des vents sur le piéton comme recommandé par : « l'Avis sur les impacts éoliens – Projet Résidence-de-l'Île – 223-225, rue Saint-Rédempteur », daté du 18 juillet 2014.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 221-223, rue Saint-Rédempteur – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement, la distance entre une allée d'accès en demi-cercle et le bâtiment et augmenter le nombre d'accès au terrain – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 155

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire de 57 à 41 le nombre minimal de cases de stationnement exigé, la distance de l'allée d'accès en demi-cercle et le bâtiment de 1,5 m à 0 m et à augmenter le nombre d'accès au terrain de 3 à 4 a été formulée pour la propriété située au 221-223, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE la proximité des commerces et services du centre-ville, des transports en commun, ainsi que le taux de possession et d'utilisation des véhicules par les résidents sont autant d'arguments présentés par le requérant afin de justifier le nombre réduit de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite plusieurs accès au terrain s'expliquant par les restrictions d'accès entre chacune des parties du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, un certificat d'autorisation pour démolir l'ancien presbytère devra être accordé par le comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et ce, conditionnellement au dépôt d'un plan d'aménagement paysager identifiant les mesures de mitigation à prévoir pour les balcons et les terrasses, visant ainsi à réduire les impacts des vents sur le piéton comme recommandé par : l'« Avis sur les impacts éoliens – Projet Résidence-de-l'Île – 223-225 Saint-Rédempteur », daté du 18 juillet 2014 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 221-223, rue Saint-Rédempteur afin de :

- réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigé de 57 à 41;
- réduire la distance d'une allée d'accès en demi-cercle au mur du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- augmenter le nombre d'accès au terrain de 3 à 4,

et ce, conditionnellement au dépôt des plans suivants:

- Plan de drainage du site accepté par le Service des infrastructures;
- Plan d'aménagement paysager visant à régulariser les aménagements au 114, rue Carillon et à bonifier les aménagements de l'ensemble du site ainsi que des terrasses.

RECOMMANDÉE

18. Modification d'un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration - 2199, rue Saint-Louis – Réaliser la phase 5 du projet résidentiel Village Riviera – District électoral de Touraine – Denis Tassé

Arrivée de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

Questions, réponses, commentaires sur :

- La chronologie des interventions effectuées sur cette propriété;
- Les travaux d'abattage d'arbres et de réhabilitation de la végétation;
- L'inspection avant les travaux des repères identifiant la position des murs de fondation du bâtiment;
- L'enlèvement de la condition visant à permettre un accès à sens unique à la rue Juan-Les-Pins à partir de l'allée d'accès du complexe Riviera.

Départ de MM. Fadi Bou Sleiman, Erik Rossmann, Marcel Landry et Sébastien Lemay.

R-CCU-2014-10-06 / 166

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier une intervention de développement sous forme de projet résidentiel intégré régie par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin d'ajouter une phase, désignée phase 5, partiellement localisée dans un boisé de protection et d'intégration, a été formulée pour l'immeuble sis au 2199, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE cette demande fait suite au retrait en avril 2013, par la résolution CM-2013-297, de l'emplacement voué à la construction d'un bâtiment désigné alors bâtiment K, ce bâtiment faisant partie d'une approbation accordée le 14 septembre 2010 par la résolution CM-2010-868;

CONSIDÉRANT QUE le retrait du bâtiment K du projet approuvé en septembre 2010, situé dans un boisé de protection et d'intégration, a été effectué à la suite du constat d'une documentation préparatoire non complétée;

CONSIDÉRANT QUE des travaux d'abattage d'arbres ont été effectués sur et aux abords de l'emplacement destiné à réaliser la phase 5, et ce, à l'issue d'un permis de construire émis le 21 décembre 2012 et révoqué le 17 janvier 2013 lors d'un arrêt des travaux;

CONSIDÉRANT QUE la phase 5 maintenant déposée sera accompagnée de travaux de réhabilitation de la végétation pour la partie inutilisée du boisé de protection et d'intégration, incluant la sauvegarde des bandes riveraines du tronçon d'un cours d'eau, et également de mesures se conformant au règlement de contrôle intérimaire portant sur les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification à un projet de développement en vertu du Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 2199, rue Saint-Louis, afin de réaliser une phase de développement, désignée phase 5, affectant un boisé de protection et d'intégration, et ce, conditionnellement :

