



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

204^e séance tenue le 4 mai 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^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Sofiène Ayadi, analyste en architecture et urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, 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, directeur adjoint – Développement
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Marie-Hélène Lajoie, directrice générale
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M^{me} Jenny Serrano, chargée de projets-design urbain

Citoyens

M^{me} René-France Bouliane – projet, 2, rue André-Larue
M. Gilles Farley – projet, 770, boulevard Gréber
M. Martin Bisson M^{me} Nathalie Rodrigue – La micro-maison
M. Lawrence Leahy – 3, rue René-Thérien
MM. Michel Quesnel et Gaétan Beaudoin – Projet de clinique médicale au 209, rue Gamelin
MM. Alain Adam et Simon Bernier – Projet pôle de la Cité
M. Pierre Pausé – Projet 455 à 545, chemin Vanier
Une vingtaine de personnes sont présentes à la section publique

ABSENCE :

Ressource interne

M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en remplaçant le sujet inscrit à l'article 3 par le sujet : Mission, valeurs et vision du SUDD.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Les plans d'implantation et d'intégration architecturale
4. Approbation du procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015
5. Signature du procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015
6. Suivi des recommandations
7. Date de la prochaine assemblée
8. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 et au Règlement de zonage numéro 502-2005 - zone résidentielle^oH-03-100
9. Modifications au Plan d'urbanisme – Secteur de l'hôpital de Hull et au Règlement de zonage – C-09-074
10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone commerciale C-13-183 et du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 à 545, chemin Vanier
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 75, boulevard de la Technologie
13. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 au Centre d'activités du pôle de la Cité
14. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 770, boulevard Gréber
15. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve au 131, rue Laurier
16. Travaux dans le site du patrimoine du Portage au 70, promenade du Portage
17. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 188, rue de Saint-Vallier
18. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 7, rue de Saint-Vallier
19. Dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 au 1258, rue Elzéar
20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2, rue André-Larue
21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 3, rue René-Thérien
22. Questions diverses
23. Levée de la séance

3. Mission, valeurs et vision du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Un texte intitulé : « Mission, valeurs et vision du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) » est déposé pour information. On explique que la redéfinition de la mission, des valeurs et de la vision du SUDD s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie de changement de culture du SUDD déposé au conseil municipal le 28 octobre 2014.

On mentionne également que cette redéfinition de « Mission-Vision-Valeurs » a nécessité l'implication, la participation et l'engagement de tous les employés du SUDD. Plusieurs rencontres ont été tenues, un plan d'action a été élaboré, des souhaits ont été formulés et des comités de suivis ont été constitués.

Enfin, on procède à la lecture du document en insistant sur l'ampleur de la mission, sur les trois valeurs qui ont été retenues soit le professionnalisme, l'approche-citoyen/client et le respect mutuel et sur la vision du SUDD tournée vers la création du Gatineau de demain par l'engagement, la collaboration, le professionnalisme et le respect de l'équipe du SUDD.

4. Approbation du procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015

Le procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015

Le procès-verbal de la 202^e séance tenue le 19 mars 2015 est signé par le président.

6. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

7. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 1^{er} juin 2015.

8. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Ajouter le concept d'artère commerciale mixte de quartier à un secteur situé au sud du boulevard Maloney Est, à proximité de l'intersection du boulevard de l'Aéroport en vue d'autoriser certains usages commerciaux – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

Questions, réponses et commentaires :

- On confirme que les usages commerciaux qui sont proposés répondront aux besoins futurs des citoyens et citoyennes du secteur;
- On résume l'historique des changements de zonage effectués au cours des dernières générations de règlements de zonage incluant la dernière grande modification relative à la structure commerciale adoptée en 2011.

R-CCU-2015-05-04 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée à la Ville afin d'ajouter le concept d'artère commerciale mixte de quartier à un secteur situé au sud du boulevard Maloney Est, à proximité de l'intersection du boulevard de l'Aéroport, et ce, en vue d'autoriser par règlement de concordance certains usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE les usages commerciaux ont été retirés dans ce secteur depuis la mise en place de la structure commerciale en 2011;

CONSIDÉRANT QU'une modification au plan d'urbanisme est nécessaire afin d'attribuer un concept commercial à ce secteur et ainsi autoriser à nouveau des usages commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE, selon la structure commerciale, l'artère commerciale mixte de quartier est le concept le mieux adapté à ce contexte de développement, puisqu'il répond aux caractéristiques du site qui vise à fournir des biens et services d'utilité courante destinés aux résidents du quartier;

CONSIDÉRANT QUE le concept commercial et le changement de vocation proposés sont conformes à l'affectation mixte (résidentielle et commerciale) prévue au plan d'urbanisme qui vise à encourager l'implantation des usages commerciaux, publics et résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE l'analyse de la structure commerciale a reconnu un potentiel commercial à développer pour le village urbain de la Rivière-Blanche;

CONSIDÉRANT QUE le secteur visé par la modification concerne une artère principale et se situe à proximité du boulevard de l'Aéroport, tout en étant facilement accessible pour les citoyens et en se prêtant bien à l'exercice d'usages commerciaux :

Que ce Comité recommande au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but d'ajouter le concept d'artère commerciale mixte de quartier à un secteur situé au sud du boulevard Maloney Est, à proximité de l'intersection du boulevard de l'Aéroport.

