



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

205^e séance tenue le 1^{er} juin 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. Wahb Anys, chef de division de l'urbanisme secteur de Gatineau
M. Mathieu Boissinot, coordonnateur de projet en design urbain
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. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Gatineau
M^{me} Nathalie Giguère, chef de division par intérim secteurs de Buck. et de Masson-Angers
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer
M. Yvan Moreau, responsable dév. communautaire, Loisirs, sports et dév. des communautés
M. Zahir Ouali, analyste en architecture
M. Marco Pilon, coordonnateur de projet en design urbain
M^{me} Marie-Noële St-Pierre, agente de programme, Loisirs, sports et dév. des communautés

Autres

M. Gilles Carpentier, Conseiller - district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 12)
M^{me} Denise Laferrière, Conseillère - District de Hull-Wright (n° 8)
M^{me} Annie-Pier Caron Daviault, assistante de recherche, UQO

Citoyens

M^{me} Suzanne Bigras, M. Jean-Guy Ouimet et quatre citoyens – dossier, cimetière Barber
M. Claude Maurier – dossier, 11, rue du Couvent
MM. Jean-François Forgues et François Forgues – dossier, 14, rue Saint-Hyacinthe
M. Jean-Philippe Lefebvre – dossier, 113, rue Poplar

ABSENCES :

M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée
M. Martin Sirois, urbaniste

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 reportant à une prochaine séance le sujet inscrit à l'article 9 et en ajoutant un sujet à l'article 33.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Développement d'un programme d'agriculture urbaine
- 3.1 Déroulement et bon ordre des séances du CCU
4. Approbation du procès-verbal de la 203^e séance tenue le 15 avril 2015
5. Approbation du procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015
6. Signature du procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015
7. Suivi des recommandations
8. Date de la prochaine assemblée
9. Modifications du plan d'urbanisme numéro 500-2005 et modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Parc industriel Pink
10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 256 et 260, boulevard Saint-Raymond
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble aux 255-257 et 259, boulevard Saint-Joseph
13. Projet de construction dans le secteur de redéveloppement de Deschênes et usage conditionnel au 82, chemin Vanier
14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île et dérogations mineures au 14, rue Saint-Hyacinthe
15. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogation mineure au 11, rue du Couvent – Agrandir une habitation bifamiliale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse
16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes et dérogation mineure au 69, rue Morin
17. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bédard et dérogation mineure au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes
18. Modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières et dérogation mineure au 425, chemin Vanier
19. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue dans un boisé de protection et d'intégration pour le Projet résidentiel Domaine de l'Éden
20. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 30, rue des Braves-du-Coin
21. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 10, rue Garneau
22. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier et dérogations mineures au 895, rue Jacques-Cartier
23. Demande de citation patrimoniale – Rue de l'Épée
24. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette aux 109 et 113, rue Poplar
25. Usage conditionnel au 40, rue de Beauchastel
26. Usage conditionnel au 83, chemin de Chambord
27. Usage conditionnel au 1105, rue de Neuville
28. Dérogation mineure au 24, rue Brook
29. Dérogation mineure au 109, chemin Foley
30. Dérogations mineures au 36, rue Dumas
31. Dérogation mineure au 44, chemin Eardley
32. Dérogation mineure au 170, rue Bombardier
33. Questions diverses :
 - a) Informations à partager aux collègues du CCU
34. Levée de la séance.

3. Développement d'un programme d'agriculture urbaine

M. Yvan Moreau, responsable développement communautaire, au Service des Loisirs, sports et développement des communautés accompagné de M^{me} Marie-Noëlle St-Pierre, agente de programme, au Service des Loisirs, sports et développement des communautés, présente un état d'avancement des travaux de mise en œuvre d'un programme d'agriculture urbaine en insistant sur :

- Le contexte entourant la mise en œuvre d'un programme d'agriculture urbaine;
- Le mandat du conseil municipal octroyé au Service des Loisirs, sports et développement des communautés;
 - Jardins communautaires et collectifs;
 - Collaboration entre les services municipaux;
 - Réaliser ou soutenir de nouvelles initiatives d'agriculture urbaine;
 - Réviser le cadre de soutien et le programme des jardins communautaires et collectifs;
- Le mandat confié à l'organisme à but non lucratif « Vivre en Ville » (recherche et transfert de connaissances, consultation du milieu et élaboration du programme);
- La formation de deux comités de travail (comité agriculture urbaine et comité interne de Services municipaux);
- Les prochaines étapes de mise en œuvre :
 - Consultation publique - août 2015;
 - Rapport, programme et plan d'action et présentation à la commission consultative sur l'environnement et le développement durable et recommandation de la commission Gatineau, Ville en santé - septembre 2015;
 - Présentation au comité plénier – novembre 2015.

Quelques questions et réponses sont formulées sur :

- La manière de susciter la participation des développeurs et des constructeurs d'habitation;
- Les consultations qui ont été effectuées et les consultations à venir;
- L'expérience d'autres villes en matière d'agriculture urbaine;
- Les services offerts par l'organisme « Vivre en Ville »;
- Le mode de fonctionnement de la consultation via le Web;
- Une politique de l'alimentation qui devrait précéder et encadrer les actions en matière d'agriculture urbaine;
- La consultation qui sera effectuée pendant la période de vacances estivales.

Arrivée de M. Zahir Ouali.

Départ de M. Yvan Moreau et de M^{me} Marie-Noëlle St-Pierre.

3.1 Déroulement et bon ordre des séances du CCU

À la suite de quelques explications données sur la préparation, la tenue (déroulement et bon ordre des séances) et le suivi des séances du CCU, on mentionne que le niveau de compréhension du rôle des membres du CCU diffère d'un membre à l'autre et que cela a des conséquences sur le bon déroulement des séances du CCU. On souligne que ce rôle devrait être clarifié. On souligne également que de la formation, adaptée aux besoins des membres, devrait être offerte.

Par ailleurs, on souhaite la bienvenue et on présente le nouveau chef de la division de l'urbanisme du secteur de Gatineau, M. Wahb Anys.

4. Approbation du procès-verbal de la 203^e séance tenue le 15 avril 2015

Le procès-verbal de la 203^e séance tenue le 15 avril 2015 est approuvé.

5. Approbation du procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015

Le procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015 est approuvé en corrigeant une erreur à la page 11, à la 3^e sous-puce de la 1^{re} puce en remplaçant « 7 m » par « 8 m » et à la 3^e sous-puce de la 2^e puce en remplaçant « 7 m » par « 8 m ».

6. Signature du procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015

Le procès-verbal de la 204^e séance tenue le 4 mai 2015 est signé par le président.

7. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

8. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 6 juillet 2015.

