



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

207^e séance tenue le 27 juillet 2015 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des fêtes, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, 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 du secteur de Gatineau
M. Éric Boutet, dir. Adjoint – Planification au Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Dév. au Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Marco Pilon, coordonnateur de projet en design urbain

Autres

M. Cédric Tessier, Conseiller - District de Limbour (n° 9)

Citoyens

M^{mes} Denise Chénier et Pierrette Godin et MM. Michael Tinkler, Pierre Levesque et une dizaine de citoyennes et citoyens – demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone communautaire P-07-057 et zone habitation H-07-076
M. Michael Munroe –24, rue Hanson

ABSENCES :

Membres

M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen

Ressources internes

M^{me} Marie-Josée Casaubon, chef de section planification du territoire
M. Louis Chabot, chef de division de l'urbanisme du secteur de Hull
M^{me} Salima Hachachena, chef de la Division de l'urbanisme, secteurs de Buck. et de M.-Angers
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée
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 40.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet d'information à l'article 5.1 et en reportant à une prochaine séance le sujet inscrit à l'article 28.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015
4. Signature du procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015
5. Suivi des recommandations
- 5.1. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 à 545, chemin Vanier
6. Date de la prochaine assemblée
7. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 et de concordance au Règlement de zonage numéro 502-2005-362, chemin d'Aylmer
8. Modification du plan d'urbanisme numéro 500-2005 et de concordance au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le parc industriel Pink
9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la zone H-05-032 et dérogations mineures aux 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber (lot 4 074 77)
10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour les zones P-07-075 et H-07-076
11. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la zone commerciale C-08-232 au 31-37, rue Laval
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 300, avenue de l'Hippodrome
14. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et dérogations mineures au 129, avenue Lépine
15. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et dérogation mineure au 591, boulevard des Grives
16. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Sud au 9, boulevard Saint-Joseph
17. Projet de rénovation dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud au 36, rue Hamel
18. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 60, boulevard de l'Hôpital
19. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud au 118, rue Édouard
20. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 30, rue Garneau
21. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil au 49, rue Saint-Jacques
22. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 47, rue Saint-Henri
23. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la zone commerciale C-01-251 – Projet résidentiel intégré Maclaren Est
24. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monetteaux 109 et 113, rue Poplar
25. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monetteau 167, rue de la Canipco
26. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 571, rue Jacques-Cartier
27. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 575, rue Jacques-Cartier
28. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier aux 871-875, rue Jacques-Cartier
29. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 24, rue Hanson
30. Projet de restauration sur un monument historique cité Château Monsarratau 100, rue du Château
31. Dérogation mineure au 243, rue A.-Primeau
32. Dérogation mineure au 33, rue Polaire
33. Dérogation mineure au 3, rue René-Thérien
34. Dérogation mineure au 168, rue Nelligan
35. Dérogations mineures au 102, rue Binet
36. Dérogation mineure au 83, rue des Oliviers
37. Dérogation mineure au 593, rue Nobert
38. Questions diverses :
39. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015

Le procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015

Le procès-verbal de la 205^e séance tenue le 1^{er} juin 2015 est signé par le président.

5. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

5.1. Projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 à 545, chemin Vanier

Un document est distribué pour information, puis on mentionne que le promoteur souhaite ajouter, à même l'espace dédié au service au volant, une allée d'accès pour les camions de livraison au commerce situé au 479, chemin Vanier.

On explique que l'espace pour le camionnage sera inséré dans l'îlot central du service au volant, que les aménagements paysagers composés de conifères seront remplacés par une plantation dense d'arbustes et que ces travaux de réaménagement sont conformes aux règlements municipaux.

6. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 10 août 2015.

7. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 – 362, chemin d'Aylmer – Remplacer la « zone de services » par un « micronoyau commercial de voisinage » dans la zone commerciale C-15-042 – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Aménager une pharmacie au rez-de-chaussée du 362, chemin d'Aylmer à l'angle de la rue Cochrane, zone commerciale C-15-042.

