



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

203<sup>e</sup> séance tenue le 15 avril 2015 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des comités, 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<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen  
M. Michel Paquette, citoyen  
M<sup>me</sup> Christiane Thérien, citoyenne  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme - Div. De l'urbanisme du secteur d'Aylmer  
M. Pierre-Luc Caron, chargé de la réglementation  
M. Louis Chabot, chef de division de l'urbanisme du secteur de Hull  
M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Dév. au Service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer

##### Citoyens

M. Rui Perdigao – dossier, 114, rue Charbonneau  
M. Antoine Beaulieu – 51, chemin Maple Grove

#### ABSENCE :

##### Ressource interne

M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

On mentionne qu'un appareil téléphonique de type « tortue » a été installé afin de permettre la participation de M. Jocelyn Blondin à la présente séance.

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRÉTAIRE**

## 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

On souligne que vu l'absence de M<sup>me</sup> Marchand, le sujet inscrit à l'article 3 est reporté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. La densité en images
4. Approbation du procès-verbal de la 201<sup>e</sup> séance tenue le 9 mars 2015
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée
7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – L'ensemble du territoire de la ville de Gatineau
8. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel Château Cartier – Lot numéro 5 252 114 et une partie du lot 5 035 634 du cadastre du Québec (chemin d'Aylmer)
9. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve et dérogations mineures au 41, rue Victoria
10. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration et des dérogations mineures aux 2-22, rue de l'Horizon
11. Projet dans un boisé de protection et d'intégration et dérogation mineure au 51, chemin Maple Grove
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires au 30, rue Victoria
14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord aux 305-307, boulevard Saint-Joseph
15. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des abords du parc Fontaine au 91, rue Laval
16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 63, rue Morin
17. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs au 24, rue Brook
18. Projet de construction dans le secteur du boulevard Saint-René Ouest et Est et de la rue Main au 301, rue Édouard-Charette
19. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – Rue de l'Ours-Noir
20. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer aux 104 à 112, rue Principale
21. Usage conditionnel et dérogations mineures au 114, rue Charbonneau
22. Usage conditionnel au 42, rue Isabelle
23. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 67, rue St-Onge
24. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 429, rue Dubeau
25. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 249, rue Essiambre
26. Questions diverses
27. Levée de la séance

## 3. La densité en images

Ce sujet est reporté à une prochaine séance.

On profite de l'occasion pour rappeler qu'une visite d'une dizaine de projets qui ont été recommandés par le CCU, approuvés par le conseil et réalisés se tiendra le lundi 11 mai 2015. On rappelle que cette visite est inscrite au programme 2014-2015 de formation des membres du CCU. Des remerciements sont adressés à M<sup>me</sup> Émilie Breton pour sa collaboration à l'organisation de cette visite. Quelques informations sont données :

- Projets localisés à l'ouest de la Ville;
- Un programme de la visite (parcours, documentation) sera transmis à tous les membres du CCU;
- La visite débutera à 16 h et se terminera vers 20 h 30;
- Le lieu de départ et d'arrivée est fixé au rez-de-chaussée de la Maison du citoyen;
- La visite s'effectuera à bord d'un autobus nolisé de la STO;
- Une boîte à lunch est prévue à mi-parcours;
- Beau temps, mauvais temps, la visite aura lieu.

**4. Approbation du procès-verbal de la 201<sup>e</sup> séance tenue le 9 mars 2015**

Le procès-verbal de la 201<sup>e</sup> séance tenue le 9 mars 2015 est approuvé.

**5. Suivi des recommandations**

Carré Philippe :

Une précision est demandée au niveau de la conservation des arbres dans le projet de développement Carré Philippe situé à l'intérieur d'un PIIA de boisé de protection et d'intégration. On évoque le fait qu'au guide d'aménagement qui accompagne le projet, une mention spéciale a été intégrée voulant qu'un marquage des arbres à préserver sur le site doit être effectué avant le début des travaux d'infrastructures. On précise que ces arbres se retrouveront principalement dans une bande qui longe la voie ferrée traversant ce projet et à l'intérieur de quelques avancées qui se rapprocheront de la voie publique.

On mentionne que les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ne semblent pas respectés pour les grands projets de développement qui se réalisent dans un boisé de protection et d'intégration. Cependant, on souligne qu'il y a un véritable effort d'appliquer la réglementation à ce sujet quand il est question d'un projet d'une seule résidence.

On explique également qu'à la révision des PIIA, dans le cadre des règlements de concordance, qu'il y aura possiblement lieu de modifier le titre de ce PIIA pouvant porter à confusion puisque le mot protection peut mener à d'autres attentes.

Carré du Granite :

Une présentation a été faite devant les membres du CCU afin de démontrer l'évolution du dossier du PIIA Carré du Granite approuvé en 2013 et comportant des dérogations mineures. Le but principal était de présenter les divers ajustements pouvant prendre place en cours de réalisation d'un tel projet conséquemment à diverses interventions subséquentes à l'approbation par le conseil dont plus spécifiquement les conclusions d'une étude de circulation, des directives du ministère des Transports et d'Hydro-Québec.

Précisément les modifications portent sur :

- La reconfiguration d'un trottoir, acceptable pour le MTQ et à réaliser en concordance avec les futurs travaux de réaménagement du boulevard La Vérendrye Ouest. Une caution couvrant la part du promoteur pour cette réalisation est conservée au dossier;
- La rationalisation des écrans et clôtures prévus au périmètre du terrain (introduction de clôtures de bois, de mailles de chaîne et d'écrans composés d'arbres et d'arbustes);
- Le réalignement et « l'unification » de l'allée d'accès au site selon les recommandations de l'étude de circulation.

Le guide d'aménagement accompagnant ce projet a été modifié à cet effet en date du 10 mars 2015.

**6. Date de la prochaine assemblée**

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 4 mai 2015.