RECOMMANDÉE

Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – zone résidentielle^oH-03-100 – Agrandir la zone résidentielle H-03-100 à même une partie de la zone résidentielle H-03-101, lui attribuer une affectation commerciale et autoriser certains usages commerciaux – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2015-05-04 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée à la Ville afin d'autoriser les usages commerciaux de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) », « Commerces au détail de biens courants (c11) », « Commerces de biens semi-réfléchis (c12a) », « Commerces de restauration (c13) » et les usages spécifiques « 6835 – École de danse (excluant une salle de danse prévue au code 5822) », « 7219 – Autres lieux d'assemblées pour les loisirs » et « 7425 – Gymnase et formation athlétique (incluant notamment, l'école de sports) » de la catégorie d'usages « Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunions (c15) » à la zone résidentielle H-03-100;

CONSIDÉRANT QUE seuls les usages reliés à l'habitation de type familial (h1), de 1 à 16 logements, sont autorisés à la zone résidentielle H-03-100;

CONSIDÉRANT QU'avant l'entrée en vigueur de la structure commerciale la propriété du 1736, boulevard Maloney Est faisait partie de la zone commerciale C-03-099 où les usages commerciaux de services personnels et professionnels, la vente au détail et la restauration étaient permis;

CONSIDÉRANT QUE l'ancienne zone commerciale C-03-099 a été abrogée lors de l'adoption de la structure commerciale en l'intégrant aux zones résidentielles H-03-100 et H-03-101;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle H-03-100 est incluse dans une affectation mixte (résidentielle et commerciale) au plan d'urbanisme pour laquelle les usages commerciaux sont autorisés;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment commercial situé au 1736, boulevard Maloney Est comprend sept locaux occupés par des usages commerciaux maintenant dérogatoires, mais protégés par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE, selon le potentiel de développement résidentiel, la construction d'environ 3000 logements est prévue dans le secteur, ce qui aura pour effet de créer une demande commerciale supplémentaire;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle H-03-100 fait face au secteur industriel de l'Aéroparc, lequel génère certaines nuisances et que, pour cette raison, il est opportun de prévoir une transition entre les milieux;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1) le conseil doit, dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance;

CONSIDÉRANT QUE l'on entend par règlement de concordance tout règlement qui modifie, entre autres, le règlement de zonage, qui est nécessaire pour assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone résidentielle H-03-100 afin :

- de remplacer l'affectation résidentielle (H-03-100) par une affectation commerciale (C-03-100);
- d'agrandir la zone dans le but d'inclure l'ensemble de la propriété du 1736, boulevard Maloney Est, à l'intérieur de celle-ci;
- d'ajouter les catégories d'usages « Services personnels et professionnels (c1) », « Commerces au détail de biens courants (c11) », « Commerces de biens semi-réfléchis (c12a) » et « Commerces de restauration (c13) »;
- d'ajouter comme usages spécifiquement permis à la catégorie d'usages « Commerces associés à l'hébergement et aux lieux de réunions (c15) » les usages « 6835 – École de danse (excluant une salle de danse prévue au code 5822) », « 7219 – Autres lieux d'assemblées pour les loisirs » et « 7425 – Gymnase et formation athlétique (incluant notamment, l'école de sports) ».

RECOMMANDÉE

9. Modification au Plan d'urbanisme – Secteur de l'hôpital de Hull – Autoriser l'implantation d'espaces à bureaux d'une superficie de plancher maximale de 5000 m² dans un micro noyau commercial de voisinage situé à moins de 100 m d'un pôle institutionnel spécialisé – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

Questions, réponses et commentaires :

- On mentionne qu'une approche de modification au plan d'urbanisme et qu'une approbation ultérieure d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permettra aux résidents de se prononcer pour ou contre la réalisation du projet;
- On rappelle qu'un PPCMOI est assujéti à une consultation publique et à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone visée et des zones contiguës.

Arrivée de M. François Lacerte-Gagnon.

- Des explications sont données sur les usages recommandés en mars 2013 par le CCU et les usages proposés dans l'analyse de projet du 4 mai 2015.

Arrivée de M. Yvon Dallaire.

- Des éclaircissements sont fournis sur les avantages d'un PPCMOI pour les résidents;
- On rappelle les prochaines étapes (modification du plan d'urbanisme, du Règlement de zonage, premier projet, consultation publique, second projet, pré-consultation, rapport de consultation, premier projet de PPCMOI, consultation publique sur le PPCMOI, second projet du PPCMOI, au besoin, ouverture d'un registre)
- On confirme que l'immeuble du 205, rue Gamelin est inclus dans le projet de construction de l'édifice commercial.

On convient de passer à l'article 11 de l'ordre du jour.

11. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée des citoyennes et citoyens.

M^{me} Renée-France Bouliane, propriétaire du 2, rue André-Larue résume les principaux arguments justifiant sa demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage attaché et des pièces habitables au-dessus. On mentionne qu'il n'y aura pas de nouveau logement ajouté à la suite de l'agrandissement.