La recommandation du SUDD :

Modifier le plan d'urbanisme numéro 500-2005 afin permettre l'aménagement d'une pharmacie au rez-de-chaussée du 362, chemin d'Aylmer à l'angle de la rue Cochrane, zone commerciale C-15-042.

On explique que les membres du CCU ont le choix entre deux options soit :

1. Qu'ils recommandent au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de modifier le concept de la structure commerciale afin d'inclure la zone commerciale C-15-042 dans le corridor de commerces et de services régional; ou,
2. Qu'ils recommandent au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de modifier le concept de la structure commerciale afin d'inclure la zone commerciale C-15-042 dans le micronoyau commercial de voisinage.

Questions et réponses sur :

- L'importance de ne pas prolonger vers l'est sur le chemin d'Aylmer le corridor de commerces et de services régional;
- La pharmacie de 750 m² maximum qui répond à la demande du requérant.

Arrivée de M. Cédric Tessier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 97

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété du 362, chemin d'Aylmer visant à autoriser l'usage pharmacie (5911) de la classe d'usages « vente au détail de biens courants (c11) » à la zone commerciale C-15-042;

CONSIDÉRANT QU'au plan d'urbanisme la zone commerciale C-15-042, localisée au sud du chemin d'Aylmer, est, selon le concept de de la structure commerciale, dans une « zone de services » où l'usage pharmacie est incompatible et où l'ajout des usages de vente au détail de biens courants (C11) requiert une modification du secteur commercial;

CONSIDÉRANT QUE, selon la structure commerciale, un « micronoyau commercial de voisinage » est le concept le mieux adapté à la demande, car il vise à fournir des biens et services d'utilité courante au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le nombre d'usages limités minimise les risques d'incompatibilités avec la zone résidentielle adjacente;

CONSIDÉRANT QUE la délimitation restreinte de la zone, caractéristique d'un concept de micronoyau commercial de voisinage, réduit le nombre d'accès au site et minimise les nuisances de circulation auprès de la zone résidentielle adjacente :

Que ce Comité recommande au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de modifier le concept de la structure commerciale afin d'inclure la zone commerciale C-15-042 dans le micronoyau commercial de voisinage.

RECOMMANDÉE

Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 362, chemin d'Aylmer – Permettre certains usages de commerces au détail de biens courants C11 et modifier les limites de la zone commerciale C-15-042 – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Aménager une pharmacie au rez-de-chaussée du 362, chemin d'Aylmer à l'angle de la rue Cochrane, zone commerciale C-15-042.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'autoriser l'aménagement d'une pharmacie au rez-de-chaussée du 362, chemin d'Aylmer à l'angle de la rue Cochrane, zone commerciale C-15-042.

On souligne que les membres du CCU ont le choix entre deux options soit :

1. Qu'ils recommandent au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :
 - Permettre spécifiquement les codes d'usages 5911, 5912 et 5993 de la catégorie « commerces au détail de biens courants (c11) » à la zone commerciale C-15-042; ou,
2. Qu'ils recommandent au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :
 - Permettre spécifiquement les codes d'usage 5911, 5912 et 5993 de la catégorie « commerces au détail de biens courants (c11) » à la zone commerciale C-15-042;
 - Réduire les limites de la zone commerciale C-15-042 de façon à exclure les lots résidentiels 3 114 021 et 3 114 022 et de les inclure dans la zone résidentielle H-15-040.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 98

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété du 362, chemin d'Aylmer visant à autoriser l'usage pharmacie (5911) de la classe d'usages « vente au détail de biens courants (c11) » à la zone commerciale C-15-042;

CONSIDÉRANT QUE les seuls usages autorisés à la zone commerciale C-15-042, dans laquelle est située la propriété du 362, chemin d'Aylmer, sont « l'habitation de type familial (h1) » d'un à huit logements et les usages commerciaux de « services personnels et professionnels (c1) » et de « restauration (c13) »;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un bâtiment commercial de services a été approuvée le 22 janvier 2013 par la résolution CM-2013-37 sur le terrain du 362, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE trois usages de la catégorie commerciale « vente au détail de biens courants (C11) », soit, « Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies) (5911) », « Vente au détail d'articles et de produits de beauté (5912) » et « Vente au détail de produits du tabac, de journaux, de revues et de menus articles (tabagie) (5993) » sont compatibles avec le projet et permettraient de diversifier les usages en minimisant les risques d'incompatibilité avec les services professionnels autorisés;