**7. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Ajouter une disposition particulière spécifiquement pour l'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers (incluant les mini-entrepôts) » afin de permettre la construction de plus d'un bâtiment principal sur un même terrain et prévoir des normes d'aménagement**

On dépose une copie de la première page de l'analyse de projet présentant une correction afin de préciser que les mini-entrepôts seront autorisés à l'intérieur des différents parcs d'affaires et non sur l'ensemble du territoire de la Ville de Gatineau.

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- La superficie au sol jugée trop importante pour ce type de bâtiment;
- La Ville devrait exiger des mini-entrepôts étagés;

- Les analyses de projet devraient préciser clairement les justifications des demandes des requérants;
- Les mini-entrepôts devraient contribuer à l'architecture et à la qualité du paysage urbain;

**R-CCU-2015-04-15 / 31**

**CONSIDÉRANT QUE**, depuis la refonte des règlements d'urbanisme en 2005, le Règlement de zonage numéro 502-2005 limite à un seul bâtiment principal par terrain les usages de type mini-entrepôt;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu des articles 131 et 134 du règlement de zonage seuls les projets commerciaux intégrés et les bâtiments à vocation industrielle localisés dans une zone industrielle peuvent avoir plus d'un bâtiment principal par terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** plusieurs projets de type mini-entrepôt ayant plus d'un bâtiment principal par terrain ont été construits à l'intérieur des différents parcs d'affaires, et ce, conformément aux règlements de zonage antérieurs;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage autorise l'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers (incluant les mini-entrepôts) » principalement à l'intérieur des parcs d'affaires où l'on retrouve déjà des projets de mini-entrepôts qui contiennent plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au règlement de zonage proposée consiste à permettre la construction de plusieurs bâtiments principaux sur un même terrain et de prévoir des normes d'aménagement, et ce, spécifiquement pour l'usage des mini-entrepôts :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter une disposition particulière spécifiquement pour l'usage « 6375 – Entreposage du mobilier et d'appareils ménagers (incluant les mini-entrepôts) » afin de permettre la construction de plus d'un bâtiment principal sur un même terrain et d'y prévoir des normes d'aménagement.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

Départ de M. Pierre-Luc Caron.

- 8. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel Château Cartier – Lot numéro 5 252 114 et une partie du lot 5 035 634 du cadastre du Québec (chemin d'Aylmer) – Modifier les limites de la zone résidentielle H-14-027 et augmenter de 4 à 8 le nombre d'étages – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- La hauteur des nouveaux bâtiments par rapport aux bâtiments existants;
- L'impact du projet sur le corridor champêtre du chemin d'Aylmer;
- Les aménagements autorisés et non autorisés en bordure du chemin d'Aylmer;
- La zone commerciale C-14-023 identifiée à la page 6 qui est plutôt la zone résidentielle H-14-023;
- La différence entre le coefficient d'occupation des sols (plancher/terrain) et le rapport bâti/terrain;
- L'apparence architecturale des nouveaux bâtiments.

**R-CCU-2015-04-15 / 32**

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant est propriétaire du terrain vacant portant le numéro de lot 5 252 114 et une partie du lot 5 035 634 du cadastre du Québec et souhaite réaliser les phases 5 et 6 du projet résidentiel Château Cartier avec la construction de deux bâtiments résidentiels de type habitation multifamiliale;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a formulé le 26 février 2015 et modifié le 17 mars 2015 une demande de modification de zonage visant uniquement le terrain vacant adjacent au chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est borné à l'ouest par un terrain vacant à développer commercial et résidentiel faisant partie du projet Ambassade Champlain, à l'est par une construction résidentielle de six étages et correspondant à la phase 1 du projet Château Cartier, au sud par le terrain de golf Chaudière (Château Cartier) et au nord par le chemin d'Aylmer vis-à-vis le golf Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** la hauteur des bâtiments projetés des phases 5 et 6 doit s'harmoniser avec la hauteur du bâtiment voisin de six étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme annonce une densité de 40 logements à l'hectare dans le corridor de transport en commun du chemin d'Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** le chemin d'Aylmer est assujéti à des dispositions réglementaires particulières qui protègent le corridor champêtre et qu'aucune de ces normes ne sera modifiée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux des phases 5 et 6 seront aussi assujéti aux objectifs et aux critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour un projet d'ouverture de rue et un projet d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et doivent ainsi faire l'objet d'une approbation par ce conseil :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour les phases 5 et 6 du projet résidentiel Château Cartier et visant plus particulièrement les dispositions suivantes :

- agrandir la zone résidentielle H-14-027 à même une partie de la zone récréative R-14-025;
- augmenter le nombre minimal de logements par bâtiment de 4 à 10;
- soustraire le nombre maximal de 24 logements par bâtiment;
- réduire la marge arrière de 7 m à 1 m pour les habitations multifamiliales;
- augmenter le nombre d'étages maximum de 4 à 6, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment adjacent réalisé au cours de la phase 1;
- augmenter le ratio maximal espace bâti/terrain de 0,3 à 0,65;
- retirer la référence à l'article 432 relative au gîte touristique;
- retirer la référence à l'article 469 relative à la prohibition d'aménagement d'un espace de stationnement en cour avant,

et ce, dans le but de construire deux bâtiments multifamiliaux de 96 logements chacun.

## **RECOMMANDÉE**

On convient de traiter immédiatement les articles 12, 21 et 11 avant l'article 9.

### **12. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de MM. Rui Perdigao et Antoine Beaulieu.

M. Rui Perdigao, propriétaire du 114, rue Charbonneau répond à quelques questions concernant la largeur de l'entrée charretière, le logement additionnel (parental) et la hauteur et la largeur des portes de garage.