9. Modification du plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Parc industriel Pink – Créer une structure commerciale « corridor de commerces et de services communautaires » dans l'aire d'affectation « secteur d'emplois » – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Parc industriel Pink – Créer une zone commerciale à même la zone I-13-067 autorisant certains usages de la classe c12a) et c12b) « Vente au détail de biens réfléchis et semi-réfléchis » spécifiquement autorisée à la grille – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Le dossier est reporté à une prochaine séance.

10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 256 et 260, boulevard Saint-Raymond – Ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-12-056 – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétréau – Jocelyn Blondin

La demande du requérant :

Autoriser la liste complète des usages de la catégorie d'usages de commerces de services personnels et professionnels « C1 » à la zone commerciale C-12-056.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-12-056.

Questions et réponses :

- Quels sont les usages commerciaux « C1 – Services personnels et professionnels »?
 - On souligne qu'une soixantaine d'usages commerciaux « C1 – Services personnels et professionnels » seraient autorisés à la zone commerciale C-12-056 si la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandée par le requérant était approuvée par le conseil municipal;
 - On donne quelques exemples d'usages qui seraient ajoutés à la zone : buanderie, photographie, salon de beauté, réparation et modification d'accessoires personnels, médicaux et santé, juridique, informatique, paramédical, thérapeutique, professionnel.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 69

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée afin d'ajouter l'ensemble des usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnel » à la zone commerciale C-12-056;

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été approuvée en 2013 afin d'ajouter des usages de vente au détail à la zone commerciale C-12-056 et afin de retirer l'ensemble des usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnel » de la zone commerciale C-12-056 à l'exception de sept usages, sélectionnés par le requérant, reliés aux services de santé;

CONSIDÉRANT QUE, depuis la modification réglementaire effectuée en 2013, plusieurs occupants du bâtiment situé au 260, boulevard Saint-Raymond exercent leurs usages respectifs en droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite élargir la gamme des services pouvant être offerts dans le futur bâtiment situé au 256, boulevard Saint-Raymond et régulariser les usages dérogatoires exercés en droits acquis dans le bâtiment situé au 260, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de changement de zonage est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-12-056.

RECOMMANDÉE

On convient de passer à l'article 12.

12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 255-257 et 259, boulevard Saint-Joseph – Permettre tous les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Permettre tous les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre tous les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment situés aux 255-257 et 259, boulevard Saint-Joseph.

Questions, réponses :

- Quelle est la vocation du boulevard Saint-Joseph?
 - La vocation du boulevard Saint-Joseph se veut une rue d'ambiance d'envergure régionale.
- Comment se définit la continuité commerciale?
 - La continuité commerciale est caractérisée par l'occupation des locaux ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph par des usages devant animer le rez-de-chaussée et créer un achalandage sur rue.
- Pourquoi ne pas changer le zonage?
 - Changer le zonage viendrait modifier l'ensemble de la zone C-08-239 et ne respecterait pas l'article 503.2 relatif à la continuité commerciale.
- Pourquoi utilise-t-on le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble?
 - Le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permet de modifier uniquement la réglementation du bâtiment visé.
- Quel est l'usage spécifiquement exclu « 5370 »?
 - L'usage « 5370 » est la vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 70

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre tous les usages de la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (C1) » a été formulée pour les propriétés situées aux 255-257 et 259, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE tous les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » sont autorisés dans la zone commerciale C-08-239 où se situent ces immeubles, mais qu'en vertu de la disposition particulière applicable relative à la continuité commerciale, seuls certains usages sont autorisés pour les locaux ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 255-257, boulevard Saint-Joseph, comporte un local commercial vacant ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph et que le rez-de-chaussée du 259, boulevard Saint-Joseph, comprend deux locaux ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph, dont un est vacant et l'autre est occupé par un usage non conforme et non protégé par droit acquis à la réglementation actuelle;

CONSIDÉRANT QUE ces bâtiments sont principalement occupés par des usages liés aux services professionnels et que l'aménagement des locaux se prête peu à des usages de vente au détail et de restauration permettant d'animer la rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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, afin de permettre tous les usages de la catégorie « Services personnels et professionnels (C1) » au rez-de-chaussée des bâtiments situés aux 255-257 et 259, boulevard Saint-Joseph.

POUR	CONTRE	ABSENT
9	1	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Arrivée de M^{me} Denise Laferrière.

11. Période de questions des citoyennes et citoyens

Partie publique :

Arrivée de M^{me} Suzanne Bigras et de MM. Gilles Carpentier, Jean-Guy Ouimet, Claude Maurier, Jean-François Forgues, François Forgues, Jean-Philippe Lefebvre et de quatre citoyens non identifiés.

M. Jean-Guy Ouimet et M^{me} Suzanne Bigras résumant le contenu d'une analyse de la valeur patrimoniale du cimetière Barber de Gatineau en insistant, entre autres, sur :

- L'implication et la participation d'une trentaine de citoyens et citoyennes au niveau de la réhabilitation et de la mise en valeur du cimetière Barber;
- Les principales caractéristiques et l'évolution du lieu;
- Les personnages associés et inhumés dans le cimetière;
- La nécessité d'une citation patrimoniale pour protéger et mettre en valeur ce cimetière;
- L'implication des gens d'affaires de Gatineau;
- L'analyse de l'intérêt patrimonial du cimetière (paysagère, historique, âge, documentaire, symbolique, etc.);
- La création d'un site Web sur le cimetière Barber.

Commentaires :

- On remercie et félicite les citoyens et citoyennes qui consacrent de leur temps pour la réhabilitation et la mise en valeur du cimetière Barber;
- La question de la surveillance et de l'entretien du cimetière est soulevée;
- Les droits, les devoirs et les obligations du propriétaire du cimetière sont également abordés.

À la suite d'une question, M. Ouimet mentionne qu'une corporation à but non lucratif pourrait être mise sur pied qui verrait à surveiller, entretenir et mettre en valeur le cimetière.

Enfin, M. Ouimet demande que le CCU recommande la citation patrimoniale du cimetière Barber.

Départ de M^{me} Suzanne Bigras et de MM. Gilles Carpentier, Jean-Guy Ouimet, Claude Maurier, Jean-François Forgues, François Forgues, Jean-Philippe Lefebvre et de quatre citoyens non identifiés.

Partie non publique :

M. Gilles Carpentier, conseiller du district du Carrefour-de-l'Hôpital souligne les années d'effort de M. Ouimet et M^{me} Bigras pour réhabiliter et mettre en valeur le cimetière Barber. M. Carpentier mentionne qu'il est d'accord pour entamer la procédure devant conduire à la citation patrimoniale du cimetière Barber.

Arrivée de M. Claude Maurier – dossier, 11, rue du Couvent.

M. Claude Maurier explique qu'il a formulé, il y a trois ans, une demande pour agrandir une habitation bifamiliale.

M. Maurier mentionne que l'agrandissement consiste à ajouter une pièce habitable au-dessus du garage et que la couleur de la brique (rougeâtre grisé) s'agencera avec la couleur existante du bâtiment.