M. Gilles Farley présente les grandes lignes du projet d'agrandissement d'une église et d'aménagement d'un service de garderie au 770, boulevard Gréber. Quelques réponses sont formulées sur le type de service de garderie qui sera offert, le besoin d'un terrain de sport, la réduction de l'espace de stationnement, l'opposition au projet d'agrandissement formulée par un voisin, la préservation des arbres matures, le niveau de fréquentation de l'église.

M. Martin Bisson accompagné de M^{me} Nathalie Rodrigue présente le concept de micro-maison en insistant sur l'historique du concept, la clientèle type, la réglementation de la Ville de Gatineau, les expériences des villes nord-américaines, la réglementation québécoise et ontarienne, les avantages de la micro-maison, de mauvais et bons exemples de bâtiments accessoires, les oppositions prévisibles (grands constructeurs, voisins, esthétique).

M. Lawrence Leahy, propriétaire du 3, rue René-Thérien, a un projet d'agrandissement de sa résidence en ajoutant un garage incorporé avec une pièce habitable au-dessus.

Départ des citoyennes et citoyens.

Arrivée de MM. Alain Adam et Simon Bernier - Projet pôle de la Cité.

MM. Alain Adam et Simon Bernier présentent un résumé du projet de la Cité et Saint-René en insistant sur les modifications demandées au Règlement de zonage sur les grandes lignes d'aménagement et de design et sur la mixité des activités et des usages.

Plusieurs questions sont abordées, entre autres, l'augmentation de la densité, l'aspect commercial, le nombre d'étages en bordure du boulevard Saint-René Ouest, l'offre de logement abordable et communautaire, les notions d'échelle humaine et de nouvelles tendances en urbanisme, l'offre de logement accessible et la période de réalisation du projet.

Départ de MM. Alain Adam et Simon Bernier.

Arrivée de MM. Michel Quesnel et Gaétan Beaudoin – Projet au 209, rue Gamelin.

M. Michel Quesnel rappelle l'historique du projet de construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin.

De plus, il mentionne qu'il est disposé à modifier son projet afin de le rendre acceptable par les citoyens du secteur et qu'il soumettra son projet à une consultation citoyenne avant le dépôt d'un PPCMOI au CCU.

Enfin, M. Quesnel souligne que son projet de construction d'un édifice commercial s'intégrera à son environnement bâti au niveau des volumes, des formes architecturales, des couleurs et des types de matériaux de revêtement.

Départ de MM. Michel Quesnel et Gaétan Beaudoin.

Arrivée de M. Pierre Pauzé – projet 455 à 545, chemin Vanier

M. Pauzé mentionne que le Règlement de zonage numéro 502-2005 porte préjudice aux requérants de la zone commerciale C-13-183, puisque les dispositions réglementaires d'affichages sont plus restrictives dans cette zone que les dispositions d'affichages qui s'appliquent dans les zones commerciales contiguës à la zone commerciale C-13-183.

Départ de M. Pierre Pauzé.

On convient de revenir à l'article 9 de l'ordre du jour.

9. Modification au Plan d'urbanisme – Secteur de l'hôpital de Hull – Autoriser l'implantation d'espaces à bureaux d'une superficie de plancher maximale de 5000 m² dans un micro-noyau commercial de voisinage situé à moins de 100 m d'un pôle institutionnel spécialisé – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

Des commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La crainte que le PPCMOI risque d'être utilisé comme passe-droit pour justifier un projet qui autrement ne recevrait pas l'assentiment des citoyens de la zone visée et des zones contiguës;
- L'absence d'un plan de consultation et de son applicabilité;
- L'écart entre ce qui est mentionné lors des assemblées de consultation publique et ce qui est noté aux rapports de consultation de ces assemblées;
- L'importance de consulter les citoyens et surtout de tenir compte de leurs préoccupations, de leurs revendications et de leurs exigences;
- Le défi que représente l'insertion dans la trame urbaine existante d'un bâtiment de quatre étages.

R-CCU-2015-05-04 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le plan d'urbanisme et le règlement de zonage a été déposée en 2013 dans le cadre d'un projet de construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, lors de la séance du 11 mars 2013, recommandait au conseil d'approuver une modification au plan d'urbanisme afin d'agrandir l'aire d'affectation « secteur institutionnel » à même l'aire d'affectation « secteur résidentiel urbain », d'augmenter les superficies maximales de bureaux autorisées dans un micro-noyau commercial de voisinage adjacent à un pôle institutionnel spécialisé et d'y autoriser les usages de la catégorie « C1 - Services personnels et professionnels » en lien avec la vocation du pôle;

CONSIDÉRANT QUE le processus visant l'adoption des modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage a été suspendu suite à une rencontre citoyenne où les résidents ont démontré des inquiétudes par rapport à certains aspects du projet, notamment la hauteur du bâtiment projeté ainsi que le nombre prévu de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le requérant, suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme du 11 mars 2013, demande que ce conseil amorce les modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage nécessaires au dépôt d'un projet modifié de façon à répondre aux préoccupations des citoyens du secteur et à son approbation ultérieure;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) propose que l'approbation du projet se fasse par l'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme une modification préalable au plan d'urbanisme est nécessaire pour que le PPCMOI soit recevable;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement présentement en vigueur ne permet pas les usages résidentiels de type familial dans une affectation de type « UP - Utilisation publique » et qu'en conséquence le Plan d'urbanisme n'identifie pas les usages résidentiels de type familial à titre d'usages compatibles avec une aire d'affectation « secteur institutionnel »;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD propose que l'entrée en vigueur de la modification au Plan d'urbanisme se fasse simultanément à l'adoption du PPCMOI visant la construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin :

Que ce Comité recommande au conseil d'adopter une modification au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 afin d'autoriser l'implantation d'espaces à bureaux liés à la santé, d'une superficie de plancher maximale de 5000 m² dans un noyau commercial de voisinage situé à moins de 100 m d'un pôle institutionnel spécialisé.