M. Antoine Beaulieu, propriétaire du 51, chemin Maple Grove donne quelques explications sur son projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée, sur la présence de frènes qui devront être coupés et sur le matériau de revêtement extérieur.

Départ de MM. Rui Perdigao et Antoine Beaulieu.

### **21. Usage conditionnel – 114, rue Charbonneau – Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

**R-CCU-2015-04-15 / 33**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'aménager un logement additionnel pour la propriété située au 114, rue Charbonneau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménager un logement additionnel respecte les dispositions générales applicables à un usage additionnel précisées aux articles 72 et 77 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménager un logement additionnel respecte les critères d'évaluation applicables à un logement additionnel précisés à l'article 24 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 114, rue Charbonneau afin d'y aménager un logement additionnel dans un agrandissement à construire, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation projeté - Préparé par Steve Tremblay, a.-g., 8 juillet 2014 - 114, rue Charbonneau;
- Élévations projetées de l'agrandissement - Préparées par J.F. Tessier, décembre 2014 - 114, rue Charbonneau;
- Plans d'aménagement du logement additionnel - Préparés par J.F. Tessier, décembre 2014 - 114, rue Charbonneau.

#### **RECOMMANDÉE**

**Déroptions mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 114, rue Charbonneau – Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire, d'une porte de garage ainsi que la largeur d'un accès au terrain – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

#### **R-CCU-2015-04-15 / 34**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire à construire, d'une porte de garage ainsi que la largeur d'un accès au terrain a été formulée pour la propriété située au 114, rue Charbonneau;

**CONSIDÉRANT QUE** des bâtiments accessoires existants (hangars) devront être démolis pour faire place à l'agrandissement du bâtiment principal (logement additionnel) et qu'un nouveau bâtiment accessoire sera construit dans la cour arrière :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 114, rue Charbonneau afin :

- d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 4,5 m à 8,3 m;
- d'augmenter la hauteur maximale d'une porte de garage de 2,5 m à 3 m;
- d'augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain de 7,5 m à 14,46 m;

comme illustré aux documents intitulés :

- Façade avant et plan du garage détaché projeté - Préparés par J.F. Tessier, décembre 2014 - 114, rue Charbonneau;
- Façades latérales et arrière du garage détaché projeté - Préparées par J.F. Tessier, décembre 2014 - 114, rue Charbonneau;
- Plan d'implantation projeté - Préparé par Steve Tremblay, a.-g., 8 juillet 2014 - 114, rue Charbonneau.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **11. Projet dans un boisé de protection et d'intégration – 51, chemin Maple Grove – Construire une habitation unifamiliale isolée – District électoral de Deschênes – Richard Bégin**

On suggère de supprimer le considérant expliquant que 75 arbres devront être coupés.

#### **R-CCU-2015-04-15 / 35**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour le terrain vacant situé au 51, chemin Maple Grove;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment résidentiel projeté est situé dans un boisé de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les arbres en santé présents sur le site doivent être conservés et que des arbres supplémentaires seront plantés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux normes applicables du Règlement de zonage 502-2005 à l'exception du pourcentage de matériaux de type brique ou pierre requis sur 50% de la façade principale et la façade latérale donnant sur une rue et pour laquelle une demande de dérogation mineure a été déposée par le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 51, chemin Maple Grove, afin de construire une habitation unifamiliale isolée, comme illustrée aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, 51, chemin Maple Grove, Plan réalisé par Michel Fortin, A.G., le 20 janvier 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévation avant proposée, 51, chemin Maple Grove, Extraits de plans réalisés par Maison Conception, le 14 novembre 2014 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 51, chemin Maple Grove, Extraits de plans réalisés par Maison Conception, le 14 novembre 2014 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Inventaire arboricole, 51, chemin Maple Grove, Extraits de plans réalisés par Bruno Chicoine, ing. f., le 15 janvier 2015 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Recommandation arboricole, plan de localisation des arbres à planter et à conserver, 51, chemin Maple Grove, Extrait de rapport et plan réalisés par Bruno Chicoine, ing. f., le 15 janvier 2015 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 51, chemin Maple Grove – Réduire de 50 % à 0 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale sur rue – District électoral de Deschênes – Richard Bégin**

On suggère d'ajouter un considérant expliquant l'utilisation du déclin de bois comme matériau de revêtement extérieur.

#### **R-CCU-2015-04-15 / 36**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété projetée au 51, chemin Maple Grove afin de ne pas installer une superficie de revêtement de 50 % de matériaux de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale sur rue;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture du bâtiment et sa localisation dans un secteur d'exception justifient que l'emploi de bois ou d'agglomérés imitant les planches à déclin soit favorisé comme matériau de revêtement extérieur :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 51, rue Maple Grove visant à réduire de 50 % à 0 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classe 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale sur rue.

#### **RECOMMANDÉE**

- 9. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 41, rue Victoria – Installer quatre enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne détachée – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

#### **R-CCU-2015-04-15 / 37**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 41, rue Victoria;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain du 41 rue Victoria, situé à la tête de l'îlot délimité par les rues Victoria, Dollard-des Ormeaux et le boulevard Maisonneuve, fait l'objet d'une construction suite à l'approbation par le conseil municipal d'un projet de construction d'un bâtiment de six étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment sera occupé principalement par un usage de bureaux et par un usage de restauration, mais qu'à court terme, seul le premier usage désire s'afficher à l'extérieur du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage proposé est constitué de quatre enseignes rattachées au bâtiment et d'une enseigne détachée de type « sur muret »;

**CONSIDÉRANT QUE**, pour autoriser l'enseigne détachée, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 suggère de concevoir les enseignes comme une partie intégrante de la devanture et qu'elles doivent s'intégrer au caractère architectural et contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE**, tel que le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les cinq enseignes proposées s'harmonisent avec la façade sur laquelle elles sont apposées de par leurs dimensions, leurs localisations, leurs formes, leurs designs, leurs formats, leurs couleurs, leurs matériaux et leur éclairage;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 41, rue Victoria, afin d'installer quatre enseignes rattachées et une enseigne détachée, le tout, comme illustrées aux plans intitulés :

- Enseignes rattachées au bâtiment proposées sur la façade latérale droite donnant sur le boulevard Maisonneuve et la façade arrière – 41, rue Victoria – 19 février 2015;
- Enseignes rattachées au bâtiment proposées sur la façade latérale gauche donnant sur la rue Dollard-des Ormeaux – 41, rue Victoria – 19 février 2015;
- Enseigne détachée proposée sur muret – objet de la demande de dérogation mineure – 41, rue Victoria – 19 février 2015.