Départ de M. Claude Maurier.

Arrivée MM. Jean-François Forgues et François Forgues – dossier, 14, rue Saint-Hyacinthe.

M. Forgues mentionne que les relations avec le personnel du SUDD sont cordiales et respectueuses. Il souligne également qu'un arbre sera planté en façade du bâtiment et que les travaux de rénovation (électricité, toiture, etc.) ont été beaucoup plus coûteux que prévu.

Un document intitulé : « Présentation au CCU du 14 Saint-Hyacinthe » le 1^{er} juin 2015 » est déposé par MM. Forgues. Ce document présente des photos des bâtiments du voisinage du 14, rue Saint-Hyacinthe, des croquis du projet de rénovation, un extrait du rapport sur le marché locatif de la SCHL (nombre de chambres, loyer moyen), le coût des appartements disponibles à louer au VIU, au W/E Wellington / Eddy, au Zibi, une analyse du type de propriétés adjacentes au 14, rue Saint-Hyacinthe et une copie des lettres des propriétaires du 12 et 16 rue Saint-Hyacinthe appuyant le projet de rénovation présenté par MM. Forgues.

Départ MM. Jean-François Forgues et François Forgues.

Arrivée de M. Jean-Philippe Lefebvre – dossier, 113, rue Poplar.

Départ de M. Gilles Carpentier.

M. Lefebvre explique qu'à la suite de harcèlement ainsi que des comportements rapportés au Service de la police il doit contrôler l'accès à son terrain en installant une clôture de type « Nouvelle-Angleterre » afin de garder le cachet du quartier et de préserver le caractère patrimonial entre sa propriété et celle de son voisin.

Départ de M. Jean-Philippe Lefebvre.

13. Projet de construction dans le secteur de redéveloppement de Deschênes – 82, chemin Vanier – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Permettre l'implantation d'une garderie privée de 80 enfants au 82, chemin Vanier.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de construction visant à aménager un service de garderie de 80 enfants dans le secteur de redéveloppement de Deschênes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 82, chemin Vanier.

On signale une erreur à la page 3 de l'analyse de projet où on aurait dû écrire « 84, chemin Vanier » au lieu de « 84, boulevard Lucerne ».

Questions, réponses :

- Pourquoi les cases de stationnement n'ont pas été aménagées à l'arrière du bâtiment accessible par la rue Saint-Médard?
 - Préservation des arbres existants en cour arrière donnant sur la rue Saint-Médard, aménagement de l'aire de jeu en cour arrière loin du bruit de la circulation automobile présent sur le chemin Vanier, largeur du terrain, contraintes de desserte d'eau potable et d'égout, nuisance de la circulation et conflits potentiels à l'intersection de la rue Saint-Médard et du boulevard Lucerne.

- A-t-on prévu de déplacer le poteau d'Hydro-Québec qui se retrouvera au centre de l'espace de stationnement?
 - Non, l'espace de stationnement sera aménagé en conséquence.
- Ce projet de construction tient-il compte du réaménagement du chemin Vanier?
 - Oui.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 82, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie du bâtiment proposé et les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE l'usage service de garderie requiert l'approbation de l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction visant à aménager un service de garderie dans le secteur de redéveloppement de Deschênes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 82, chemin Vanier, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation, 82 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Mohsen Bishai architecte, le 15 avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 82 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Mohsen Bishai architecte, le 15 avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

RECOMMANDÉE

Usage conditionnel – 82, chemin Vanier – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Permettre l'implantation d'une garderie privée de 80 enfants au 82, chemin Vanier.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de construction visant à aménager un service de garderie de 80 enfants en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 82, chemin Vanier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 82, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie privée de 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux d'aménagement du terrain afin de répondre aux exigences réglementaires applicables;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est conditionnel à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) du secteur de redéveloppement de Deschênes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » 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;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 82, chemin Vanier, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour un service de garde de 80 enfants, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation, 82 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Mohsen Bishai architecte, le 15 avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 82 chemin Vanier, Extrait du plan préparé par Mohsen Bishai architecte, le 15 avril 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

14. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île – 14, rue Saint-Hyacinthe – Transformer l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements, régulariser les travaux de modification du toit, rénover le bâtiment et ajouter une galerie en cour latérale – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Régulariser des travaux, exécutés sans autorisation, de transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de transformer une habitation bifamiliale existante en habitation trifamiliale dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 14, rue Saint-Hyacinthe.

Questions, réponses :

- On indique que la demande formulée par le requérant est un projet de quatre logements et que la recommandation du SUDD est de trois logements ce qui réduit le nombre de dérogations mineures de cinq à deux;
- Des questions sur la compréhension des notions de droits acquis sont formulées.
 - On indique qu'une formation adaptée aux besoins des membres du CCU sera offerte lors d'une prochaine séance.
- Des explications sont données sur la différence entre un règlement d'urbanisme « normatif – ex. zonage » et un règlement d'urbanisme « discrétionnaire - ex. dérogation mineure, PIIA ». Une norme ou une disposition c'est oui ou c'est non, tandis qu'un critère est évalué de façon qualitative, plutôt que normative laissant ainsi une certaine discrétion, bien qu'encadrée, au conseil municipal.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser les travaux de modification du toit et de remplacement des fenêtres, remplacer le revêtement et ajouter une galerie en cour latérale a été formulée pour la propriété située au 14, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation vise également la transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements, ce qui implique que des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation bifamiliale originale construite en 1973 est un bâtiment d'un seul étage à toit plat faisant partie de la typologie « cottage »;

CONSIDÉRANT QUE la modification du toit d'un bâtiment existant fait partie des travaux reliés à la rénovation du bâtiment et qu'aucun critère du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 n'encadre spécifiquement la typologie de ce bâtiment quant aux transformations de la pente du toit;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 14, rue Saint-Hyacinthe, afin de régulariser les travaux de modification du toit et de remplacement des fenêtres, de rénover le bâtiment et d'ajouter une galerie en cour latérale, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévations avant et arrière – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévations latérales droite et gauche – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévation du profil de la rue – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Modèles des matériaux proposés – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'acceptation de l'octroi des dérogations mineures requises à la réalisation du projet;
- la réduction du nombre de logements proposé de quatre à trois;
- la modification de l'emplacement de la galerie latérale proposée en vue de maintenir le droit acquis sur le nombre de cases de stationnement.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	5	0