Que ce Comité recommande également au conseil que l'entrée en vigueur du règlement modifiant le Plan d'urbanisme se fasse simultanément à l'adoption du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin.

POUR	CONTRE	ABSENT
6	4	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Modification au Règlement de zonage – C-09-074 – Agrandir la zone commerciale C-09-074 à même la zone commerciale C-09-017 pour y inclure le lot 1 084 022 et autoriser une superficie de plancher maximale de 5000 m² pour les usages de la catégorie « C1 - Services personnels et professionnels » médicaux et de santé – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2015-05-04 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le Plan d'urbanisme et le Règlement de zonage a été déposée en 2013 dans le cadre d'un projet de construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au Règlement de zonage visait à créer une nouvelle zone communautaire du côté ouest du boulevard Moussette, à agrandir la zone commerciale C-09-074 à même la zone commerciale C-09-017 pour y inclure le lot 1 084 022 et à autoriser une superficie de plancher maximale de 5000 m² pour les usages de la catégorie « C1 - Services personnels et professionnels » médicaux et de santé;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, lors de la séance du 11 mars 2013, recommandait au conseil d'approuver les modifications demandées au Plan d'urbanisme et, par voie de conséquence, au Règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le processus visant l'adoption des modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage a été suspendu suite à une rencontre citoyenne où les résidents ont démontré des inquiétudes par rapport à certains aspects du projet, notamment la hauteur du bâtiment projeté ainsi que le nombre prévu de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sera prochainement soumis pour approbation;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose que l'entrée en vigueur de la modification proposée au Règlement de zonage se fasse simultanément à l'adoption du PPCMOI visant la construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin :

Que ce Comité recommande au conseil d'adopter un règlement de concordance modifiant le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'agrandir la zone commerciale C-09-074 à même la zone commerciale C-09-017 pour y inclure le lot 1 084 022 et de prévoir une superficie de plancher maximale de 5000 m² pour les usages de la catégorie « C1 -Services personnels et professionnels » médicaux et de santé.

Que ce Comité recommande également au conseil que l'entrée en vigueur du règlement modifiant le Plan d'urbanisme se fasse simultanément à l'adoption du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'un édifice commercial au 209, rue Gamelin.

POUR	CONTRE	ABSENT
6	4	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone commerciale C-13-183 – Retirer les dispositions particulières relatives à l'affichage applicables à la zone – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

On rappelle que l'une des conditions formulées lors de la séance du CCU du 3 février 2014, d'accorder des dérogations mineures au projet commercial du 455 à 545, chemin Vanier, était de revoir l'architecture des façades donnant sur le boulevard des Allumettières ou à mettre en place un aménagement paysager qui devra dissimuler immédiatement et entièrement, été comme hiver, les façades des bâtiments donnant sur le boulevard des Allumettières.

Les membres du CCU considèrent que de recommander une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de retirer les dispositions particulières relatives à l'affichage applicable à la zone C-13-183 viendrait à l'encontre de la condition formulée lors de la séance du CCU du 3 février 2014 et adoptée par le conseil municipal le 18 mars 2014.

R-CCU-2015-05-04 / 57

CONSIDÉRANT QUE le projet commercial intégré situé à l'intersection nord-est du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier a fait l'objet d'une approbation du conseil municipal le 18 mars 2014 (CM-2014-178);

CONSIDÉRANT QU'un concept d'affichage conforme à la réglementation municipale a été approuvé le 18 novembre 2014 (CM-2014-834);

CONSIDÉRANT QUE le requérant formule maintenant une demande afin de retirer les dispositions particulières relatives à l'affichage applicables à la zone commerciale C-13-183 et propose l'application des dispositions générales seulement;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions particulières relatives à l'affichage de l'article 495-B, applicables notamment dans une zone commerciale de type rue d'ambiance, ont pour objectif de limiter le nombre, la hauteur et la superficie maximale des enseignes au-delà des dispositions générales;

CONSIDÉRANT QUE, selon le requérant, l'échelle des lieux, au carrefour des deux artères majeures du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier, nécessite une visibilité d'affichage adaptée à son statut urbain et aux conditions environnantes;

CONSIDÉRANT QUE, toujours selon le requérant, les dispositions particulières relatives à l'affichage de l'article 495-B ne sont donc pas adaptées à l'échelle et à la typologie des lieux, ni aux usagers de la route;

CONSIDÉRANT QUE, pour atteindre les objectifs municipaux en matière de planification urbaine et les objectifs économiques du requérant, l'application des dispositions générales relatives à l'affichage est proposée;

CONSIDÉRANT QUE les terrains situés dans le cadran nord-est de cette intersection sont les seuls dans le secteur assujettis à des dispositions particulières en plus des autres dispositions générales :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de retirer les dispositions particulières relatives à l'affichage applicables à la zone commerciale C-13-183 visant à limiter le nombre, la hauteur et la superficie des enseignes.