## **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41, rue Victoria – Réduire la distance minimale d'une enseigne détachée sur muret de la ligne de rue – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-04-15 / 38**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à réduire de 1,2 m à 0 m la distance minimale d'une enseigne détachée sur muret d'une ligne de rue a été formulée pour la propriété située au 41, rue Victoria;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne sur muret sera encastrée à même la paroi du bac à fleurs faisant partie de l'aménagement extérieur autorisé lors de l'approbation du projet en cours de construction au 41, rue Victoria;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la disposition réglementaire faisant l'objet de la demande de dérogation mineure le projet respecte toutes les autres normes du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**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 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 41, rue Victoria afin :

- de réduire la distance minimale d'une enseigne détachée de la ligne de rue de 1,2 m à 0 m,



le tout, comme illustré au document intitulé :

- Objet de la demande de dérogation mineure – 41, Victoria – 19 février 2015;

#### RECOMMANDÉE

**10. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration – 2-22, rue de l'Horizon – Autoriser un projet résidentiel intégré de 242 logements répartis dans six bâtiments – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- L'impact environnemental, quelles sont les garanties que les arbres seront protégés;
- Le contenu du guide d'aménagement qui précisera qu'un marquage au sol pour protéger les arbres sera requis et que des clôtures temporaires devront être installées autour des travaux de déblais et de remblais;
- L'intégration architecturale du projet dans son milieu d'insertion;
- La présence de terrasses aménagées sur le toit des bâtiments et les vues en plongée sur les propriétés voisines;
- La notion de préjudice et les gains pour la Ville lorsqu'une dérogation mineure est accordée ou refusée;
- La présentation des plans accompagnant les analyses de projets qui sont difficiles à comprendre (différentes échelles, couleurs, superpositions de plans, etc.);
- Les distances minimales à respecter entre les bâtiments déjà construits et les bâtiments à venir;
- L'aménagement du corridor piétonnier situé entre le projet et la rue de l'Atmosphère;
- La longueur à respecter du cul-de-sac;
- Le boisé de conservation qui ne sera pas clôturé;
- L'absence d'amélioration du présent projet par rapport au projet initial;
- L'impact du projet sur la garderie de la rue de l'Atmosphère;
- L'importance de planter des feuillus et des conifères.

#### R-CCU-2015-04-15 / 39

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 2-22, rue de l'Horizon;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré vise à construire 242 logements en six habitations multifamiliales de quatre étages, comprenant quatre bâtiments de 35 logements chacun et deux bâtiments de 51 logements chacun;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet se situe en partie à l'intérieur d'un boisé assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale de type « protection et intégration »;

**CONSIDÉRANT QUE**, pour approuver ce projet de développement, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 devront être accordées par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet résidentiel intégré répond aux objectifs et critères applicables 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 développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration afin de construire un projet résidentiel intégré de 242 logements répartis dans six bâtiments au 2-22, rue de l'Horizon, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – Neuf architectes/Brigil - 2-22, rue de l'Horizon – 26 février 2015;
- Plan d'aménagement et de plantation Neuf architectes/Brigil – 2-22, rue de l'Horizon – 26 février 2015;
- Élévations bâtiments de 35 logements - Neuf architectes/Brigil – 2-22, rue de l'Horizon – 26 février 2015;
- Bâtiments de 35 logements - Légende des matériaux de revêtement extérieur - Neuf architectes/Brigil – 2-22, rue de l'Horizon – 26 février 2015;
- Élévations bâtiments de 51 logements - Neuf architectes/ Brigil – 2-22, rue de l'Horizon – 26 février 2015;

- Bâtiments de 51 logements - Légende des matériaux de revêtement extérieur - Neuf architectes/ Brigil – 2-22, rue de l’Horizon – 26 février 2015;
- Perspectives bâtiments de 35 logements - Neuf architectes/ Brigil – 2-22, rue de l’Horizon – 26 février 2015;
- Perspectives bâtiments de 51 logements Neuf architectes/ Brigil – 2-22, rue de l’Horizon – 26 février 2015;
- Plan des terrasses situées sur la toiture - Neuf architectes/ Brigil – 2-22, rue de l’Horizon – 26 février 2015.

**Que** ce Comité recommande au conseil d’approuver la cession d’une parcelle de terrain riveraine d’une superficie approximative de 1238 m<sup>2</sup> tel que montré au plan intitulé : Plan cadastral - lot 3 836 272 du cadastre du Québec.