NON RECOMMANDÉE

R-CCU-2015-06-01 / 73.1

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser les travaux de modification du toit et de remplacement des fenêtres, remplacer le revêtement et ajouter une galerie en cour latérale a été formulée pour la propriété située au 14, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation vise également la transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements, ce qui implique que des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux 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 des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 14, rue Saint-Hyacinthe, afin de régulariser les travaux de modification du toit et de remplacement des fenêtres, de rénover le bâtiment et d'ajouter une galerie en cour latérale, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévations avant et arrière – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévations latérales droite et gauche – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Élévation du profil de la rue – Architecture et design – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015;
- Modèles des matériaux proposés – 14, rue Saint-Hyacinthe – 5 mai 2015.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 14, rue Saint-Hyacinthe – Réduire la largeur d'un accès au terrain, la distance minimale d'une corniche de toit de la ligne latérale du terrain et la distance minimale de l'espace de stationnement du bâtiment et exempter l'obligation d'aménager une bande paysagère en bordure de l'espace de stationnement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Régulariser des travaux, exécutés sans autorisation, de transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005 au 14, rue Saint-Hyacinthe afin de réduire la distance minimale de la corniche de toit à la ligne latérale du terrain de 0,5 m à 0 m et d'exempter de l'obligation d'aménager une bande paysagère de 0,5 m de largeur en bordure de l'espace de stationnement.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la largeur de l'accès au terrain, la distance minimale de la corniche de toit à la ligne latérale du terrain, le nombre minimum de cases de stationnement, la distance minimale entre l'espace de stationnement et le bâtiment et d'exempter de l'obligation d'aménager une bande paysagère en bordure de l'espace de stationnement a été formulée pour la propriété située au 14, rue Saint-Hyacinthe;

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;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est une construction dérogatoire protégée par droit acquis au sens du Règlement de zonage puisque les marges existantes, le nombre d'étages et l'aménagement de son espace de stationnement ne sont pas conformes;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise à permettre la transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements et que certains travaux ont été réalisés sans autorisation par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE la modification réalisée sur la forme de toit du bâtiment génère une non-conformité au Règlement de zonage numéro 502-2005 concernant la distance minimale requise entre une corniche de toit et la ligne de lot;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD est d'avis que certaines dérogations mineures demandées pourraient être évitées en modifiant le projet :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 14, rue Saint-Hyacinthe afin :

- de réduire la distance minimale de la corniche de toit à la ligne latérale du terrain de 0,5 m à 0 m;
- d'exempter de l'obligation d'aménager une bande paysagère de 0,5 m de largeur en bordure de l'espace de stationnement;

et de refuser des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 14, rue Saint-Hyacinthe afin :

- de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 2 à 1;
- de réduire la largeur minimale de l'accès au terrain de 3 m à 2,8 m;
- de réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et l'habitation multifamiliale de 6 m à 0 m.

et ce, conditionnellement :

- à la réduction du nombre de logements proposés de quatre à trois;
- à modifier l'emplacement de la galerie latérale proposée en vue de maintenir le droit acquis sur le nombre de cases de stationnement existant,

et ce, dans le but de transformer l'habitation bifamiliale existante en habitation trifamiliale.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	5	0

NON RECOMMANDÉE

R-CCU-2015-06-01 / 74.1

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser les travaux de modification du toit et de remplacement des fenêtres, remplacer le revêtement et ajouter une galerie en cour latérale a été formulée pour la propriété située au 14, rue Saint-Hyacinthe;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation vise également la transformation de l'habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements, ce qui implique que des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

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 des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 14, rue Saint-Hyacinthe afin :

- de réduire la distance minimale de la corniche de toit à la ligne latérale du terrain de 0,5 m à 0 m;
- d'exempter de l'obligation d'aménager une bande paysagère de 0,5 m de largeur en bordure de l'espace de stationnement;
- de réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 2 à 1;
- de réduire la largeur minimale de l'accès au terrain de 3 m à 2,8 m;
- de réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et l'habitation multifamiliale de 6 m à 0 m.

RECOMMANDÉE

15. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 11, rue du Couvent – Agrandir une habitation bifamiliale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La demande du requérant :

Agrandir une habitation bifamiliale.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet d'insertion afin d'agrandir une habitation bifamiliale dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 11, rue du Couvent.

Questions, réponses :

- On rappelle que les surfaces minéralisées seront réduites de 200 m² à 75 m²;
- On mentionne que le requérant a présenté plusieurs projets d'agrandissements ce qui explique le long délai entre le dépôt du premier projet et le dépôt du projet au CCU;

Départ de M. Zahir Ouali.

Arrivée de M. Yvon Dallaire.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 75

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire visant à agrandir une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 11, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE, pour approuver ce projet d'insertion, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 devra être accordée par ce conseil :

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 11, rue du Couvent, afin d'agrandir une habitation bifamiliale, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 11, rue du Couvent, Plan réalisé par Michel Létourneau, architecte, le 30 mars 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 11, rue du Couvent, Plans réalisés par Michel Létourneau, architecte, le 30 mars 2015 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 11, rue du Couvent – Augmenter la marge avant maximale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La demande du requérant :

Agrandir une habitation bifamiliale.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 11, rue du Couvent, afin d'augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 11 m.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire dans le but d'agrandir l'habitation bifamiliale au 11, rue du Couvent requiert une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la marge avant maximale avant;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée permet de préserver l'intégrité architecturale du bâtiment existant en le mettant en valeur, l'agrandissement étant décalé par rapport à la façade avant;

CONSIDÉRANT QU'un projet dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QU', à l'exception de la disposition pour laquelle une dérogation mineure est demandée, le projet est conforme 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 11, rue du Couvent, afin d'augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 11 m, et ce, comme illustré dans le plan intitulé « plan d'implantation proposé – 11, rue du Couvent », préparé par Michel Létourneau, architecte, en date du 30 mars 2015 (annexe 7).

RECOMMANDÉE

- 16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 69, rue Morin – Permettre la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

La demande du requérant :

Permettre une subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec en deux parties.

La recommandation du SUDD :

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 69, rue Morin.

On mentionne que les articles 16 (69, rue Morin) et 21 (10, rue Garneau) doivent être traités ensemble.

Questions, réponses :

- On souligne que l'historique de la propriété du 69, rue Morin et du 10, rue Garneau n'est pas disponible aux archives de la Ville;
- Des questions sur la compréhension des notions de droits acquis sont également formulées;
- Sauf quelques exceptions, il n'y a pas de norme minimale pour la superficie des lots. On explique que ce sont les normes sur les marges avant, arrière et latérales qui déterminent les superficies minimales des lots.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec a été formulée pour la propriété située au 69, rue Morin;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure devra également être accordée par ce conseil afin de permettre le projet;

CONSIDÉRANT QUE deux bâtiments principaux sont situés sur le lot 1 287 793 et que cette demande vise à régulariser une situation non conforme;

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 69, rue Morin, afin de permettre la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 69, rue Morin – Réduire la marge arrière afin de permettre la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec– District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Permettre une subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec en deux parties.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 5 m à 1,5 m la marge arrière minimale au 69, rue Morin.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 78

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à réduire la marge arrière a été formulée pour la propriété située au 69, rue Morin, afin de permettre la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec et ainsi séparer deux bâtiments principaux situés sur un même terrain;

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

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur n'autorise pas l'implantation de deux bâtiments principaux sur le même lot et que le requérant, nouvellement propriétaire de l'immeuble, souhaite régulariser cette situation non conforme ;

CONSIDÉRANT QUE la superficie importante de la cour latérale permet de déménager les aires d'agrément qui seraient normalement situées en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE la subdivision du lot afin d'isoler les bâtiments n'a pas pour effet de créer d'autres éléments dérogatoires :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 69, rue Morin, visant à réduire de 5 m à 1,5 m la marge arrière minimale, et ce, afin de permettre la subdivision du lot 1 287 793 du cadastre du Québec.