- au respect de mesures de construction et d'aménagement adaptées à la situation du bâtiment projeté en zone potentiellement exposée aux glissements de terrain;
- à la mise en place des repères identifiant la position des murs de fondation du bâtiment;
- à l'obtention de l'autorisation du Service de l'urbanisme et du développement durable avant le début de la construction et au dépôt d'un plan de localisation de l'implantation suivi d'un plan de localisation des fondations dès l'enlèvement des coffrages;
- à la sauvegarde de l'intégrité des bandes riveraines du cours d'eau localisé dans le boisé de protection et d'intégration par l'installation d'une clôture avant le début de la construction afin d'y empêcher l'accès, en poursuivant cet objectif de sauvegarde pendant et après la construction du bâtiment et à la délimitation de ces bandes riveraines par un arpenteur-géomètre préalablement aux opérations de construction du bâtiment;
- à la réhabilitation du couvert végétal sur les bandes riveraines et sur la partie du boisé de protection et d'intégration non affectée par la construction du bâtiment selon le plan, et ce, avant le 15 novembre 2014;
- au dépôt par le propriétaire d'une garantie financière inconditionnelle et irrévocable de 20 000 \$ assurant la réhabilitation du couvert végétal;
- à la réalisation d'un plan d'aménagement paysager sur les aires libres périphériques au bâtiment;
- au dépôt à la Ville de Gatineau, afin de les rendre publics, les quatre rapports d'inspection prévus à la section « Garantie » du devis complet de plantation constituant l'annexe E de l'étude de caractérisation biologique préparée par la firme WSP;
- à la réalisation d'un bâtiment de trois étages proposant 66 logements,

et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Étude géotechnique « Bâtiment projeté, Village Riviera », dossier D-14306, 11 juin 2014, et son addenda – 01, 12 septembre 2014, produites par la firme Qualitas;
- Expertise géotechnique « Effet du déboisement sur la stabilité de la pente du côté de la rue Roquebrune, 2199, rue Saint-Louis, dossier D-14306, 19 février 2014;
- Étude « Caractérisation biologique et plan de restauration d'un cours d'eau, de sa rive et d'un boisé de type protection et intégration », dernière révision juillet 2014, comprenant l'annexe E « Devis complet de plantation » et l'annexe F « Mesures d'atténuation », projet numéro 101-50980-00, produite par WSP;
- Étude de circulation - Agrandissement du développement des résidences Village Riviera à Gatineau », version datée du 25 juillet 2014, dossier 101-50980-00, produite par WSP;
- Plans descriptifs « Village Riviera – Bâtiment V », 4 septembre 2014, produits par Les Services EXP, intitulés:
 - Boisé protection / intégration, zone déboisée et zone assujettie au reboisement;
 - Bande riveraine;
 - Mouvements de masse;
 - Courbes topographiques.

- Plan et détails de plantation, 2 juin 2014, révisé le 12 septembre 2014, produit par Les Services EXP;
- Concept d'architecture, Village Riviera, phase 5, produit par Landry architectes, 28 mars 2014, rév.27 août 2014 :
 - Plan d'implantation;
 - Coupes;
 - Niveaux;
 - Façades de rayonnement;
 - Élévations avant (2 plans), Élévations côtés (1 plan), rév. 2 juillet 2014.
- Lettre de confirmation par le constructeur « Construction Katasa 2010 inc. » de la reconnaissance et du respect de la restriction d'accès à la bande riveraine du cours d'eau et aux aires boisées lors des travaux de construction de la phase 5, 16 septembre 2014.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Cédric Tessier.

17. Projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud – 17, rue Bissonnette – Construire une habitation unifamiliale isolée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2014-10-06 / 165

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction a été formulée pour la propriété située au 17, rue Bissonnette;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal dans ce secteur sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doivent faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau bâtiment s'insère dans la trame urbaine en respectant un dégagement en façade principale basé sur la moyenne de la profondeur des cours avant des bâtiments adjacents (règle d'insertion du Règlement de zonage numéro 502-2005);

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment projeté dégage un langage architectural contemporain, son rez-de-chaussée présentant un intérêt pour le piéton en se distinguant de la partie supérieure du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de ce bâtiment viendra consolider la trame bâtie sur la rue et dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi qu'aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 17, rue Bissonnette afin de construire une habitation unifamiliale isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation projeté, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, août 2014 – 17, rue Bissonnette;
- Élévations avant et arrière, préparées par les Dessins Drummond, juillet 2014 – 17, rue Bissonnette;
- Élévations latérales projetées, préparées par les Dessins Drummond, juillet 2014 – 17, rue Bissonnette.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Jean Lessard.

15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île – Agrandir deux bâtiments afin de les transformer en une habitation multifamiliale incluant un espace commercial – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 162

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant à agrandir les bâtiments situés aux 149 et 161, rue Notre-Dame-de-l'Île afin de les transformer en une habitation multifamiliale de 23 logements incluant un espace commercial;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'agrandissement, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, un certificat d'autorisation pour démolir les parties de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial aux 149 et 161, rue Notre-Dame-de-l'Île devra être accordé par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments existants figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti et offrent un bon potentiel de mise en valeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose une insertion s'articulant avec les bâtiments existants et met en valeur les caractéristiques patrimoniales d'intérêt tout en intégrant des éléments de style contemporain;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la ligne des toits de l'unité de paysage et reprend des éléments architecturaux des typologies présentes dans l'unité de paysage soit la maison allumette et le style faubourg;