POUR	CONTRE	ABSENT
8	2	0

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 2-22, rue de l’Horizon – Autoriser l’empiètement de l’allée d’accès et du stationnement sur la façade des bâtiments, réduire la marge arrière et augmenter le nombre d’accès au terrain de 2 à 3 – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

#### **R-CCU-2015-04-15 / 40**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande de dérogations mineures visant à autoriser un empiètement de l’allée et du stationnement sur la façade des bâtiments, à réduire la marge arrière et à augmenter le nombre d’accès au terrain pour un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située au 2-22 rue de l’Horizon;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel intégré vise à construire quatre bâtiments de quatre étages de 35 logements chacun et deux bâtiments de quatre étages de 51 logements chacun, soit un total de 242 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel prévoit 186 cases aménagées en souterrain et 118 cases en surface;

**CONSIDÉRANT QU’il** n’est pas possible d’aménager les cases en surface et l’allée d’accès sans empiéter sur la façade des bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** des plantations arbustives viendront amenuiser l’impact de l’aménagement des cases de stationnement en façade des bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration irrégulière du terrain ne permet pas de respecter à tous les endroits la marge arrière prévue à la zone pour tous les bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** l’implantation des bâtiments est également contrainte par le partage des espaces de stationnement souterrains liant deux bâtiments ensemble, par les distances minimales à respecter entre les bâtiments et par l’aménagement des rampes d’accès au stationnement souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la marge arrière ne crée aucun préjudice au voisinage puisque cette réduction est demandée pour un bâtiment donnant sur l’espace de stationnement d’un projet résidentiel voisin :

**Que** ce Comité recommande au conseil d’accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :

- Autoriser l’empiètement de l’allée d’accès et du stationnement sur la façade des bâtiments;
- Réduire la marge arrière de 7 m à 3,44 m;
- Augmenter le nombre d’accès au terrain de 2 à 3;

Le tout comme illustré au document intitulé :

- Identification des dérogations mineures – 2-22 rue de l’Horizon – 26 février 2015.

**POUR**    **CONTRE**    **ABSENT**  
8            2            0

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

Les sujets inscrits aux articles 11 et 12 ont été traités après le sujet inscrit à l'article 8.

**13. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires – 30, rue Victoria – Régulariser quatre enseignes rattachées au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

À la suite d'une question, on confirme qu'un avis d'infraction a été transmis au propriétaire.

**R-CCU-2015-04-15 / 41**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'installation de quatre enseignes a été formulée pour la propriété située au 30, rue Victoria;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment abritant des locaux de l'administration fédérale renferme également un local commercial au rez-de-chaussée occupé par une institution financière qui s'affiche sur le mur-rideau de la façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 suggère de concevoir les enseignes comme une partie intégrante de la devanture et qu'elles doivent s'intégrer au caractère architectural et contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** tel que le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les enseignes proposées s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées de par leurs dimensions, leurs localisations, leurs formes, leurs designs, leurs formats, leurs couleurs, leurs matériaux et leur éclairage;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 30, rue Victoria afin de régulariser l'installation de quatre enseignes rattachées au bâtiment, le tout, comme illustré aux plans intitulés : Enseignes installées à autoriser – 30, rue Victoria – 20 février 2015.

**RECOMMANDÉE**

Arrivée de M. Jocelyn Blondin.

**14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 305-307, boulevard Saint-Joseph – Installer deux enseignes rattachées au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-04-15 / 42**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation de deux nouvelles enseignes rattachées au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 305-307, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment compte deux logements au deuxième étage et deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée occupé respectivement par un usage de restaurant et un usage de service de tatouage dont l'affichage commercial a fait l'objet d'une approbation d'un concept d'affichage en 2013;

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire de l'immeuble souhaite autoriser deux nouvelles enseignes rattachées au bâtiment pour afficher chacun des deux commerces, car le concept d'affichage approuvé ne prévoyait pas d'autres enseignes rattachées au bâtiment que celle qui affichait le restaurant;

**CONSIDÉRANT QUE**, mis à part l'ajout des deux nouvelles enseignes, l'emplacement, les dimensions et les caractéristiques des enseignes déjà approuvées demeurent inchangés dans le nouveau concept d'affichage proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant possède une architecture basée sur la symétrie de la façade principale que le concept d'affichage modifié viendra consolider par les emplacements des nouvelles enseignes proposées;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie des enseignes qui évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment et qui favorisent une surface homogène;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'affichage propose des enseignes qui sont conçues comme une partie de la façade et favorise la continuité des auvents sur la rue commerciale, comme stipulé au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'installation des deux enseignes respecte les dispositions réglementaires applicables en vertu du Règlement de zonage 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 305-307, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer deux enseignes rattachées au bâtiment, le tout, comme illustré au plan intitulé : Concept d'affichage proposé – 305-307, boulevard Saint-Joseph – 24 février 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

**15. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des abords du parc Fontaine – 91, rue Laval – Autoriser deux enseignes rattachées au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

À la suite d'une question, on confirme qu'un avis d'infraction a été transmis au propriétaire.

#### **R-CCU-2015-04-15 / 43**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 91, rue Laval;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment du 91, rue Laval, situé en tête d'îlot à l'angle des rues Vaudreuil et Frontenac, contient un seul local commercial au rez-de-chaussée occupé par un établissement de chiropractie qui désire obtenir les autorisations pour son affichage extérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'établissement commercial est déjà affiché sur une enseigne placée dans un boîtier qui a été installé sans autorisation par l'ancien locataire au-dessus de l'entrée du local commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** la requérante souhaite faire autoriser l'enseigne existante tout en installant une deuxième enseigne constituée de lettres détachées sur la façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige de concevoir les enseignes comme une partie intégrante de la devanture et qu'elles doivent s'intégrer au caractère architectural et contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE**, tel que le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les enseignes proposées s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées de par leurs dimensions, leurs localisations, leurs formes, leurs designs, leurs formats, leurs couleurs, leurs matériaux et leur éclairage;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 restructuration du centre-ville dans le secteur des abords du parc Fontaine, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 91, rue Laval afin d'autoriser deux enseignes rattachées au bâtiment, tel qu'illustré aux plans intitulés : « Enseignes *Chiro physio Gatineau* – 91, rue Laval – 4 février 2015 ».