RECOMMANDÉE

17. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bédard – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Rénover et agrandir le bâtiment commercial et installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

La demande du requérant :

Rénover et agrandir le bâtiment commercial et installer une enseigne rattachée au bâtiment.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bédard, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et installer une enseigne rattachée au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 79

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet pour rénover et agrandir le bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit également l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment identifiant le propriétaire du commerce en plus des deux enseignes rattachées existantes;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment renferme plusieurs locaux commerciaux, dont un marché d'alimentation existant, et que des travaux de rénovations intérieures et extérieures sont prévus;

CONSIDÉRANT QUE, pour autoriser le projet, une dérogation mineure devra être accordée par ce conseil afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit une modernisation de la façade principale du bâtiment et l'aménagement d'une entrée au commerce d'alimentation par un traitement architectural distinctif;

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 et les dispositions réglementaires des autres règlements d'urbanisme à l'exception de la disposition faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bédard, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, afin de rénover et d'agrandir le bâtiment commercial et d'installer une enseigne rattachée, et ce, comme illustré aux plans suivants :

- Plan d'implantation proposé– 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Fahey et associés – 6 mai 2015;
- Élévations et matériaux de revêtement extérieur – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Fahey et associés, 6 mai 2015;
- Plan d'aménagement paysager proposé– 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Fahey et associés – 6 mai 2015;
- Enseignes rattachées proposées : façade principale – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Neon International – 6 mai 2015;
- Enseigne rattachée proposée : façade latérale – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Neon International – 6 mai 2015.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Augmenter le nombre maximal d’enseignes rattachées au bâtiment – District électoral de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

La demande du requérant :

Augmenter le nombre maximum d’enseignes rattachées au bâtiment de 1 à 3.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d’augmenter le nombre maximum d’enseignes rattachées au bâtiment de 1 à 3 au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 80

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à augmenter le nombre maximum d’enseignes rattachées aux bâtiments a été formulée pour la propriété située au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

CONSIDÉRANT QU’un projet d’intervention dans le noyau commercial de quartier du boulevard de la Cité-des-Jeunes et de la rue Bédard assujetti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l’objet d’une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE deux enseignes commerciales sont existantes et ont été autorisées en vertu d’un permis émis en 1992 et que la troisième enseigne proposée est une enseigne identifiant le propriétaire du commerce;

CONSIDÉRANT QUE la superficie totale des enseignes rattachées ne sera pas augmentée pour le commerce puisque les superficies des deux enseignes existantes ont été réduites;

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes, afin d’augmenter le nombre maximum d’enseignes de 1 à 3, le tout comme illustré aux documents suivants :

- Enseignes rattachées : façade principale – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Neon International – 6 mai 2015
- Enseigne rattachée : façade latérale – 214, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Neon International – 6 mai 2015

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Denise Laferrière.

18. Modification du projet d’intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier – 425, chemin Vanier – Approbation du concept d’affichage et de la terrasse extérieure, et régularisation des travaux réalisés – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Régulariser des travaux réalisés, approuver un concept d’affichage, aménager une terrasse extérieure.

La recommandation du SUDD :

Modifier le projet d’intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011 en approuvant un concept d’affichage, aménageant une terrasse extérieure, régularisant les travaux réalisés au 425, chemin Vanier.

Questions, réponses :

- On donne quelques explications sur les travaux qui ont été autorisés par approbation administrative qui nécessitaient au préalable une approbation par le conseil municipal (agrandissement de l’enseigne détachée, ajout d’une terrasse extérieure);

- On considère que la dérogation mineure visant à augmenter la superficie de l'enseigne détachée de 3,7 m² à 13,5 m² ne contribuera pas à bonifier le paysage urbain et que la vitesse de la circulation artérielle sur le chemin Vanier n'est pas une justification valable pour augmenter la superficie de cette enseigne;
- On mentionne également que le fait que des dérogations mineures ont été accordées pour augmenter les superficies des enseignes dans cette zone n'est pas un argument valable.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 81

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande pour approuver un concept d'affichage pour les commerces du 425, chemin Vanier, et un projet de terrasse extérieure, et que ces travaux sont assujettis à une modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE, pendant l'analyse de la demande, le Service de l'urbanisme et du développement durable a constaté qu'une erreur avait été faite lors de l'émission du permis de construction en avril 2014, car certains travaux assujettis au PIIA ont été autorisés au permis sans avoir fait l'objet d'une approbation préalable par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU'au moment de l'approbation du projet par le conseil municipal en mai 2013 les futurs occupants du bâtiment commercial et leurs besoins n'étaient pas entièrement connus;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé un projet d'enseignes rattachées conforme, un projet d'enseigne détachée excédant la superficie maximale permise nécessitant une dérogation mineure, et un projet de terrasse extérieure;

CONSIDÉRANT QUE l'installation des enseignes et l'aménagement d'une terrasse extérieure constituent des travaux assujettis au PIIA et doivent faire l'objet d'une approbation du Conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD veut régulariser les travaux réalisés et assujettis au PIIA qui n'ont pas reçu l'approbation du Conseil municipal.

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables à un projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 425, chemin Vanier, afin d'approuver le concept d'affichage et la terrasse extérieure proposée et régulariser les travaux réalisés et assujettis au PIIA, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Implantation selon le permis de construction (avril 2014), 425 chemin Vanier, extrait du plan préparé par FCS architecture + design, le 24 mars 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 425 chemin Vanier, extrait du plan préparé par FCS architecture + design, le 27 novembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Localisation des enseignes proposées et localisation de la terrasse projetée, 425, chemin Vanier, extrait du plan préparé par FCS architecture + design, le 27 novembre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 425, chemin Vanier – Augmenter la superficie totale d'une enseigne détachée – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Sujet reporté à une prochaine séance.

19. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel Domaine de l'Éden – Modifier le tracé d'une rue, déplacer des terrains résidentiels et ajouter des modèles d'habitations – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

La demande du requérant :

Modifier le tracé d'une rue et l'implantation de deux terrains résidentiels et ajouter de nouveaux modèles architecturaux.

La recommandation du SUDD :

Modifier le projet de développement résidentiel visant l'ouverture d'une rue dans un boisé de protection et d'intégration, assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 approuvé le 29 avril 2015 visant à modifier l'emprise d'une rue projetée et à ajouter au Guide d'aménagement des modèles d'habitation au projet résidentiel Domaine de l'Éden.