CONSIDÉRANT QUE la vocation de la rue Foley est exclusivement résidentielle et que les lots résidentiels 3 114 021 et 3 114 022 devraient être exclus de la zone commerciale C-15-042;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de limiter l'étalement commercial sur le chemin d'Aylmer pour permettre l'épanouissement du secteur de la rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE la modification au Règlement de zonage est conditionnelle au changement de typologie commerciale identifié du plan d'urbanisme et que l'ajustement réglementaire sera fait par le biais d'un règlement de concordance :

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

- permettre spécifiquement les codes d'usage 5911, 5912 et 5993 de la catégorie « commerces au détail de biens courants (c11) » à la zone commerciale C-15-042;
- réduire les limites de la zone commerciale C-15-042 de façon à exclure les lots résidentiels 3 114 021 et 3 114 022 et de les inclure dans la zone résidentielle H-15-040.

RECOMMANDÉE

8. Modification du plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Parc industriel Pink – Créer un « corridor de commerces et de services communautaires » à même l'aire d'affectation « secteur d'emplois » du quadrant nord-est formé des chemins Vanier et Pink – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

La demande du requérant :

Permettre des usages de vente au détail sans entreposage dans un bâtiment situé au 1700, chemin Pink dans la zone industrielle I-13-067.

La recommandation du SUDD :

Modifier le plan d'urbanisme numéro 500-2005 afin de permettre des usages de vente au détail sans entreposage dans un bâtiment situé au 1700, chemin Pink dans la zone industrielle I-13-067.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 99

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin d'attribuer un « corridor de commerces et de services communautaires » dans l'affectation « secteur d'emplois » adjacente au chemin Pink, à l'est du chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prescrit pour le secteur du parc industriel Pink une affectation « secteur d'emploi » et qu'il détermine que les sous-catégories d'usages commerciaux c12a et c12b sont compatibles sous conditions;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prévoit pour ce secteur, au sens de la structure commerciale, le concept d'« autre zone commerciale », lequel n'autorise pas les sous-catégories d'usages commerciaux c12a) et c12b) » associées à la vente au détail;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prévoit l'aménagement d'interfaces entre le secteur résidentiel du Plateau, au sud, et le parc industriel Pink, au nord;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé adopté indique que des usages complémentaires sont autorisés dans les « Affectations économiques spécialisées » dans la mesure où ces usages sont compatibles avec la dynamique du parc industriel et qu'ils n'occupent pas une place excessive ni en nombre ni en superficie;

CONSIDÉRANT QUE les usages de vente au détail liés à la construction s'inscrivent dans la vocation du parc qui accueille des entreprises du domaine de la construction dans sa partie nord;

CONSIDÉRANT QUE le chemin Pink est une artère principale compatible avec un « corridor de commerces et de services communautaires » qui vise à accueillir des établissements de vente de biens réfléchis et semi-réfléchis correspondant à un créneau commercial lié à l'industrie de la construction :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant à attribuer un « corridor de commerces et de services communautaires » dans l'aire d'affectation « secteur d'emplois » du parc industriel Pink à l'est du chemin Vanier.

RECOMMANDÉE

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

La demande du requérant :

Permettre des usages de vente au détail sans entreposage dans un bâtiment situé au 1700, chemin Pink dans la zone industrielle I-13-067.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre des usages de vente au détail sans entreposage dans un bâtiment situé au 1700, chemin Pink dans la zone industrielle I-13-067.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 100

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin d'autoriser les usages de « Vente au détail de biens réfléchis et semi-réfléchis compris dans les sous-catégories d'usages commerciaux c12a) et 12b) » dans la zone industrielle I-13-067;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme serait amendé pour modifier le concept commercial d'un tronçon du chemin Pink, entre le chemin Vanier et la rue Auguste-Mondoux, passant de « autre zone commerciale » à « corridor de commerces et de services communautaires »;