**RECOMMANDÉE**

**16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 63, rue Morin – Remplacer dix fenêtres et deux portes – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Les travaux de rénovation qui seront effectués sur ce bâtiment qui ne respectent pas le concept original d'une maison allumette;
- La préparation et la diffusion d'une trousse d'information destinée aux propriétaires de maisons allumettes désirant effectuer des travaux de rénovation;
- L'adéquation entre le versement par la Ville d'une subvention pour des travaux de rénovation et le respect de la réglementation d'urbanisme;
- La mise à jour de la liste des bâtiments répertoriés dans le document intitulé : « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti » afin de s'assurer que le bâtiment, qui aura perdu des caractéristiques patrimoniales, n'ait plus le même statut.

**R-CCU-2015-04-15 / 44**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer les fenêtres et les portes du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 63, rue Morin;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal est une habitation unifamiliale à structure isolée de type « maison allumette » pour lequel le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de privilégier les fenêtres de type « à guillotine » lors du remplacement des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver, restaurer ou, à défaut, d'intégrer le module vertical des ouvertures aux bâtiments de type « maison allumette » lors de travaux de rénovation;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables 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 des maisons allumettes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 63, rue Morin, afin de remplacer dix fenêtres et deux portes, le tout, comme illustré au document intitulé : Modèles des portes et des fenêtres – 63, rue Morin – 6 février 2015.

**RECOMMANDÉE**

**17. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 24, rue Brook – Construire une habitation bifamiliale à structure isolée – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Le gabarit de ce projet semble trop massif en terme d'intégration dans son environnement;
- Le nombre (trois) et le choix des matériaux de revêtement extérieur (brique, vinyle, déclin de bois) sont discutables;
- Le vinyle devrait être remplacé par du bois d'ingénierie (canexel);
- Un seul matériau serait suffisant (bois d'ingénierie);
- Une dérogation mineure sur les matériaux de revêtement extérieur aurait été recommandée positivement.

**R-CCU-2015-04-15 / 45**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 24, rue Brook;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite démolir le bâtiment existant à cette adresse pour réaliser son projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la démolition est assujettie à une autorisation du Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet d'insertion respecte les objectifs et les critères applicables 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 24, rue Brook afin de construire une habitation bifamiliale à structure isolée, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation et de plantations proposé – option 2 – Extrait du plan réalisé par Beaulieu Architecture, révisé du 12 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées – option 2 – Extrait du plan réalisé par Beaulieu Architecture, révisé du 12 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

le tout conditionnellement à ce que le Comité sur les demandes de démolition autorise la démolition du bâtiment situé au 24, rue Brook.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **18. Projet de construction dans le secteur du boulevard Saint-René Ouest et Est et de la rue Main – 301, rue Édouard-Charette – Construire une habitation bifamiliale isolée – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon**

À la suite d'une question, on explique que la façade latérale droite ne présente aucune ouverture en raison de l'aménagement des pièces intérieures et de la proximité de la propriété voisine.

#### **R-CCU-2015-04-15 / 46**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de construction d'une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 301, rue Édouard-Charette;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de construction d'un nouveau bâtiment principal dans ce secteur de redéveloppement 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 projet présente un style architectural déjà existant dans le secteur, qu'il possède un gabarit bien intégré à son environnement et que son implantation viendra consolider la trame bâtie des rues Édouard-Charette et Gouin;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005, dont l'article 116 relatif au calcul de la marge avant minimale, ainsi qu'aux principaux objectifs et 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 redéveloppement du boulevard Saint-René Ouest et Est et de la rue Main, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 301, rue Édouard-Charette afin de construire une habitation bifamiliale isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé et montage avec la vue aérienne, extraits d'un plan préparé par Mathieu Fortin arpenteur-géomètre (implantation), novembre 2014 et par le SUDD, 301, rue Édouard-Charette;
- Élévations de l'habitation projetée, préparées par les Dessins Drummond, novembre 2014, 301, rue Édouard-Charette.

#### **RECOMMANDÉE**

**19. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – Rue de l'Ours-Noir – Régulariser les aménagements situés sur les terrains privés au 259, 267, 283, 291, rue de l'Ours-Noir qui n'ont pas de plantation ou haie sur le talus, et pour le 295, rue de l'Ours-Noir qui n'a ni talus ni plantation, mais plutôt une clôture opaque – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Les recours de la Ville afin de faire respecter la réglementation d'urbanisme;
- L'importance que les citoyens demeurent propriétaires de la partie du terrain qui sera sous servitude;
- Les responsabilités du promoteur et de la Ville;
- Le besoin d'installer une clôture le long du chemin Klock;
- Le choix esthétique d'une clôture en mailles de chaîne avec lattes verticales;
- La confirmation que l'article 484.2 du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatif à l'aménagement d'une bande tampon en bordure du chemin Klock s'applique seulement aux zones résidentielles H-16-112 et H-16-116

**R-CCU-2015-04-15 / 47**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à modifier le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du projet résidentiel Domaine Larose II et le guide d'aménagement qui l'accompagne, et à accorder des dérogations mineures afin de refléter la situation existante des propriétés situées sur la rue de l'Ours-Noir, a été formulée par le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** le permis de lotissement délivré le 24 septembre 2009 pour les propriétés du 251 à 295, rue de l'Ours-Noir, ne respecte pas le plan d'implantation et d'intégration architecturale et le guide d'aménagement approuvé, car le lotissement incorpore par erreur à la propriété privée des parcelles qui devaient rester publiques;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification demandée pour le plan d'implantation et d'intégration architecturale permet de régulariser la profondeur actuelle des terrains vendus et les certificats de localisation déposés;

**CONSIDÉRANT QUE** les aménagements existants dans la bande tampon ne sont pas entièrement conformes à l'article 484.2 du Règlement de zonage numéro 502-2005 ou au guide d'aménagement approuvé;

**CONSIDÉRANT QUE** le guide d'aménagement approuvé au soutien du projet de développement Domaine Larose II mentionnait les conditions suivantes :

- cession à la Ville par le requérant d'une bande tampon de 5 m et d'une sur largeur de 4,5 m;
- aménagement d'un talus d'une hauteur de 1 m et d'une largeur de 5 m incluant une plantation ou une haie dans la bande tampon;
- aménagement d'un sentier récréatif du côté ouest du chemin Klock.