Questions, réponses :

- Un membre est d'avis que le déplacement de l'intersection plus au nord va réduire la sécurité des usagers;
- On demande pourquoi on doit paver une section du sentier écologique?
 - La réponse à cette question sera donnée à la prochaine séance.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 82

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue dans un boisé de protection et d'intégration assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 a été formulée le 29 avril 2015 visant à modifier l'emprise d'une rue projetée et à ajouter au Guide d'aménagement des modèles d'habitation au projet résidentiel Domaine de l'Éden;

CONSIDÉRANT QUE le déplacement de l'intersection de la rue projetée avec la rue Georges est requis afin d'assurer une meilleure visibilité de la voie publique pour les usagers;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification du projet résidentiel Domaine de l'Éden dans le but de revoir les conditions de développement du Guide d'aménagement en permettant de modifier le tracé d'une rue et l'implantation de deux terrains résidentiels, et d'ajouter de nouveaux modèles architecturaux, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'ensemble modifié le 10 avril 2015, projet résidentiel Domaine de l'Éden, préparé par la firme SDURBANISME du 10 avril 2015;
- Nouveaux modèles proposés par le requérant le 29 avril 2015, projet résidentiel Domaine de l'Éden.

RECOMMANDÉE

20. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 30, rue des Braves-du-Coin – Remplacer les fenêtres, une porte et l'escalier en cour arrière – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Remplacer des fenêtres, une porte et un escalier en cour arrière.

La recommandation du SUDD :

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 afin de remplacer dix fenêtres, une porte et l'escalier en cour arrière au 30, rue des Braves-du-Coin.

On donne quelques explications sur le mode d'ouverture et d'apparence des fenêtres qui seront remplacées.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement des fenêtres, d'une porte et de l'escalier en cour arrière a été formulée pour la propriété située au 30, rue des Braves-du-Coin;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est une habitation bifamiliale 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 :

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 30, rue des Braves-du-Coin, afin de remplacer dix fenêtres, une porte et l'escalier en cour arrière.

RECOMMANDÉE

21. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 10, rue Garneau – Installer un nouveau revêtement extérieur et remplacer deux fenêtres et deux portes situées sur la façade principale – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Installer un nouveau revêtement extérieur et remplacer deux fenêtres et deux portes situées sur la façade principale.

La recommandation du SUDD :

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 10, rue Garneau.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des rénovations extérieures a été formulée pour la propriété située au 10, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE les rénovations visent à installer un nouveau revêtement extérieur et à remplacer deux fenêtres et deux portes situées sur la façade avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'état actuel du bâtiment ces rénovations sont requises afin de prolonger la durée de vie du bâtiment et d'en assurer l'habitabilité;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés ne prévoient pas le retour des ouvertures d'une dimension correspondant à celles de la typologie « maison allumette », mais respectent l'unité architecturale d'origine du bâtiment en ce qui a trait au mode d'ouverture;

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 10, rue Garneau, afin d'installer un nouveau revêtement extérieur et de remplacer deux fenêtres et deux portes situées sur la façade principale.

RECOMMANDÉE

22. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier – 895, rue Jacques-Cartier – Installer une enseigne détachée sur poteau et construire une clôture en bois sur la limite latérale droite de la propriété – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Installer une enseigne détachée sur poteau et construire une clôture en bois sur la limite latérale droite de la propriété.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier afin de construire une clôture sur la limite latérale droite de la propriété et d'installer une enseigne détachée sur poteau au 895, rue Jacques-Cartier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne détachée sur poteau et à construire une clôture sur la limite latérale droite a été formulée pour la propriété située au 895, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil en vertu du Règlement numéro 914-96, constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE pour installer l'enseigne proposée des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée n'altère pas les caractéristiques dominantes du site du patrimoine Jacques-Cartier et s'inspire des enseignes qui y sont installées;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés répondent aux objectifs du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier en ce qui a trait à l'affichage et aux aménagements extérieurs et qu'ils ne remettent pas en question l'intégrité du Site du patrimoine Jacques-Cartier :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier au 895, rue Jacques-Cartier, afin de construire une clôture sur la limite latérale droite de la propriété et d'installer une enseigne détachée sur poteau conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 895, rue Jacques-Cartier – Réduire la distance entre la projection de l'enseigne détachée au sol et la ligne de terrain, la distance entre le poteau et la ligne de terrain et la hauteur de l'espace libre et non obstrué situé sous l'enseigne détachée – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Installer une enseigne détachée sur poteau.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la distance entre la projection de l'enseigne détachée au sol et la ligne de terrain, la distance entre le poteau et la ligne de terrain et la hauteur de l'espace libre et non obstrué situé sous l'enseigne détachée au 895, rue Jacques-Cartier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 86

CONSIDÉRANT QUE la demande de permis formulée dans le but d'installer une enseigne détachée sur la propriété située au 895, rue Jacques-Cartier requiert des dérogations mineures visant à réduire la distance entre la projection de l'enseigne détachée au sol et la ligne de terrain, la distance entre le poteau et la ligne de terrain et la hauteur de l'espace libre et non obstrué situé sous l'enseigne détachée;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des dérogations mineures permettra d'assurer une meilleure visibilité de l'enseigne détachée :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 895, rue Jacques-Cartier afin :

- de réduire la distance minimale entre la projection de l'enseigne détachée au sol et la ligne de terrain de 1,2 m à 0 m;
- de réduire la distance minimale entre le poteau et la ligne de terrain de 1,2 m à 0 m;
- de réduire la hauteur de l'espace libre et non obstrué situé sous l'enseigne détachée de 1,5 m à 0,45 m.

RECOMMANDÉE

23. Demande de citation patrimoniale – Rue de l'Épée – Octroi d'un statut légal de protection pour le cimetière Barber – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

La demande du requérant :

Octroyer un statut légal de protection pour le cimetière Barber.

La recommandation du SUDD :

Refuser l'octroi d'un statut légal de protection pour le cimetière Barber à la propriété située entre le 148 et le 160, rue de l'Épée.

Questions, réponses :

Voir article 11 Période de questions des citoyennes et citoyens.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 87

CONSIDÉRANT QU'une demande de citation en tant que site patrimonial a été formulée pour la propriété située entre le 148 et le 160, rue de l'Épée, propriété identifiée comme étant le cimetière Barber (lot 1 610 505);

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur le patrimoine culturel (LRQ, chapitre P-9.002) donne au conseil le pouvoir, par règlement et après avoir pris l'avis de son Comité consultatif d'urbanisme (CCU), de citer ou non en tout ou en partie un lieu qui présente un intérêt patrimonial;

Que ce Comité recommande au conseil d'octroyer le statut légal de site patrimonial pour le cimetière Barber, propriété située entre le 148 et le 160, rue de l'Épée (lot 1 610 505).