POUR	CONTRE	ABSENT
0	10	0

REJETÉE

Modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 à 545, chemin Vanier – Ajuster le concept d'affichage et ajouter de nouvelles enseignes – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2015-05-04 / 58

CONSIDÉRANT QUE le projet commercial intégré situé à l'intersection nord-est du boulevard des Allumettières et du chemin Vanier a fait l'objet d'une approbation du conseil municipal le 18 mars 2014 (CM-2014-178);

CONSIDÉRANT QU'un concept d'affichage conforme à la réglementation municipale a été approuvé le 18 novembre 2014 (CM-2014-834);

CONSIDÉRANT QUE le projet commercial intégré comporte neuf bâtiments, dont certains avec plusieurs commerces;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fait une demande pour l'ajout de différents types d'enseignes, soit des enseignes rattachées aux bâtiments, une enseigne sur socle et des enseignes directionnelles;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification du projet d'intervention dans le 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, au 455 à 545, chemin Vanier, afin d'ajuster le concept d'affichage et d'ajouter de nouvelles enseignes, et ce, comme illustré dans le document graphique intitulé « Développement commercial » préparé le 26 mars 2015 par PPU Urbanistes-conseils, et ce, conditionnellement :

- à la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- au remplacement de la couleur orangée des enseignes et de la structure associées au service à l'auto du commerce de restauration (475, chemin Vanier) par le brun, couleur corporative dominante.

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Jenny Serrano et de MM. Réjean Martineau et Yvon Dallaire.

L'article 11. Période de questions des citoyennes et citoyens a été traité avant l'article 9

12. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 75, boulevard de la Technologie – Autoriser l'usage de l'industrie de la bière à la zone industrielle I-11-069 – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

Quelques précisions sont données sur l'usage additionnel visant à autoriser le service de dégustation de nourriture et boisson, les heures d'ouverture, la vocation des parcs d'affaires et le niveau de nuisance relative aux odeurs.

R-CCU-2015-05-04 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée à la Ville de Gatineau afin d'autoriser à la zone industrielle I-11-069, l'usage « 2093 – Industrie de la bière » faisant partie de la catégorie d'usage « Fabrication industrielle (i2) »;

CONSIDÉRANT QUE la demande de changement de zonage permettra à une entreprise locale de s'installer au 75, boulevard de la Technologie, du parc des Hautes-Plaines;

CONSIDÉRANT QUE l'entreprise qui est déjà implantée à Gatineau, à la croisée des rues Montcalm et Papineau, désire augmenter sa capacité de production pour répondre à une demande grandissante dans ce type de marché;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire elle a besoin de locaux qui lui permettront d'accueillir les équipements de production industrielle en vue de répondre à ses besoins d'expansion;

CONSIDÉRANT QUE la demande de changement de zonage consiste également à permettre la dégustation de nourriture comme usage additionnel à l'usage principal;

CONSIDÉRANT QUE des modifications au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme avaient déjà été apportées en 2009 afin d'encourager la venue de nouveaux types d'entreprises dans le parc d'affaires des Hautes-Plaines, lesquelles n'ont cependant pas entraîné les retombées escomptées;

CONSIDÉRANT QUE les activités de l'entreprise respectent les objectifs du Plan d'urbanisme applicables au parc d'affaires des Hautes-Plaines qui visent à encourager des activités de faible impact et à autoriser des projets de qualité supérieure pour l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains;

CONSIDÉRANT QUE deux études, dont une réalisée dans le cadre des modifications apportées aux règlements d'urbanisme en 2009 et une deuxième réalisée dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement en 2012, proposaient d'élargir les usages autorisés pour le parc d'affaires des Hautes-Plaines afin d'assurer son développement et sa pérennité :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'ajout de l'usage « 2093 – Industrie de la bière » à la zone industrielle I-11-069.

RECOMMANDÉE

- 13. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Centre d'activités du pôle de la Cité - Zones résidentielles H-05-240, H-05-244 et H-05-245, zone commerciale C-05-112 - Hausser à 20 le nombre d'étages, modifier certaines dispositions concernant les structures des bâtiments et permettre des bureaux dans la zone résidentielle H-05-245 – District électoral du Versant – Daniel Champagne**

Les membres du CCU demandent qu'une zone soit créée en bordure du boulevard Saint-René Ouest afin de conserver un maximum de six étages.