CONSIDÉRANT QUE le projet reconstitue la rythmique de la trame bâtie d'origine en présentant un front bâti sur rue de trois bâtiments typiques de l'unité de paysage;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à proposer une densification autrement qu'en hauteur et tend à réduire l'impact des cours arrière sur les propriétés adjacentes;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères d'évaluation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant à agrandir deux bâtiments situés aux 149 et 161 Notre-Dame-de-l'Île afin de les transformer en une habitation multifamiliale de 23 logements incluant un espace commercial, le tout tel qu'illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île - Lapalme Rheault, architectes associés – 15 septembre 2014;
- Élévations avant, arrière et latérale droite – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île - Lapalme Rheault, architectes associés – 15 septembre 2014;
- Élévation latérale gauche et plan de coupe transversal – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île - Lapalme Rheault, architectes associés – 15 septembre 2014;
- Perspectives – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île - Lapalme Rheault, architectes associés – 15 septembre 2014;
- Palette des matériaux et couleurs proposées – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île - Lapalme Rheault, architectes associés – 15 septembre 2014.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île – Réduire la marge latérale, la marge arrière, la largeur d'allée d'accès, autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale et supprimer l'exigence de bande gazonnée et d'une bordure de béton - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 163

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant l'agrandissement des bâtiments situés aux 149 et 161, rue Notre-Dame-de-l'Île afin de les transformer en une habitation multifamiliale de 23 logements incluant un espace commercial;

CONSIDÉRANT QU'un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée, assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères d'évaluation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont procédé à la consultation des voisins et des résidants du quartier de façon à s'assurer que l'octroi de ces dérogations mineures ne crée aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été soumis une première fois au Comité consultatif d'urbanisme le 8 septembre 2014 et que ce dernier a invité le requérant à améliorer l'aspect esthétique du mur de soutènement et de la façade arrière, à revoir l'ampleur de la réduction de la marge arrière et à offrir des logements de plus grande superficie afin d'attirer au centre-ville des ménages familiaux;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a revu son projet dans le sens des demandes formulées par le Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a accordé en 2012 des dérogations mineures dans le cadre d'un projet visant l'agrandissement du bâtiment situé au 161, rue Notre-Dame-de-l'Île et que ces dérogations mineures doivent être abrogées;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des dérogations mineures est conditionnel au dépôt d'un plan d'aménagement paysager détaillé pour le site et à l'obtention de l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD) pour les parties de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial et devant être démolies :

Que ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution CM-2012-698 accordant des dérogations mineures pour l'immeuble situé au 161, Notre-Dame-de-l'Île;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île afin de :

- réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0 m;
- réduire la marge arrière minimale de 5 à 4,5 m;
- réduire la largeur minimale de l'allée d'accès de 6 à 3,08 m;
- réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 à 0 m;
- autoriser l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment de 8 %;
- exempter le requérant de l'aménagement d'une bande gazonnée d'une largeur minimale de 1 m exigée entre le bâtiment et l'allée d'accès;
- exempter l'aménagement d'une bordure de béton bordant l'allée d'accès d'une hauteur minimale de 0,15 m,

et ce, conditionnellement :

- au dépôt d'un plan détaillé d'aménagement paysager du site prévoyant la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux aux abords de la voie publique et en cour arrière ainsi que l'installation de dalles alvéolées sur l'emprise de la servitude de stationnement rattachée à la propriété du 163, rue Notre-Dame-de-l'Île;
- à l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition pour les parties de bâtiment ne présentant pas d'intérêt patrimonial et devant être démolies aux 149 et 161, rue Notre-Dame-de-l'Île.

RECOMMANDÉE

13. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 12, rue Roméo-Gendron – Construire une habitation trifamiliale en structure isolée - District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Questions, réponses, commentaires :

- L'évaluation du préjudice sérieux au propriétaire et de la jouissance du droit de propriété des voisins est abordée;

- L'impact de ces dérogations mineures sur l'ensemble des petits lots du secteur des Explorateurs est soulevé.

R-CCU-2014-10-06 / 158

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation trifamiliale dans le secteur des Explorateurs a été formulée pour la propriété située au 12, rue Roméo-Gendron;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'insertion, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 12, rue Roméo-Gendron afin de construire une habitation trifamiliale en structure isolée, et ce, conformément aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé par le requérant – 12, rue Roméo-Gendron, plan réalisé par Conception MG, en date du 4 septembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations avant et arrière proposées, plans réalisés par Conception MG, en date du 4 septembre 2014 et annotés, par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations latérales proposées, plans réalisés par Conception MG, en date du 4 septembre 2014 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 12, rue Roméo-Gendron – Augmenter la marge avant, les marges latérales, la largeur du mur avant et l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 pour les façades du bâtiment et l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement hors rue sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2014-10-06 / 159

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter la marge avant et réduire les marges latérales, la largeur du mur avant et l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, acrylique, stuc...) pour les façades du bâtiment et à augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement hors rue sur la façade principale d'un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 12, rue Roméo-Gendron;

CONSIDÉRANT QU'un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs pour la propriété située au 12, rue Roméo-Gendron, assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, doit également être autorisé par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions réglementaires applicables de la zone résidentielle H-16-075 empêchent toutes constructions sur ce terrain à cause de l'étroitesse du terrain;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont procédé à la consultation des voisins et des résidents du quartier de façon à s'assurer que l'octroi de ces dérogations mineures ne crée aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures sont proposées afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale sur un lot étroit :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue Roméo-Gendron afin:

- d'augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 9,2 m;
- de réduire la marge latérale droite minimale de 3 m à 1,7 m;
- de réduire la marge latérale gauche minimale de 3 m à 1,7 m;
- de réduire la largeur minimale du mur avant de 10 m à 8,7 m;
- d'exempter le bâtiment de l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, acrylique, stuc...) pour les façades du bâtiment;

- d'augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la façade principale d'un bâtiment de 30 % à 75 %,

et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre en cour avant et à l'aménagement des cases de stationnement en pavé alvéolé telles que montrées au plan d'implantation proposé.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	3	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

- 24. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 300, rue de Honfleur – Réduire la moyenne d'alignement, augmenter l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

R-CCU-2014-10-06 / 172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la moyenne d'alignement, à augmenter l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 300, rue de Honfleur;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la moyenne d'alignement recule de 11 m supplémentaires l'habitation projetée par rapport à la moyenne d'implantation actuelle des maisons sur la rue de Honfleur et cause un préjudice sérieux pour les propriétaires du terrain du 300, rue de Honfleur;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures relatives à l'augmentation de l'empiètement du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation permettent de dissimuler les portes de garage de la rue, de réduire la distance de marche entre le garage et l'entrée principale de la maison projetée et d'harmoniser les ouvertures visibles de la rue;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la moyenne d'alignement, l'augmentation de l'empiètement du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation ne créent aucun préjudice au voisinage:

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 300, rue de Honfleur afin :

- de réduire la moyenne d'alignement de 25,8 m à 16 m;
- d'augmenter l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation de 30 % à 45 %,

et ce, conditionnellement à la préservation et la plantation d'arbres en cour avant.

RECOMMANDÉE

- 8. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 1168, boulevard Lorrain - Régulariser l'aménagement de trois logements dans un bâtiment résidentiel situé en zone agricole – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2014-10-06 / 151

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'aménagement de trois logements dans un bâtiment résidentiel situé en zone agricole a été formulée pour la propriété située au 1168, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE la propriétaire du 1168, boulevard Lorrain n'a pas rempli les exigences relatives à l'aménagement d'un logement additionnel approuvé par ce conseil, notamment l'élimination du troisième logement, car il souhaitait explorer tous les moyens réglementaires lui permettant de régulariser la situation non conforme de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) créera un précédent en zone agricole posant des problèmes de cohabitation avec les activités agricoles et limitant l'intensification et la diversification du développement agricole présent sur le territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE le milieu d'insertion du projet n'est pas bien desservi en matière de services aux citoyens et d'équipements publics en étant éloigné d'un cœur de village;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable que l'approbation d'un PPCMOI contribue à bonifier la qualité du paysage urbain et à mettre en valeur le domaine public et non à régulariser des ouvrages réalisés sans permis;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de PPCMOI est conforme au plan d'urbanisme, mais déroge à la réglementation de zonage quant au nombre de logements et au pourcentage de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, stuc, acrylique...) pour toutes les façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet s'avère conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 1168, boulevard Lorrain afin de régulariser l'aménagement de trois logements dans un bâtiment résidentiel situé en zone agricole décrétée.

RECOMMANDÉE

10. Projet particulier de construction et rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 620, boulevard Maloney Ouest – Reconstruire le bâtiment principal, la marquise de pompes et rénover le lave-auto – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Questions, réponses, commentaires :

- L'aménagement d'un trottoir sur le boulevard Maloney devrait être préconisé;
- Un lien véhiculaire avec le stationnement du centre commercial n'est pas souhaitable.

R-CCU-2014-10-06 / 152

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de reconstruction et de rénovation d'une station-service avec dépanneur a été formulée pour la propriété située au 620, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise principalement à améliorer l'aménagement global de la propriété avec une mise à jour de l'image de l'entreprise tout en offrant, entre autres, un éventail élargi de services ;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située sur une artère principale du réseau routier supérieur, à l'intérieur d'un grand ensemble commercial régional regroupant plusieurs commerces de grandes surfaces généralement implantés très loin de la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d'implantation et le volume du nouveau bâtiment du dépanneur sont supérieurs à ceux du bâtiment existant, améliorant ainsi l'encadrement et l'interface avec le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE, par la volumétrie des bâtiments et le choix des matériaux de revêtement extérieur proposés, le projet de construction s'intègre bien dans l'environnement bâti existant en rehaussant la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE les façades du bâtiment principal donnant sur rue arborent un traitement architectural distinctif, fortement fenêtré, participant ainsi à l'attrait du bâtiment lui-même et à l'animation du domaine public;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un trottoir entre l'entrée principale du commerce et le domaine public permettra des déplacements plus sécuritaires et attrayants pour les piétons et les cyclistes;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées s'harmonisent bien avec l'architecture des bâtiments par leur positionnement, leur nombre et leurs dimensions appropriées;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement paysager en bordure du site vers les voies publiques sera bonifié avec l'ajout de nouveaux végétaux dans des bandes de verdure existantes;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et 505.1-2011 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet particulier de construction et rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant dans le grand ensemble commercial régional des Promenades en vertu des Règlements relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et numéro 505.1-2011 au 620, boulevard Maloney Ouest afin de reconstruire un bâtiment principal, une marquise de pompes ainsi que rénover le lave-auto, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Quanta architecture en août 2014 – 620, boulevard Maloney Ouest;
- Plan d'aménagement paysager, préparé par Quanta architecture en août 2014 – 620, boulevard Maloney Ouest;
- Perspectives couleurs, préparé par Quanta architecture en août 2014 – 620, boulevard Maloney Ouest;
- Élévations proposées, préparées par Quanta architecture en août 2014 – 620, boulevard Maloney Ouest.
- Cette approbation est conditionnelle à l'acceptation de la démolition du bâtiment principal existant sur le site du projet par le comité sur les demandes de démolition (CDD).