CONSIDÉRANT QUE la modification au plan d'urbanisme entraîne la mise en conformité du règlement de zonage, ce qui amène la création d'une nouvelle zone commerciale correspondant à ce tronçon du chemin Pink et à y ajuster les usages autorisés;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de sélectionner les usages à ajouter dans le sens de l'orientation édictée au schéma d'aménagement révisé adopté par le conseil, soit des usages de vente reliés à la construction :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à créer une zone commerciale à même les limites de la zone industrielle I-13-067 et d'y ajouter les usages de la sous-catégorie commerciale c12 suivants :

- 5212 : Vente au détail de matériaux de construction;
- 5220 : Vente au détail d'équipements de plomberie, de chauffage, de ventilation, de climatisation et de foyer;
- 5230 : Vente au détail de peinture;
- 5241 : Vente de matériel électrique;
- 5242 : Vente au détail d'appareils et d'accessoire d'éclairage;
- 5251 : Vente au détail de quincaillerie;
- 5253 : Vente au détail de serrures, de clés et d'accessoires;
- 5361 : Vente au détail d'articles, d'accessoires d'aménagement paysager et de jardins;
- 5370 : Vente au détail de piscines, de spas et leurs accessoires;
- 5396 : Vente au détail de systèmes d'alarme;
- 5712 : Vente au détail de revêtement de planchers et de murs;

- 5713 : Vente au détail de tentures, rideaux et stores;
- 5722 : Vente au détail d'aspirateurs.

RECOMMANDÉE

9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – zone H-05-032 – Prescrire une marge avant maximale de 8 m pour les propriétés situées du côté nord du boulevard Gréber – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

La demande du requérant :

Construire trois habitations unifamiliales isolées sur trois lots distincts entre le 1036 et le 1176, boulevard Gréber, zone résidentielle H-05-032.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de prescrire une marge avant maximale de 8 m pour les propriétés situées du côté nord du boulevard Gréber, zone résidentielle H-05-032.

Questions et réponses sur :

- La disposition justifiant une marge maximale de 8 m pour les propriétés situées du côté nord du boulevard Gréber a été soulevée, car les résidents risquent d'avoir des difficultés à sortir de leur stationnement;
- La desserte du boulevard Gréber;
- La façon de calculer la marge avant minimale sur rue d'un bâtiment principal projeté adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux existants;
- L'application des normes utilisées pour mesurer les bruits environnementaux;
- Les mesures d'atténuation pour réduire le bruit à l'intérieur des bâtiments.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 101

CONSIDÉRANT QUE des services d'aqueduc et d'égout ont été installés aux frais des résidents de ce tronçon du boulevard Gréber à l'été 2014 et qu'ils prévoyaient les capacités nécessaires pour accommoder de futures constructions, entraînant ainsi diverses demandes de subdivision de terrains existants;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée dans le but de construire trois habitations unifamiliales à structure isolée aux 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE les maisons récemment construites sont implantées près du boulevard Gréber contrairement aux implantations plus anciennes, qui sont plus éloignées du boulevard;

CONSIDÉRANT QUE ce tronçon du boulevard Gréber est dans une zone exposée au bruit routier provenant de l'autoroute 50 et qu'il est souhaitable que les nouvelles constructions soient le plus éloignées possible de cette source de bruit;

CONSIDÉRANT QUE l'imposition d'une marge avant maximale permet d'assurer un alignement harmonieux des façades le long du boulevard Gréber, tout en permettant un éloignement maximal de la source de bruit routier :

Que ce Comité recommande au conseil d'accepter la demande de changement de zonage afin de prescrire une marge avant maximale de 8 m pour les propriétés citées du côté nord du boulevard Gréber dans la zone H-05-032.

POUR	CONTRE	ABSENTS
5	2	3

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber (lot 4 074 773) – Réduire la distance entre un bâtiment résidentiel non protégé par un écran sonore et le centre de l'emprise d'une autoroute – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

La demande du requérant :

Construire trois habitations unifamiliales isolées sur trois lots distincts aux 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber, zone résidentielle H-05-032.