R-CCU-2015-05-04 / 60

CONSIDÉRANT QUE deux demandes de modification de zonage afin de permettre la réalisation du projet de développement de la Cité de la Société immobilière Adam ainsi que le projet Saint-René de l'organisme Habitations des Rivières de l'Outaouais (H.R.O.) ont été déposées;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable 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;

CONSIDÉRANT QUE cette modification avait 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 inscrits au Centre d'activités du pôle de la Cité dans le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR);

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la hauteur recherchée à l'intérieur de deux zones du projet de la Cité 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 de la Cité cadre bien avec l'environnement bâti projeté et existant du Centre d'activités du pôle de la Cité puisque des bâtiments répondant à des conditions de densité élevée et très élevée y sont déjà implantés;

CONSIDÉRANT QUE les modifications demandées aux structures des bâtiments contigus sont directement en lien avec l'intégration de ces typologies d'habitation dans des structures novatrices, efficacement intégrées au contexte de développement préconisé pour le pôle de la Cité;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels » dans la zone résidentielle H-05-245 et inversement la catégorie d'usage « Habitation de type familial » dans la zone commerciale C-05-112 s'inscrit dans la vision d'ensemble du Centre d'activités du pôle de la Cité traduisant l'affectation mixte du secteur inscrite au plan d'urbanisme et privilégiant le maintien et le renforcement de la mixité des usages à l'intérieur d'un même bâtiment ou d'un secteur;

CONSIDÉRANT QUE le retrait à la grille de la zone commerciale C-05-112 de la disposition « D » concernant la hiérarchie commerciale permettra de ne pas limiter à 5000 m² les surfaces des usages commerciaux de services personnels et professionnels dans un même bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications suivantes au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

- Pour la zone résidentielle H-05-240 :
 - hausser le nombre d'étages maximum de 10 à 20 pour les bâtiments à structure isolée;
 - diminuer la superficie d'implantation minimale des bâtiments à structure contiguë de 70 m² à 55 m²;
 - diminuer la largeur minimale du mur avant des bâtiments à structure contiguë de 8 m à 5 m;
 - retirer le rapport minimal logement/bâtiment.
- Pour la zone résidentielle H-05-244 :
 - hausser le nombre d'étages maximum de 6 à 20 pour les bâtiments à structure isolée;
 - diminuer la superficie d'implantation minimale des bâtiments à structure contiguë de 70 m² à 55 m²;
 - diminuer la largeur minimale du mur avant des bâtiments à structure contiguë de 8 m à 5 m;
 - retirer le rapport minimal logement/bâtiment.
- Pour la zone résidentielle H-05-245 :
 - ajuster la grille afin de permettre la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (c1) »;
 - agrandir la zone à même une partie de la zone résidentielle H-05-244, dans le but de limiter à six étages maximum les édifices en bordure du boulevard Saint-René Ouest.
- Pour la zone commerciale C-05-112 :
 - ajuster la grille afin de permettre la catégorie d'usage « Habitation de type familial h1 » en structure isolée, jumelée et contiguë pour des bâtiments variant entre 3 et 20 étages;
 - retirer de la grille de zonage la disposition « D » concernant la hiérarchie commerciale.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Pierre-Luc Caron.

14. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 770, boulevard Gréber – Autoriser l'agrandissement d'une église et permettre un service de garderie – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

R-CCU-2015-05-04 / 61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une église et permettre un service de garderie de 80 places a été formulée pour la propriété située au 770, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE le projet inclut également l'ajout de nouveaux usages principaux sur cette propriété, soit un auditorium, un gymnase, un terrain de sport, et que ces usages sont autorisés dans la zone commerciale où se situe cette propriété;

CONSIDÉRANT QUE des usages additionnels et dépendants à l'église sont aussi prévus, soit des salles de formation, une salle de réception et un service de bien-être et de charité;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone commerciale C-05-030 du parc d'affaires Gréber et que l'église n'est pas un usage autorisé;

CONSIDÉRANT QUE certains éléments du projet d'agrandissement du bâtiment s'avèrent non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005 notamment en regard du nombre de cases et de l'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant et son agrandissement proposé expriment un langage architectural particulier lui conférant une identité propre liée à sa principale vocation, soit un lieu de culte;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie (6541) en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant devra déposer une demande au ministère de la Famille visant à obtenir un permis d'opération pour un service de garderie;

CONSIDÉRANT le caractère particulier de ce projet situé dans un secteur à caractère industriel et commercial et pour lequel des modifications réglementaires sont requises pour en permettre la réalisation;

CONSIDÉRANT QU'il est préférable d'utiliser l'outil de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin d'autoriser l'usage « église » et ses usages additionnels et dépendants, seulement pour cette propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit faire l'objet d'une approbation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

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 d'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 770, boulevard Gréber, afin d'autoriser l'agrandissement d'une église et permettre les usages additionnels et dépendants suivants : salles de formation, salle de réception et service de bien-être et de charité ainsi qu'un service de garderie de 80 places;

Malgré les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, il est également proposé de permettre :

- que le nombre minimal de cases de stationnement requis (231 cases) soit réduit à 195 cases;
- que 71 cases de stationnement soient aménagées de taille réduite à 2,25 m de largeur et 4,5 m de profondeur;
- qu'une allée de circulation soit aménagée à 0 m d'une partie d'un mur du bâtiment;
- que le dépôt pour les matières résiduelles soit implanté à 1,75 m d'une ligne latérale du terrain;

comme illustré au plan d'implantation, aux plans d'étages, aux perspectives et élévations préparés par Gilles Dessureault, architecte, aux dates indiquées dans les annexes 4, 5, 6, 8 et 9, faisant partie intégrante de ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, et ce, conditionnellement :

- à la réalisation complète des aménagements paysagers identifiés aux annexes 4 et 5;
- au maintien du terrain de sport tant que l'usage garderie est exercé, le tout tel que présenté sur le plan d'implantation et d'aménagement paysager (voir annexe 4);
- à la conformité de l'espace de stationnement existant dès la réalisation de la phase 1 du projet (voir annexe 4);
- à l'installation d'un revêtement de toiture à haute réflectance pour les parties agrandies;
- à l'installation d'une clôture entourant l'aire de jeu de la garderie jusqu'au mur du bâtiment afin de la rendre adjacente au bâtiment, et ce, lors de l'aménagement de la garderie dans le bâtiment.