RECOMMANDÉE

12. Projet de construction dans le secteur de Deschênes – 8 et 12, rue Côté – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée - District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions, réponses, commentaires :

- Les surfaces des aires de stationnement devraient être en dalles alvéolées;
- L'évaluation du préjudice sérieux au propriétaire et de la jouissance du droit de propriété des voisins est abordée;
- La superficie des aires de stationnement est importante;
- Des mesures pour éviter l'éblouissement des phares des véhicules dans les fenêtres des logements devraient être mises en place.

R-CCU-2014-10-06 / 156

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales dans le secteur de Deschênes a été formulée pour les propriétés situées aux 8 et 12, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE la construction de ces bâtiments multifamiliaux, par leur emplacement dans le secteur de Deschênes, contribue à rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles volumétries des bâtiments proposés et l'utilisation de matériaux de qualité supérieure s'harmonisent bien avec le milieu d'insertion existant en tenant compte du contexte d'ensemble pour maximiser leur impact visuel;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural proposé contribue au caractère attrayant de l'ensemble en introduisant, entre autres, un rez-de-chaussée animé par de grandes vitrines marquant bien les accès aux bâtiments et permettant à la lumière naturelle de joindre des parties des bâtiments en sous-sol;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet de construction, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur de Deschênes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 8 et 12, rue Côté afin de construire deux habitations multifamiliales en structure isolée, et ce, conformément aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé par le requérant – 8 et 12, rue Côté, plan réalisé par Valérie Charrette Architecture & Design le 15 août 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

- Élévations proposées, 8 et 12, rue Côté, plan réalisé par Valérie Charrette Architecture & Design le 15 août 2014.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 8 et 12, rue Côté – Réduire la moyenne d’alignement, la largeur de l’allée de circulation et la distance entre une allée d’accès et un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2014-10-06 / 157

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogations mineures a été formulée pour la propriété située au 8, rue Côté afin de réduire la moyenne d’alignement, la largeur de l’allée de circulation et la distance entre une allée d’accès et un bâtiment et pour la propriété située au 12, rue Côté afin de réduire la largeur de l’allée de circulation et la distance entre une allée d’accès et un bâtiment;

CONSIDÉRANT QU’un projet de construction dans le secteur de Deschênes est assujéti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, et doit faire l’objet d’une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux critères d’évaluation en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont procédé à la consultation des voisins et des résidants du quartier de façon à s’assurer que l’octroi de ces dérogations mineures ne crée aucun préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 8, rue Côté afin :

- de réduire la moyenne d’alignement minimale de 11,75 m à 7,9 m;
- de réduire la largeur minimale de l’allée de circulation de 7 m à 6 m;
- de réduire la distance minimale entre l’allée d’accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,15 m.

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue Côté afin:

- de réduire la largeur minimale de l’allée de circulation de 7 m à 6 m;
- de réduire la distance minimale entre l’allée d’accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,15 m,

et ce, conditionnellement à l’aménagement des cases de stationnement en dalles alvéolées et à la mise en place de mesures pour éviter l’éblouissement des phares des véhicules dans les fenêtres des logements et dans les cours arrière des voisins.

RECOMMANDÉE

14. Projet d’insertion dans le secteur des Explorateurs – 13, rue Derwin – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée - District électoral d’Aylmer – Josée Lacasse

Questions, réponses, commentaires :

- Les cases de stationnement devraient être en dalles alvéolées;
- Des mesures, pour éviter l’éblouissement des phares des véhicules dans les fenêtres des logements et dans les cours arrière des voisins, devraient être mises en place.