La recommandation du SUDD :

- Réduire la distance entre un bâtiment résidentiel non protégé par un écran sonore et le centre de l'emprise d'une autoroute et soustraire ces propriétés de l'obligation d'aménager un écran sonore permettant de maintenir un niveau de bruit n'excédant pas 55 dBA_{Leq} (24h) à l'extérieur du bâtiment;

Questions et réponses sur :

- Les membres du CCU souhaitent qu'une norme soit définie dans une future réglementation concernant le nombre de décibels maximum à respecter à l'intérieur des habitations.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 102

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée dans le but de construire trois habitations unifamiliales à structure isolée aux 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE, malgré une implantation rapprochée du boulevard Gréber, il demeure impossible de respecter la distance prescrite de 130 m entre la façade arrière de l'habitation et le centre de l'emprise de l'autoroute;

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

CONSIDÉRANT QU'une isolation acoustique supérieure sera prévue sur les nouveaux bâtiments projetés afin de limiter les impacts du bruit de l'autoroute à l'intérieur des résidences :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 1150, 1152 et 1154, boulevard Gréber (lot 4 074 773) visant à :

- réduire la distance entre un bâtiment résidentiel non protégé par un écran sonore et le centre de l'emprise de l'autoroute de 130 m à 125 m;
- soustraire ces propriétés de l'obligation d'aménager un écran sonore permettant de maintenir un niveau de bruit n'excédant pas 55 dBA_{Leq} (24h) à l'extérieur du bâtiment,

et ce, conditionnellement à l'obligation de prévoir une isolation acoustique supérieure afin d'offrir un niveau sonore acceptable à l'intérieur des habitations projetées, et à l'obligation d'enregistrer, pour ces propriétés, une servitude de bruit protégeant la Ville et le ministère des Transports du Québec contre tout recours relativement à des problématiques de bruit.

POUR	CONTRE	ABSENTS
5	2	3

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Comme il est 18 h 30, on convient de passer immédiatement à l'article 12.

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée d'une quinzaine de citoyens et citoyennes.

M. Cédric Tessier, conseiller du District de Limbour (n° 9), souligne qu'il est accompagné de citoyens et citoyennes et mentionne qu'il n'est pas d'accord avec la demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, telle que formulée par le requérant, visant à permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré et à agrandir la zone résidentielle H-07-076 à même une partie de la zone communautaire P-07-075.

On répond aux questions formulées par M^{me} Denise Chénier sur les types et le nombre de logements, qui seront autorisés, le nombre d'étages qu'il sera permis de construire, sur le raccordement du nouveau projet avec le chemin des Érables et la rue Limbour, sur l'intégration du projet au quartier existant et sur le litige à régler entre le promoteur et la Ville.

M. Michael Munroe, propriétaire du 24, rue Hanson se présente et se dit disponible pour répondre aux questions. Aucune question n'est formulée par les membres du CCU. M. Monroe souligne que les travaux sur la partie de l'agrandissement seront effectués avec un revêtement de brique d'argile rouge de couleur et texture similaire au revêtement extérieur existant.

Un résidant de la municipalité de Chelsea et une citoyenne de Limbour mentionnent qu'il serait important pour la Ville de prévoir la construction de condominiums dans le secteur de Limbour afin de répondre à la demande pour ce type de propriété.

Départ des citoyens et citoyennes.

On revient à l'article 10 de l'ordre du jour.

10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones P-07-075 et H-07-076 – Permettre des habitations comportant jusqu'à quatre logements et quatre étages – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

La demande du requérant :

Permettre la réalisation d'un projet résidentiel intégré et introduire des habitations isolées, jumelées ou contiguës comportant entre 1 et 4 logements, de 2 à 4 étages, dans une zone à l'intérieur de laquelle seules les habitations unifamiliales isolées de 1 ou 2 étages sont actuellement permises, Zones P-07-075 et H-07-076.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de créer une nouvelle zone résidentielle (H-07-999) à même une partie de la zone résidentielle H-07-076 et de la zone communautaire P-07-075 et permettre dans cette nouvelle zone les habitations unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales comportant quatre logements, de 1 à 4 étages, à structures isolée, jumelée ou contiguë.