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Marie-Hélène Lajoie.

15. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 131, rue Laurier – Rénover le bâtiment et agrandir la marquise de l’entrée en façade avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Des commentaires sont formulés sur l’agrandissement de la marquise, les matériaux de revêtements blancs et l’ajout de végétation (feuillus et conifères) « en pot » en bordure de la rue Laurier.

R-CCU-2015-05-04 / 62

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver la rénovation du bâtiment et l’agrandissement de la marquise de l’entrée en façade avant a été formulée pour la propriété située au 131, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires de l’immeuble souhaitent réaliser une rénovation majeure sur les façades du bâtiment parce que les revêtements existants arrivent à leur fin de durée de vie et pour pallier les problèmes récurrents d’infiltration d’eau à certains endroits;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à remplacer les portes et les fenêtres, agrandir la marquise de l’entrée en façade avant et les fenêtres en façade arrière et installer de nouveaux revêtements extérieurs sur les quatre façades;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de 10 étages, situé sur le terrain en tête d’îlot délimité par les rues Laurier, Saint-Étienne et de Notre-Dame-de-l’Île, est occupé par un usage commercial d’hôtellerie;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose d’insérer des saillies au bâtiment et de nouveaux éléments décoratifs et permet de rehausser la qualité architecturale des façades;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale privilégie, lors des travaux de remplacement de matériaux de revêtement extérieur, de viser l’homogénéité et la cohérence dans leur agencement;

CONSIDÉRANT QU’à la demande du Service de l’urbanisme et du développement durable le projet prévoit une réduction des aires pavées au sol et la bonification des aménagements paysagers sur le site, notamment le long de la rue Laurier et de la rue de Notre-Dame-de-l’Île;

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 131, rue Laurier, afin de rénover le bâtiment et d’agrandir la marquise de l’entrée en façade avant, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d’implantation proposé – Lapalme Rheault architecte – 131, rue Laurier – 20 avril 2015;
- Élévation principale sur la rue Laurier et élévation arrière sur la rue de Notre-Dame-de-l’Île – Lapalme Rheault architecte – 131, rue Laurier – 20 avril 2015;
- Élévation latérale droite sur la rue Saint-Étienne et élévation latérale gauche – Lapalme Rheault architecte – 131, rue Laurier – 20 avril 2015
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Lapalme Rheault architecte – 131, rue Laurier – 20 avril 2015.

RECOMMANDÉE

16. Travaux dans le site du patrimoine du Portage – 70, promenade du Portage – Régulariser l’installation de deux enseignes rattachées au bâtiment – District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière

R-CCU-2015-05-04 / 63

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’installation de deux enseignes rattachées au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 70, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QU’une autorisation a été obtenue du conseil en 2014 pour la construction d’une terrasse en cour arrière et l’installation d’une enseigne en façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a installé l'enseigne approuvée en 2014 à un autre emplacement que celui prévu initialement sur la façade principale et qu'il souhaite régulariser une deuxième enseigne sur les six autres installées sur le bâtiment et déjà retirées à la demande du Service de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est répertorié dans le document intitulé « Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti » réalisé en 2008 et est identifié comme ayant une valeur patrimoniale forte et un bon état d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage ne prévoit pas de critères d'évaluation de l'affichage, mais fixe des conditions visant la conservation des caractères propres au paysage architectural du site du patrimoine et que l'affichage à régulariser respecte ces conditions :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine du Portage au 70, promenade du Portage afin de régulariser l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Enseignes installées sur le bâtiment – 70, promenade du Portage – 9 avril 2015.

RECOMMANDÉE

- 17. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 188, rue de Saint-Vallier – Régulariser l'empiètement d'un escalier extérieur en cour latérale droite – District électoral de Limbour – Cédric Tessier**

R-CCU-2015-05-04 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'empiètement d'un escalier extérieur en cour latérale droite a été formulée pour la propriété située au 188, rue de Saint-Vallier;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées au niveau du terrain voisin prévues dans le plan de terrassement causent un important dénivelé entre les deux propriétés, ce qui a conduit le requérant à construire, en cour latérale droite, un escalier extérieur non prévu lors du dépôt de la demande de permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l'escalier extérieur permet d'assurer l'accès en tout temps à la cour arrière et facilite, en cas d'incendie, l'évacuation des occupants de la maison à partir du premier étage vers la rue;

CONSIDÉRANT QUE l'escalier dérogatoire permet d'éviter l'aménagement d'une allée pavée en cour latérale gauche, qui réduirait la superficie des aires de verdure gazonnées et impliquerait l'abattage de l'un des trois arbres plantés en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement de l'escalier en cour latérale droite ne porte pas atteinte à la jouissance du propriétaire de l'habitation voisine de son droit de propriété puisqu'il a exprimé son consentement pour la dérogation mineure proposée :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 188, rue de Saint-Vallier visant à réduire de 1 m à 0 m la distance minimale entre un escalier extérieur et une ligne de terrain afin de régulariser l'empiètement de l'escalier extérieur en cour latérale droite.