R-CCU-2014-10-06 / 160

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale de 4 logements dans le secteur des Explorateurs a été formulée pour la propriété située au 13, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet d’insertion, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite démolir l’habitation insalubre et redévelopper le terrain pour un bâtiment multifamilial;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture et le traitement des façades présentent un langage cohérent avec les bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 13, rue Derwin afin de construire une habitation multifamiliale en structure isolée, et ce, conformément aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé par le requérant – plan réalisé par Lapalme, Rheault architectes + associés le 8 août 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations avant et arrière proposées, plan réalisé par Lapalme, Rheault architectes + associés le 8 août 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations latérales proposées, plan réalisé par Lapalme, Rheault architectes + associés le 8 août 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 13, rue Derwin– Réduire la distance entre l'aire de stationnement et le bâtiment et la distance entre une allée d'accès et un bâtiment – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2014-10-06 / 161

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la distance entre l'aire de stationnement et le bâtiment et réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment a été formulée pour la propriété située au 13, rue Derwin;

CONSIDÉRANT QU'un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs pour la propriété située au 13, rue Derwin, assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, doit également être autorisé par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE les requérants ont procédé à la consultation des voisins et des résidents du quartier de façon à s'assurer que l'octroi de ces dérogations mineures ne crée aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QU'un projet conforme n'offre pas d'opportunité de développement viable pour le propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures sont proposées afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 13, rue Derwin afin:

- de réduire la distance entre une aire de stationnement et un bâtiment de 6 m à 1 m;
- de réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 1 m,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant, à l'aménagement des cases de stationnement en dalles alvéolées et à la mise en place de mesures pour éviter l'éblouissement des phares des véhicules dans les fenêtres des logements et dans les cours arrière des voisins.

RECOMMANDÉE

16. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 à 545, chemin Vanier – Approuver un concept d'affichage – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

On précise que la bande orange de l'enseigne sur l'élévation Est sera prolongée jusqu'au mur de l'élévation Nord.

R-CCU-2014-10-06 / 164

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage incluant des enseignes rattachées aux bâtiments, des enseignes directionnelles et une enseigne détachée sur socle a été formulée pour l'ensemble commercial situé aux 455 à 545, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le projet commercial intégré sera construit en deux phases, la première phase incluant les bâtiments situés aux 535 et 545, chemin Vanier et leur ouverture étant prévue le 27 novembre 2014 pour le 545, chemin Vanier et la période d'hiver 2015 pour le 535, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage proposé s'harmonise avec les bâtiments et met en valeur les accès aux bâtiments et au terrain;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans un noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, afin d'approuver un concept d'affichage pour le projet commercial intégré situé aux 455 à 545, chemin Vanier, en vue d'installer des enseignes rattachées au bâtiment et des enseignes détachées, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Élévations et implantation des enseignes directionnelles - 535, chemin Vanier;
- Élévations des enseignes rattachées - 525 et 505, chemin Vanier;
- Élévations des enseignes rattachées - 465 et 455, chemin Vanier;
- Élévation et implantation enseigne détachée - 455 à 545, chemin Vanier;
- Élévations des enseignes rattachées - 545, chemin Vanier;
- Élévations des enseignes rattachées - 535, chemin Vanier;
- Élévations des enseignes rattachées - 475 et 495, chemin Vanier.

RECOMMANDÉE

19. Projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph – 200, rue Montcalm – Autoriser un concept d'affichage – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-10-06 / 167

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de deux enseignes a été formulée pour la propriété située au 200, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QU'un nouveau locataire œuvrant dans le domaine financier vient de s'établir dans le bâtiment visé et souhaite installer deux enseignes, une sur le bâtiment et une enseigne détachée sur socle;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire a accepté le concept d'affichage épuré et à l'image de la facture architecturale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne rattachée ne masque pas les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en raison de sa localisation en bordure de toit et à la façade du bâtiment constituée d'un mur rideau;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 200, rue Montcalm afin d'autoriser un concept d'affichage pour le bâtiment.

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Denise Laferrière.

20. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Projet Domaine du Hameau – Réduire le nombre d'habitations et approuver de nouveaux modèles d'habitations – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

On mentionne que le nombre d'arbres projetés en bordure de la façade du bassin de rétention sera, à la demande du Service des infrastructures, réduit de 4 à 2.

R-CCU-2014-10-06 / 168

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver une modification d'un projet de développement domiciliaire pour le projet Domaine du Hameau a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la modification vise à réduire de 35 à 34 le nombre de terrains résidentiels et à introduire deux nouveaux modèles d'habitations d'un étage;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bassin de rétention exigé par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques a contraint le requérant à éliminer un terrain résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture proposée des nouveaux modèles d'habitations d'un étage est similaire à celle déjà incluse au guide approuvé en date du 19 mars 2013 et s'insère bien dans la trame bâtie de la rue projetée;

CONSIDÉRANT QUE la modification du projet de développement est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005 et doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de modification est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet Domaine du Hameau afin de réduire de 35 à 34 le nombre d'habitations et d'ajouter dans le guide d'aménagement du projet deux nouveaux modèles d'habitations d'un étage, et ce, tel qu'indiqué sur les documents intitulés :

- Plan d'aménagement paysager révisé le 22 août 2014-Projet résidentiel Domaine du Hameau incluant une réduction du nombre d'arbre projeté en bordure de la façade du bassin de rétention de 4 à 2;
- Nouveaux modèles d'habitations d'un étage déposés le 22 août 2014-Projet résidentiel Domaine du Hameau;
- Perspectives visuelles déposées le 16 septembre 2014-Projet résidentiel Domaine du Hameau.