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Sylvie Goneau.

24. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette – 109, rue Poplar – Aménager une allée d'accès au garage – District électoral du Lac-Bauchamp – Stéphane Lauzon

Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette – 113, rue Poplar – Construire une clôture et aménager une allée d'accès au garage et un espace de stationnement en cour avant – District électoral du Lac-Bauchamp – Stéphane Lauzon

Questions, réponses :

On considère que l'installation d'une clôture entre les propriétés du 109 et du 113, rue Poplar sur l'allée d'accès partagée existante en cour avant ne respecte pas les caractères du paysage existant du site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette que lui donne sa valeur historique et sitologique. On demande d'explorer d'autres alternatives à la « démarcation » proposée entre les deux propriétés.

On questionne également la présence d'une seconde place de stationnement empiétant devant une partie de la façade avant de l'habitation du 113, rue Poplar.

Le dossier est reporté à une prochaine séance.

Départ de MM. Réjean Martineau, Yvon Dallaire et Mathieu Boissinot.

25. Usage conditionnel – 40, rue de Beauchastel – Aménager un logement additionnel – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

La demande du requérant :

Aménager un logement additionnel.

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 afin d'aménager un logement additionnel à même une partie du sous-sol existant au 40, rue de Beauchastel.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 88

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour aménager un logement additionnel au 40, rue de Beauchastel;

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;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagement du logement additionnel n'impliqueront aucune modification des façades du bâtiment existant qui est une habitation unifamiliale à structure isolée;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 40, rue de Beauchastel, afin d'aménager un logement additionnel à même une partie du sous-sol existant, comme illustré au document intitulé :

- Plan pour l'aménagement d'un logis au sous-sol, préparé par Jean Tittley, designer d'intérieur en date du 24 février 2015.

RECOMMANDÉE

26. Usage conditionnel – 83, chemin de Chambord – Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

La demande du requérant :

Aménager un logement additionnel.

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 afin d'y aménager un logement additionnel dans une nouvelle partie projetée au-dessus du garage attenant existant au 83, chemin de Chambord.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 89

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour aménager un logement additionnel au 83, chemin de Chambord;

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;

CONSIDÉRANT QUE, suite aux travaux d'aménagement du logement additionnel, l'apparence du bâtiment continuera à s'apparenter à une habitation unifamiliale à structure isolée;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 83, chemin de Chambord, afin d'y aménager un logement additionnel dans une nouvelle partie projetée au-dessus du garage attenant existant, comme illustré aux documents intitulés :

- Plans proposés pour le logement additionnel, préparés par le requérant en date du 2 mars 2015;
- Façades proposées, préparées par le requérant en date du 2 mars 2015.

RECOMMANDÉE

27. Usage conditionnel – 1105, rue de Neuville – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

La demande du requérant :

Aménager un deuxième service de garderie de 80 places.

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour un deuxième centre de la petite enfance de 80 enfants au 1105, rue de Neuville.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 90

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un deuxième service de garderie de 80 places sur la propriété située au 1105, rue de Neuville a été déposée en remplacement du projet approuvé en 2014 pour un service de garderie de 61 places;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'abroger la résolution CM-2014-13 par laquelle le conseil municipal approuvait un projet de 61 places;

CONSIDÉRANT QU'une servitude en faveur du CPE a été publiée et sera maintenue afin de garantir l'utilisation de 20 cases de stationnement sur le terrain municipal adjacent, ce qui est suffisant pour assurer la conformité au nombre minimum requis pour desservir l'usage;

CONSIDÉRANT QUE le parc de voisinage adjacent au terrain du CPE est facile d'accès pour les usagers de la garderie et dispose d'équipements de jeux pour cette clientèle;

CONSIDÉRANT QUE les cours extérieures sont situées à une distance raisonnable des habitations voisines à l'est et que l'intensité du bruit lié au projet ne sera pas accrue;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » 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 :

Que ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution CM-2014-13 et d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 1105, rue de Neuville, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour un deuxième centre de la petite enfance de 80 enfants, le tout tel que modifié sur le plan d'implantation déposé par Maggy Apollon, architecte, en date du 6 février 2015 et ce, conditionnellement à l'aménagement et au verdissement de l'aire de stationnement telle qu'identifiée à l'acte de servitude de passage et d'utilisation entre la Ville et la requérante.

RECOMMANDÉE

28. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 24, rue Brook – 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 d'Aylmer – Josée Lacasse**

La demande du requérant :

Construire une habitation bifamiliale à structure isolée.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, rue Brook, visant à 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 au 24, rue Brook.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 91

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour le bâtiment projeté au 24, rue Brook, afin de ne pas installer une superficie de revêtement extérieur 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 le Comité sur les demandes de démolition a décidé, lors de sa séance du 15 avril 2015, d'autoriser la démolition du bâtiment situé au 24, rue Brook;

CONSIDÉRANT QUE le conseil, lors de sa séance du 12 mai 2015, a approuvé, par la résolution CM-2015-277, 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 que ce projet était conforme aux exigences réglementaires en matière de revêtements extérieurs soit un minimum de 50 % de maçonnerie sur les façades avant et latérale sur rue;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance du 15 avril 2015 a suggéré au Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) d'explorer avec le requérant la possibilité d'utiliser un seul matériau de revêtement extérieur de type déclin de bois aggloméré sur l'ensemble du bâtiment plutôt que de la maçonnerie et a exprimé qu'il serait favorable à une dérogation mineure qui éliminerait complètement la maçonnerie sur les façades du bâtiment pour ne conserver qu'un seul matériau de revêtement extérieur uniforme :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, rue Brook, visant à 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.

RECOMMANDÉE

29. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 109, chemin Foley – Régulariser la localisation d'un solarium existant – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

La demande du requérant :

Régulariser la localisation du solarium.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 1,5 m à 1,45 m la distance minimale exigée entre un solarium et une ligne de terrain, et ce, afin de régulariser la localisation du solarium au 109, chemin Foley.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 92

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à réduire la distance minimale exigée entre un solarium et une ligne de terrain a été formulée pour le solarium (véranda) du 109, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QU'une erreur d'implantation est survenue lors de la construction du solarium en 2008;

CONSIDÉRANT QUE l'erreur d'implantation n'est pas perceptible; seul un certificat de localisation récent préparé par un arpenteur-géomètre permet de détecter la localisation dérogatoire du solarium à la ligne de terrain :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 109, chemin Foley, visant à réduire de 1,5 m à 1,45 m la distance minimale exigée entre un solarium et une ligne de terrain, et ce, afin de régulariser la localisation du solarium existant.