RECOMMANDÉE

- 18. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 7, rue de Saint-Vallier – Régulariser l'empiètement du mur de la façade principale et de l'escalier extérieur dans la marge avant – District électoral de Limbour – Cédric Tessier**

R-CCU-2015-05-04 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'empiètement du mur de la façade principale et de l'escalier extérieur dans la marge avant a été formulée pour la propriété située au 7, rue de Saint-Vallier;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement de certains éléments du mur de la façade principale dans la marge avant n'a pas été soulevé lors de l'émission du permis de construire en 2014;

CONSIDÉRANT QUE la topographie du terrain a nécessité l'aménagement de marches supplémentaires non prévues dans le plan d'implantation déposé lors de la demande de permis de construire, causant ainsi, l'empiètement de l'escalier extérieur à plus de 3 m dans la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement du mur de la façade principale et de l'escalier extérieur dans la marge avant n'est pas perceptible; seul un certificat de localisation récent préparé par un arpenteur-géomètre permet de détecter ces empiètements;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement du mur de la façade principale et de l'escalier extérieur en marge avant ne crée aucun préjudice au voisinage; le voisin immédiat a exprimé son accord avec la demande de dérogation mineure déposée :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 7, rue de Saint-Vallier visant :

- à réduire la marge avant de 6 m à 5 m;
- à augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur dans une marge adjacente à une rue de 3 m à 3,35 m,

et ce, afin de régulariser l'empiètement du mur de la façade principale et de l'escalier extérieur en marge avant.

RECOMMANDÉE

19. Dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – 1258, rue Elzéar – Régulariser la largeur minimale du terrain – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

R-CCU-2015-05-04 / 66

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la largeur minimale du terrain a été formulée pour la propriété située au 1258, rue Elzéar;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la largeur du terrain est due à une erreur occasionnée par des arpentages antérieurs créant un chevauchement des propriétés sur une distance variant de 1 m à 1,92 m;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la largeur minimale du terrain la propriété est conforme aux autres dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure éviterait au requérant de devoir recourir à des procédures judiciaires nécessitant un délai de plusieurs années avant de régulariser la situation de sa propriété;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la largeur minimale du terrain est la solution acceptée par les propriétaires des immeubles voisins puisqu'elle ne porte pas atteinte à la jouissance de leur droit de propriété :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 au 1258, rue Elzéar visant à réduire de 20 m à 19,67 m la largeur minimale du terrain, et ce, afin de régulariser sa largeur, comme illustré au document intitulé : Nouveau plan de cadastre proposé, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, en date du 8 décembre 2014.

RECOMMANDÉE

20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 2, rue André-Larue – Agrandir une construction dérogatoire – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2015-05-04 / 67

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un projet d'agrandissement à l'extérieur du périmètre de la fondation existante pour construire un garage attaché et des pièces habitables au-dessus;

CONSIDÉRANT QUE la propriété au 2, rue André-Larue comporte deux logements et que le bâtiment est d'une hauteur de deux étages, conformément au zonage lors de l'émission du permis de construire en 1979;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la réglementation actuelle, la hauteur maximale permise d'un bâtiment à la zone résidentielle H-16-066 est d'un étage et le nombre maximum de logements permis par bâtiment est d'un logement, rendant ainsi, la construction de l'habitation existante une construction dérogatoire bénéficiant de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le requérant propose un agrandissement à l'extérieur du périmètre de la fondation existante, ce qui nécessite une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2, rue André-Larue, visant à permettre un agrandissement d'une construction dérogatoire sur une nouvelle fondation au lieu de la fondation existante, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et de paysagement proposé, 2, rue André-Larue, Extrait du plan préparé par Alexandre Paquin, le 2 mars 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 2, rue André-Larue, Extrait du plan préparé par Alexandre Paquin, le 2 mars 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 3, rue René-Thérien – Réduire la marge avant – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La question du préjudice sérieux au requérant, créé par l'application du Règlement de zonage numéro 502-2005, est soulevée.

Les discussions portent sur les options d'un projet conforme, sans dérogation mineure, soit :

Projet 1 : L'aménagement d'une nouvelle allée d'accès en cour avant nécessitant la coupe d'arbre mature;

Projet 2 : L'aménagement d'un garage détaché en cour arrière qui nécessiterait la création d'un nouvel accès par la rue Lortie et la coupe d'arbre mature.

R-CCU-2015-05-04 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une résidence a été formulée pour la propriété située au 3, rue René-Thérien;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation et la volumétrie de l'agrandissement proposé assureront la symétrie avec le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé sera effectué avec des matériaux similaires au bâtiment existant et permettra de préserver un arbre mature en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement requiert une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 3, rue René-Thérien, visant à réduire de 6 m à 4,5 m la marge avant minimale, et ce, afin de permettre la construction de l'agrandissement proposé, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 3, rue René-Thérien, extrait du plan réalisé par Habitations J. Berlinguette, technologue, le 6 juin 2013 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	5	0

REJETÉE

22. Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

23. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 45.