RECOMMANDÉE

21. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue - Phase 46 du projet résidentiel Le Plateau - Modifier la typologie permise des bâtiments – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2014-10-06 / 169

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver une modification de typologie de bâtiment permise à un guide d'aménagement approuvé a été formulée pour la phase 46 du projet résidentiel Le Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le guide d'aménagement accompagnant l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale original de la phase 46 ne permet que la typologie de bâtiments à deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le requérant désire modifier la typologie des habitations en offrant à sa clientèle des modèles à un ou deux étages;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, à la phase 46 du projet résidentiel Le Plateau afin de modifier le texte régissant les conditions de développement au guide d'aménagement en y permettant la typologie de bâtiments d'un et de deux étages, comme illustrée au plan intitulé :

- Typologie à un étage demandée, phase 46 du projet résidentiel Le Plateau, modèle fourni à titre indicatif par le requérant.

RECOMMANDÉE

- 26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 27, rue de la Coopération – Régulariser l'empiètement d'un balcon, d'une rampe d'accès et d'un élévateur faisant corps avec un bâtiment principal à usage résidentiel – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

R-CCU-2014-10-06 / 174

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située au 27, rue de la Coopération afin de régulariser la construction d'un balcon, d'une rampe d'accès et d'un élévateur réalisés sans permis;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements visaient à rendre universellement accessible un logement occupé par une personne à mobilité réduite;

CONSIDÉRANT QUE la localisation des aménagements bénéficiant à la personne résidant dans ce logement était la seule possible;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements nécessitent un dégagement d'une largeur suffisante visant à permettre l'accès à un fauteuil roulant;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est implanté à moins de 7 m de la ligne arrière comme exigé par la réglementation en vigueur, mais que son implantation est protégée par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le balcon et le perron existants empiétaient déjà respectivement de 2,44 m et 4,94 m dans la marge prescrite à la grille des spécifications;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement du balcon, l'ajout de la rampe d'accès et de l'élévateur ne viennent pas augmenter cet empiètement vers la ligne de terrain arrière puisque leur empiètement est égal à l'empiètement actuel du perron;

CONSIDÉRANT QUE le toit couvrant la rallonge du balcon sera modifié afin de réduire l'empiètement dans la marge :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 27, rue de la Coopération afin de régulariser l'empiètement d'un balcon, d'une rampe d'accès et d'un élévateur faisant corps avec un bâtiment principal à usage résidentiel de manière à :

- augmenter l'empiètement maximal dans la marge de 1,5 m à 2,5 m pour la rallonge du balcon et pour l'élévateur;
- réduire la distance minimale entre un balcon, une rampe d'accès et un élévateur et une ligne de terrain de 1 m à 0,40 m,

et ce, conditionnellement à l'ajout d'un écran d'intimité visant à réduire la vue directe sur la cour arrière de la propriété voisine depuis l'élévateur et le balcon et à la réalisation des travaux de finition soit la teinture du bois visant à s'harmoniser avec la construction en bois existante.

RECOMMANDÉE

Départ de M^{mes} Emilie Breton, Magdalena Dudek, Jenny Serrano et de M. Yvon Dallaire.

- 22. Usage conditionnel – 1736, boulevard Maloney Est – Remplacer un usage commercial dérogoatoire bénéficiant de droits acquis « 5965 : vente au détail d'animaux de maison (animalerie) » par l'usage « 5399 : Autres ventes au détail de marchandises en général » – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2014-10-06 / 170

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété située au 1736, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le local commercial concerné n'a pas fait l'objet d'une demande antérieure de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire protégé par droits acquis est en vigueur et respecte les dispositions précisées à l'article 365 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- L'usage dérogatoire protégé par droit acquis, situé dans une zone dont l'affectation principale est « Habitation (h) », n'a pas été abandonné, cessé ou interrompu pendant une période de six mois consécutifs;
- Les équipements et les installations nécessaires à l'exercice de l'usage dérogatoire protégé par droit acquis, situé dans une zone dont l'affectation principale est « Habitation (h) », n'ont pas été enlevés sans être remplacés ou remis en place pendant une période de six mois consécutifs.

CONSIDÉRANT QUE le remplacement de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis respecte les dispositions précisées à l'article 366 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- Un usage principal faisant partie de la catégorie d'usage « commerce au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) » est remplacé par un usage principal faisant partie de la catégorie d'usage « commerce au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (c12) »;
- La superficie de l'usage dérogatoire de remplacement ne fait l'objet d'aucune extension par rapport à la superficie occupée par la superficie de l'usage dérogatoire protégé par droits acquis.