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétaires actuels des terrains privés sur la rue de l'Ours-Noir ne souhaitent pas céder à la Ville la bande tampon de 5 m dont ils jouissent depuis 2009;

**CONSIDÉRANT QUE**, suite au réaménagement en 2012 de l'intersection du chemin Klock et du boulevard des Allumettières, l'aménagement du sentier récréatif est maintenant prévu du côté est du chemin Klock et que la construction d'un trottoir du côté ouest du chemin Klock a été privilégiée pour relier la rue Front au boulevard des Allumettières et qu'à cet effet une sur largeur de 3 mètres est suffisante;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a conservé dans les actes de vente des propriétés concernées le pouvoir de signer toute servitude requise en faveur de la Ville et que les propriétaires actuels en sont conscients, car la mention de servitude projetée est indiquée sur une largeur de 6,5 mètres dans la cour arrière des terrains sur leurs certificats de localisation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'article 484.2 du Règlement de zonage numéro 502-2005 s'applique seulement aux zones résidentielles H-16-112 et H-16-116 en bordure du chemin Klock. Les autres zones longeant le chemin Klock soient, la zone différée X-16-114, et les zones résidentielles H-16-117 et H-16-118, situées entre le boulevard des Allumettières et le chemin Antoine-Boucher, n'ont pas cette disposition à la grille;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale est conforme aux objectifs et aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, mais pas aux dispositions applicables au règlement de zonage numéro 502-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement résidentiel visant l'ouverture d'une rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin :

- de modifier le guide d'aménagement d'un projet résidentiel pour les terrains du 251 à 295, rue de l'Ours-Noir, et ce, comme illustré à l'annexe intitulée : Coupe modifiée 2015 chemin Klock;
- de remplacer le talus par une clôture opaque au 295, rue de l'Ours-Noir,

le tout, conditionnellement à l'approbation d'une modification à l'article 484.2 du Règlement de zonage no 502-2005 visant à diversifier les options d'aménagement pour la bande tampon et à exiger une servitude de maintien des aménagements dans la bande tampon.

**Que** ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder de dérogations mineures pour régulariser les non-conformités à la réglementation d'urbanisme.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

#### **20. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 104 à 112, rue Principale – Construire une passerelle sur une toiture – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

Le président du CCU mentionne qu'il n'est pas d'accord avec la recommandation du SUDD d'approuver un projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer visant la construction d'une passerelle sur la toiture du bâtiment situé au 104-112, rue Principale.

Il aurait aimé que l'Association du patrimoine d'Aylmer soit invitée par le SUDD à formuler un avis à ce sujet.

On mentionne que le président de l'Association du patrimoine d'Aylmer, M. François Arsenault, a transmis au SUDD quelques commentaires préliminaires sur le dossier du 104-112, rue Principale portant sur :

- L'absence d'un avis du Service d'incendie;
- L'absence d'autres scénarios d'évacuation;
- L'absence de plans schématiques des aires intérieures des bâtiments;
- L'absence d'autres options (limite de personnes, système de gicleurs, couloir protégé intérieur);
- La visibilité de la passerelle et de l'appentis qui sera plus visible, à partir de la rue, contrairement à ce que laissent croire les esquisses du requérant;
- La hauteur de l'appentis pourrait-elle être reconfigurée;
- La composition des matériaux qui seront utilisés pour la passerelle et l'appentis.

En conclusion, l'Association du patrimoine d'Aylmer ne privilégie pas en ce moment la proposition telle que présentée.

#### **R-CCU-2015-04-15 / 48**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la construction d'une passerelle sur une toiture sur le bâtiment du 104-112, rue Principale a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'Association du patrimoine d'Aylmer a été invitée que le vendredi 10 avril 2015 pour formuler un avis sur le projet d'ajouter une passerelle et un appentis sur la toiture du bâtiment situé au 104-112, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'Association du patrimoine d'Aylmer n'a pas eu suffisamment de temps pour formuler un avis au SUDD sur ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l'Association du patrimoine d'Aylmer a tout de même transmis au SUDD quelques commentaires préliminaires sur le dossier du 104-112, rue Principale;



**CONSIDÉRANT QUE** les quelques commentaires préliminaires de l'Association du patrimoine d'Aylmer démontrent l'absence d'un avis du Service d'incendie, d'autres scénarios d'évacuation, de plans schématiques des aires intérieures des bâtiments et d'autres options;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet pourrait respecter davantage les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver un projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 104 à 112, rue Principale afin de construire une passerelle sur la toiture du bâtiment, et ce, comme illustré aux plans et aux perspectives intitulés :

- Élévations proposées, 104-112, rue Principale, Extraits de plans réalisés par Landry architectes, le 12 juin 2014 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Perspectives proposées, 104-112, rue Principale, Perspectives fournies par le requérant le 8 janvier 2015 et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

### **RECOMMANDÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Émilie Breton.

Le sujet inscrit à l'article 21 a été traité après le sujet inscrit à l'article 8.

## **22. Usage conditionnel – 42, rue Isabelle – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- L'impact de la garderie sur le voisinage;
- La présence d'une piscine creusée non entourée d'une clôture dans la cour arrière du 44, rue Isabelle;
- L'utilisation du bois traité brun non toxique pour la fabrication de la clôture entourant l'aire de jeu.