RECOMMANDÉE

30. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 36, rue Dumas – Réduire le nombre de cases de stationnement et la distance entre le bâtiment et l'allée d'accès – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Convertir une habitation bifamiliale en triplex.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire le nombre minimum de cases de stationnement ainsi que la distance minimale entre le bâtiment et l'allée d'accès au 36, rue Dumas.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 93

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire prévoyant la conversion de l'habitation bifamiliale située au 36, rue Dumas en triplex requiert des dérogations mineures visant à réduire le nombre minimum de cases de stationnement ainsi que la distance minimale entre le bâtiment et l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend vers l'objectif de densification de la zone résidentielle H-09-044 qui autorise jusqu'à six logements par bâtiment à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le site est situé à proximité d'un corridor de transport en commun et que chacun des logements bénéficiera d'une case de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'il a été proposé que l'allée d'accès soit aménagée en dalles de béton alvéolées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 36, rue Dumas, visant à réduire :

- le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 3;
- la distance entre un bâtiment principal et une allée d'accès de 1,5 à 0 m,

et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements illustrés au plan d'implantation daté du 2 avril 2015.

RECOMMANDÉE

31. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 44, chemin Eardley – Permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La demande du requérant :

Utiliser un matériau de revêtement extérieur prohibé.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé et l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur différent de celui du bâtiment principal au 44, chemin Eardley.

Questions, réponses :

On confirme que les résidents des rues Brook et Parker directement concernés ont été informés par le Service des travaux publics sur ce projet financé par le programme triennal d'immobilisation 2014-2015 et n'ont pas formulé d'objections.

Une simulation montrant la localisation du bâtiment proposé dans son contexte a été remise aux membres et démontre que le bâtiment proposé sera peu visible du chemin Eardley étant donné sa localisation au centre du terrain (6 mètres des limites du site) et la végétation existante.

On mentionne que l'atelier municipal du secteur d'Aylmer n'a plus sa place à cet endroit et que la Ville devrait déménager ailleurs ce type d'équipement.

De plus, on souligne que certains critères d'analyse pour accepter une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 ne sont pas respectés, par exemple :

- le projet peut être réalisé sans dérogation mineure;
- plusieurs cas pourraient se présenter sur le territoire de la Ville si l'on permettait l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé à cet endroit;
- la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins pourrait être compromise en maintenant en place l'atelier municipal enclavé dans un secteur résidentiel.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 94

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 44, chemin Eardley, soit l'atelier municipal du secteur d'Aylmer, visant à permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé et non similaire aux matériaux du bâtiment principal pour la construction d'un bâtiment accessoire servant à l'entreposage de produit déglaçant;

CONSIDÉRANT QUE le caractère public de l'usage « Service P3 » fait que ce cas est isolé et qu'il n'est pas souhaitable de modifier la réglementation pour généraliser l'utilisation de ce type de revêtement;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire existant actuellement utilisé pour l'entreposage de produit déglaçant a été construit en 1958 et ne répond plus au besoin du Service des travaux publics;

CONSIDÉRANT QUE la structure du bâtiment accessoire proposé permettra d'assurer les opérations de transbordement à l'intérieur du bâtiment, ce qui contribue à l'efficacité des opérations et à la réduction des nuisances;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 44, chemin Eardley, visant à permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé et l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur différent de celui du bâtiment principal, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation, 44, chemin Eardley, atelier municipal du secteur d'Aylmer, Extrait du plan préparé par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau, le 26 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

POUR	CONTRE	ABSENT
4	5	1

NON RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

R-CCU-2015-06-01 / 94.1

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 44, chemin Eardley, soit l'atelier municipal du secteur d'Aylmer, visant à permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé et non similaire aux matériaux du bâtiment principal pour la construction d'un bâtiment accessoire servant à l'entreposage de produit déglaçant;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire existant actuellement utilisé pour l'entreposage de produit déglaçant a été construit en 1958 et ne répond plus au besoin du Service des travaux publics;

CONSIDÉRANT QUE l'atelier municipal du secteur d'Aylmer n'a plus sa place à cet endroit et que la Ville devrait déménager ailleurs ce type d'équipement.

CONSIDÉRANT QUE certains critères d'analyse pour accepter une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 ne sont pas respectés, par exemple :

- le projet peut être réalisé sans dérogation mineure;
- plusieurs cas pourraient se présenter sur le territoire de la Ville si l'on permettait l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé à cet endroit;
- la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins pourrait être compromise en maintenant en place l'atelier municipal enclavé dans un secteur résidentiel.

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 44, chemin Eardley, visant à permettre l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur prohibé et l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur différent de celui du bâtiment principal pour la construction d'un bâtiment accessoire servant à l'entreposage de produit déglaçant.

RECOMMANDÉE

32. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 170, rue Bombardier – Réduire le nombre de cases de stationnement hors rue requis de 209 à 99 cases et exempter de l'obligation d'aménager 38 de ces cases de stationnement en cour avant – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

La demande du requérant :

Construire un bâtiment commercial d'un étage comportant sept locaux à être occupés par des entreprises de commerces de gros et services para-industriels.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 209 à 99 le nombre de cases de stationnement hors rue et à exclure de l'obligation d'aménager 38 de ces cases en cour avant au 170, rue Bombardier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-06-01 / 95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre une réduction du nombre de cases de stationnement requis selon la réglementation applicable a été formulée pour la propriété située au 170, rue Bombardier;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de stationnement proposé répond aux besoins des entreprises qui opèreront dans le bâtiment à construire;

CONSIDÉRANT QUE la majorité de la superficie de plancher du bâtiment sera dédiée à l'entreposage de marchandise et au remisage d'équipements;

CONSIDÉRANT QUE le besoin d'utilisation de la cour arrière pour l'entreposage extérieur et les mouvements de circulation de la machinerie ne permet pas d'y aménager un espace de stationnement supplémentaire;

CONSIDÉRANT QUE la réduction du nombre de cases de stationnement et l'exemption d'aménager une partie de l'espace de stationnement en cour avant aura pour effet de minimiser l'impact d'îlots de chaleur :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 170, rue Bombardier, visant à réduire de 209 à 99 le nombre de cases de stationnement hors rue et à exclure de l'obligation d'aménager 38 de ces cases en cour avant.

RECOMMANDÉE

33. Questions diverses :

a) Informations à partager aux collègues du CCU

Un membre désire transmettre deux webinaires et deux articles concernant quelques sujets d'urbanisme. Il souligne que les webinaires sont offerts gratuitement par le Centre d'écologie urbaine de Montréal et portent sur :

- Les principes pour favoriser la mobilité des piétons qui se tiendra le 2 juin 2015 de 13 h 45 à 15 h 30;
- Les outils d'urbanisme participatif qui aura lieu le 9 juin de 13 h 45 à 15 h 30.

Les deux articles s'intitulent :

- Le Plateau troque ses changements de zonage contre des logements sociaux;
- Clin d'œil à la présentation d'hier. Les citoyens de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve pourront avoir leur poule.

34. Levée de la séance

La séance est levée à 23 h.