CONSIDÉRANT QUE le projet de remplacement d'un usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis respecte les critères d'évaluation applicables à un usage de remplacement précisés à l'article 27 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- L'usage de remplacement doit remplacer un usage dérogatoire protégé par droit acquis pour lequel il est autorisé à titre d'usage dérogatoire de remplacement au règlement de zonage;
- L'usage de remplacement ne doit pas nécessiter l'agrandissement du bâtiment;
- S'il est nécessaire de modifier l'apparence du bâtiment pour exercer l'usage de remplacement, ces modifications doivent améliorer l'intégration architecturale du bâtiment à la dominance du voisinage;
- S'il est nécessaire de réaliser des travaux d'aménagement extérieur pour exercer l'usage de remplacement, ils doivent améliorer l'intégration du terrain à la dominance du voisinage;
- L'usage de remplacement ne doit pas nécessiter l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires à celles qui sont existantes sur le terrain;
- L'usage de remplacement ne doit pas nécessiter d'entreposage extérieur sauf si l'entreposage extérieur est déjà autorisé pour un usage autorisé dans la zone;
- L'usage de remplacement ne doit pas nécessiter l'aménagement d'aires de manutention autres que celles qui sont existantes sur le terrain. Si les aires de manutention doivent être déplacées, elles doivent l'être de façon à minimiser les inconvénients potentiels pour les occupants des logements du voisinage;
- L'usage de remplacement ne doit pas générer une augmentation de l'affluence de la clientèle lorsque le terrain qu'il occupe est situé dans un voisinage résidentiel;
- L'usage de remplacement ne doit pas entraîner une augmentation du nombre d'opérations de chargement et de déchargement générées par les véhicules de livraison lorsque le terrain qu'il occupe est situé dans un voisinage résidentiel;
- L'usage de remplacement ne doit pas nécessiter des opérations de chargement et de déchargement entre 21 h et 7 h lorsque le terrain qu'il occupe est situé dans un voisinage résidentiel;
- L'usage de remplacement ne doit pas causer une augmentation de la circulation des véhicules sur les rues locales, qu'il s'agisse de la circulation générée par les déplacements de la clientèle ou de celle des véhicules de livraison ou de service;
- Les équipements mécaniques nécessaires à l'exercice de l'usage de remplacement ne doivent pas être visibles de la rue et ne doivent pas résulter en une augmentation du bruit susceptible d'être perçu par les occupants des logements du voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 1736, boulevard Maloney Est afin de remplacer l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 5965 : vente au détail d'animaux de maison (animalerie) » par l'usage « 5399 : Autres ventes au détail de marchandises en général », comme illustré au document intitulé :

- Plan de transformation du local – 1736, boulevard Maloney Est – préparé par Dessin Outaouais en date du 10 septembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Gatineau,

et ce, conditionnellement au réaménagement de l'espace de stationnement comme illustré au document intitulé :

- Plan d'aménagement paysager et de réaménagement du stationnement – 1736, boulevard Maloney Est – préparé par Dessin Outaouais en janvier 2012.

RECOMMANDÉE

- 23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 348, boulevard Lorrain – Régulariser l'emplacement d'une enseigne sur muret – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2014-10-06 / 171

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la distance minimale entre une enseigne sur muret et une ligne de terrain a été formulée pour la propriété située au 348, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a approuvé un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier et un projet particulier Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéros 505.1-2011 et 505-2005 afin de réaliser la construction d'un nouveau bâtiment principal et de réaménager le site (incluant un muret décoratif intégrant une enseigne détachée) situé au 348, boulevard Lorrain le 22 janvier 2013 (CM-2013-48);

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne détachée existante intégrée à un muret décoratif, déjà identifié, dans le cadre du projet d'intervention de janvier 2013, est implantée de façon non conforme menant à la situation dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE l'erreur d'implantation n'est pas perceptible sur le terrain; seul un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre, à la suite des travaux de construction du muret, a permis de détecter l'empiètement de l'enseigne dans la marge minimale;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la distance minimale requise entre la ligne de terrain et l'enseigne détachée ne crée aucun préjudice au voisinage, l'enseigne faisant partie d'un muret décoratif participant à l'encadrement urbain sans empiéter dans le triangle de visibilité à l'intersection de deux rues publiques :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 348, boulevard Lorrain visant à réduire de 3 m à 1,37 m la distance minimale requise entre la ligne de terrain et une enseigne détachée, et ce, afin de régulariser l'empiètement d'une enseigne détachée faisant corps avec un muret décoratif.

RECOMMANDÉE

- 25. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 142, rue de la Forteresse – Régulariser la marge d'implantation latérale d'un garage attenant à une habitation – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2014-10-06 / 173

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser une marge latérale a été formulée pour la propriété située au 142, rue de la Forteresse;

CONSIDÉRANT QU'une erreur d'implantation est survenue lors de la construction initiale du bâtiment résidentiel unifamilial en 1988;

CONSIDÉRANT QUE l'erreur d'implantation n'est pas perceptible, seul un certificat de localisation récent préparé par un arpenteur-géomètre en date du 8 juillet 2014 a permis de détecter la marge latérale dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la distance minimale requise entre la ligne de terrain et l'habitation n'a mené à aucune plainte de la part du voisinage depuis la construction du bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 142, rue de la Forteresse visant à réduire la marge latérale droite exigée de 1,5 m à 1,1 m, afin de régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée, et ce, conditionnellement au déplacement de la remise conformément aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005.

RECOMMANDÉE

27. Questions diverses :

- a) Centre hospitalier Pierre-Janet

On demande qu'un rapport soit effectué, à la prochaine séance, sur l'état d'avancement des travaux d'agrandissement du pavillon Marcel-d'Amour du centre hospitalier Pierre-Janet.

28. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h 55.