### **R-CCU-2015-04-15 / 49**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 42, rue Isabelle;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande vise à convertir l'habitation unifamiliale afin de permettre l'implantation d'une garderie privée de 18 enfants dans le bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et de l'espace de stationnement existant;

**CONSIDÉRANT QU'**une section de l'espace de stationnement, situé en cour avant, sera aménagée en dalles alvéolées ou en surface végétale dure;

**CONSIDÉRANT QUE** la requérante a déposé une demande au ministère de la Famille visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie et que cette demande est à l'étude;

**CONSIDÉRANT QUE** la superficie projetée de l'aire de jeux extérieure pour les enfants excède la superficie minimale requise par le Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions applicables en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 soit :

- le terrain visé est situé en bordure de la rue Isabelle qui est identifiée comme une voie de circulation de type « collectrice » au plan d'urbanisme;
- la localisation de l'aire de jeux extérieure est adjacente à l'espace de stationnement de l'école primaire (185, rue Archambault) située à l'arrière de la propriété visée et sera circonscrite par une clôture opaque en bois traité d'une hauteur de 1,8 m et par une haie de cèdres afin de réduire les possibles impacts sur le voisinage;
- le terrain est à proximité de services ou d'infrastructures de soutien puisqu'il est situé à distance de marche du parc Moncion.

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 42, rue Isabelle afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 18 enfants, et ce, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements illustrés sur le plan d'implantation réalisé par Pierre Tabet, architecte en date du 9 janvier 2015;
- l'émission du permis d'opération par le ministère de la Famille.

#### **RECOMMANDÉE**

- 23. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 67, rue St-Onge – Réduire le nombre minimum de cases de stationnement et augmenter l'empiètement maximal des allées d'accès sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2015-04-15 / 50**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis a été formulée en vue de construire un triplex à structure isolée au 67, rue St-Onge;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande telle que formulée requiert l'aménagement de quatre cases de stationnement en façade du bâtiment, dont deux en tandem, ce qui impliquait l'octroi de trois dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de la topographie du terrain et de la largeur du bâtiment projeté l'espace de stationnement peut difficilement être aménagé en cour arrière;

**CONSIDÉRANT QUE,** pour réduire le nombre de dérogations mineures, différents scénarios ont été examinés avec les requérants, dont la possibilité de réduire la largeur du bâtiment et d'aménager quatre cases de stationnement en cour avant;

**CONSIDÉRANT QUE,** le Service de l'urbanisme et du développement durable a proposé de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 3 plutôt que de supprimer des espaces paysagers en façade du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la proposition du Service de l'urbanisme et du développement durable et acceptée par les requérants permet de maintenir la largeur du bâtiment proposé tout en réduisant le nombre minimal de cases de stationnement et l'empiètement des stationnements en façade du bâtiment :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 67, rue St-Onge visant à :

- réduire le nombre minimum de cases de stationnement de 4 à 3;
- augmenter l'empiètement maximal des allées d'accès sur la largeur de la façade principale du bâtiment de 30 % à 40 %,

et ce, afin de permettre la construction d'un triplex à structure isolée, le tout comme illustré au plan intitulé : Plan d'implantation modifié par le SUDD et accepté par les requérants - 67, rue St-Onge - 30 mars 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

- 24. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 429, rue Dubeau – Régulariser l'implantation d'une piscine creusée – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2015-04-15 / 51**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation d'une piscine creusée a été formulée pour la propriété située au 429, rue Dubeau;

**CONSIDÉRANT QU'**une erreur d'implantation est survenue lors de l'installation sans permis de la piscine et que la situation est existante depuis plus de 30 ans;

**CONSIDÉRANT QUE** l'erreur d'implantation n'est pas perceptible; seul un certificat de localisation récent préparé par un arpenteur-géomètre a permis de détecter que la piscine est implantée à moins d'un mètre de la ligne arrière du terrain et de la clôture;

**CONSIDÉRANT QU'**il n'est pas possible de régulariser la situation existante sans causer de préjudice sérieux au requérant;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées l'implantation de la piscine est conforme aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 429, rue Dubeau visant à :

- réduire la distance minimale requise entre la piscine et la ligne de terrain de 1 m à 0,80 m;
- réduire la distance minimale entre la piscine et la clôture de 1 m à 0,80 m.

#### **RECOMMANDÉE**

25. **Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 249, rue Essiambre – Réduire le nombre de cases de stationnement, la largeur du mur avant et augmenter l'empiètement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant le bâtiment – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

**R-CCU-2015-04-15 / 52**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un troisième logement dans un bâtiment situé au 249, rue Essiambre, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** pour ce faire, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé soutient la densification résidentielle dans la partie nord du village urbain Du Moulin bénéficiant d'une bonne desserte en services publics, communautaires et commerciaux;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'un troisième logement n'impliquera pas la modification du volume du bâtiment existant et ne posera pas de problème d'intégration avec le cadre bâti environnant comportant plusieurs habitations trifamiliales;

**CONSIDÉRANT QUE** la partie de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement empiétant à plus de 30 % devant la façade principale du bâtiment sera aménagée en pavé alvéolé afin de réduire son impact visuel et les effets d'îlots de chaleur :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 249, rue Essiambre pour une habitation trifamiliale visant :

- à réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 3;
- à réduire la largeur du mur avant de 9 m à 7,5 m;
- à augmenter l'empiètement de l'allée d'accès de 30 % à 67 %;
- à augmenter l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment de 30 % à 67 %,

et ce, conditionnellement à la plantation d'un érable en cour avant et l'aménagement en pavé alvéolé de la partie de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement empiétant à plus de 30 % devant la façade principale du bâtiment, comme démontré au plan intitulé :

- Plan d'implantation projeté, préparé par Alain Therrien, technologue, en janvier 2015 et annoté par la division de l'urbanisme du secteur de Gatineau.

#### **RECOMMANDÉE**

26. **Questions diverses :**

Aucune question n'est formulée.

27. **Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 40.