Questions et réponses sur :

- Les infractions qui ont été signalées au promoteur;
- Les inventaires et études qui devraient être fournis par le promoteur;
- L'acceptabilité sociale de ce projet résidentiel;
- L'intégration de la zone communautaire dans ce projet résidentiel;
- La connexion du réseau des rues avec le chemin des Érables et la rue Limbour;
- La présence des pylônes d'Hydro-Québec;
- La présentation d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale qui devrait cheminer au même moment que la demande de modification au Règlement de zonage.

L'avis du CCU :

Le dossier est reporté à une prochaine séance dans le but de demander au promoteur de consulter l'Association des résidents du secteur Limbour avec l' élu du district de Limbour et d'échanger sur le plan concept de développement.

11. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 31-37, rue Laval – Ajouter des usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-08-232 – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Ajouter plusieurs usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-08-232.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'ajouter tous les usages de la catégorie d'usage commerciale « C1 – Services personnels et professionnels », à l'exception des sous-classes d'usages et des usages suivants : « 429 – Autres transports par véhicule automobile », « 473 – Communication, diffusion radiophonique », « 474 – Communication, centre et réseau de télévision », « 475 – Centre et réseau de radiodiffusion et de télévision », « 4760 – Studio d'enregistrement du son », « 4790 – Autres centres et réseaux de communication », « 5030 – Entreprise de télémagasinage et de vente par correspondance » et « 634 – Service pour les bâtiments et les édifices ».

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 103

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée afin d'ajouter plusieurs usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnels » à la zone commerciale C-08-232;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite élargir la gamme des services pouvant être offerts dans les bâtiments situés aux 31 et 37, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE certains usages de la catégorie « C1 – Services personnels et professionnels » ont été retirés de la grille des spécifications de la zone C-08-232 lors de la modification réglementaire portant sur la structure commerciale effectuée en 2010;

CONSIDÉRANT QUE la zone C-08-232 est située à l'intersection de la rue Laval et Wellington et que le programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville (PPU) identifie ces axes comme deux artères commerciales ayant des vocations distinctes, l'une associée à un pôle ludique, l'autre à un pôle administratif et d'affaires;

CONSIDÉRANT QUE les usages reliés aux bureaux de professionnels et aux services gouvernementaux ne sont actuellement pas autorisés dans la zone, mais qu'ils sont compatibles avec la vocation du secteur et favoriseraient le développement des terrains vacants de cette zone;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose, en accord avec la vocation du secteur inscrit au PPU centre-ville, d'étendre la gamme des usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnels » autorisés dans la zone commerciale C-08-232;

CONSIDÉRANT QUE, dans sa demande, le requérant suggère que certains usages de la catégorie commerciale « C1 – Services personnels et professionnels », par exemple les usages « Autres transports par véhicule automobile » et « Service pour les bâtiments et les édifices », ne soient pas ajoutés à la zone C-08-232 puisqu'ils sont peu adaptés au caractère du centre-ville;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le 31-37, rue Laval afin d'ajouter tous les usages de la catégorie d'usage commerciale « C1 – Services personnels et professionnels », à l'exception des sous-classes d'usage et des usages suivants :

- « 429 – Autres transports par véhicule automobile »;
- « 473 – Communication, diffusion radiophonique »;
- « 474 – Communication, centre et réseau de télévision »;
- « 475 – Centre et réseau de radiodiffusion et de télévision »;
- « 4760 – Studio d'enregistrement du son »;
- « 4790 – Autres centres et réseaux de communication »;
- « 5030 – Entreprise de télémagasinage et de vente par correspondance »;
- « 634 – Service pour les bâtiments et les édifices ».

RECOMMANDÉE

L'article 12 a été traité après l'article 9.

Départ de M. Cédric Tessier.

13. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 300, avenue de l'Hippodrome – Aménager un parc-o-bus temporaire – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Aménager un parc-o-bus temporaire.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005, au 300, avenue de l'Hippodrome, afin d'aménager un parc-o-bus temporaire.

Questions et réponses sur :

- La localisation de l'école par rapport au parc-o-bus temporaire;
- La surveillance des travaux qui seront exécutés par le promoteur.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à déménager le parc-o-bus temporaire de la STO a été formulée au 300, avenue de l'Hippodrome;

CONSIDÉRANT QUE la phase 7 du projet résidentiel Connaught a été approuvée par le conseil le 8 juillet 2014, par la résolution CM-2014-564, sur le site du parc-o-bus temporaire actuel et que la construction de cette phase nécessite le déplacement du parc-o-bus temporaire;

CONSIDÉRANT QUE l'usage d'un terrain de stationnement pour automobiles (4621) n'est pas une activité autorisée dans les zones résidentielles H-14-050 et H-14-128 où il est prévu de localiser le parc-o-bus temporaire;

CONSIDÉRANT QUE la demande répond aux critères d'admissibilité applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou de l'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 puisqu'elle déroge à plusieurs règlements d'urbanisme et ne vise qu'une partie des zones résidentielles H-14-050 et H-14-128;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier est conforme au Plan d'urbanisme, au Règlement de zonage numéro 502-2005, au Règlement de lotissement numéro 503-2005 et répond aux objectifs et aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ainsi qu'aux critères d'évaluation applicables 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 300, avenue de l'Hippodrome, afin d'aménager un parc-o-bus temporaire, comme illustré aux plans déposés par la Société de transport de l'Outaouais (STO) le 11 juin 2015, avec les caractéristiques suivantes :

- autoriser l'aménagement et l'usage temporaire d'un terrain de stationnement pour automobiles (Code 4621 - C4g) dans les zones résidentielles H-14-050 et H-14-128;
- aménager un sentier piétonnier en gravier d'une largeur de 1,5 m localisé du côté ouest de l'allée d'accès;
- aménager une allée d'accès et une aire de stationnement en gravier;
- aménager une aire de stationnement non ceinturée d'une bordure de béton;
- exempter de l'obligation de faire un aménagement paysager et de plantations;
- autoriser l'implantation et l'installation d'enseignes directionnelles;
- exempter de l'application des objectifs et des critères applicables du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 de l'« écoquartier Connaught » et d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

14. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 129, avenue Lépine – Construire un bâtiment principal et une marquise et aménager un terrain – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

La demande du requérant :

Construire une station-service avec dépanneur.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 129, avenue Lépine, afin de construire un nouveau bâtiment principal et une nouvelle marquise abritant les installations pétrolières et d'installer de nouvelles enseignes.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 105

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 129, avenue Lépine, visant à approuver la construction d'une station-service avec dépanneur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, la marquise, les installations pétrolières et les aménagements du site existant seront complètement démolis pour faire place à une nouvelle station-service avec dépanneur, le tout conforme aux normes de l'industrie pétrolière pour ce type de projet;

CONSIDÉRANT QU'un nouveau concept d'affichage est proposé pour l'ensemble du site et que ce dernier respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

CONSIDÉRANT QU'une entente avec le propriétaire du centre commercial voisin visant l'acquisition d'une parcelle de terrain permettra au requérant d'agrandir son emplacement, ce qui permettra d'améliorer la sécurité des accès et la circulation à l'intersection de l'avenue Lépine et de la rue Dollard;

CONSIDÉRANT QUE les cases de stationnement éliminées pour faire place à la station-service seront aménagées dans l'espace encore disponible sur le terrain du centre commercial :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 129, avenue Lépine, afin de construire un nouveau bâtiment principal et une nouvelle marquise abritant les installations pétrolières et d'installer de nouvelles enseignes comme illustrées au plan intitulé :

- Plan d'implantation réalisé par la firme Jutras architecture en date du 24 avril 2015 et révisé le 8 mai 2015;
- Plan d'aménagement paysager du site réalisé par la firme Jutras architecture en date du 24 avril 2015 et révisé le 8 mai 2015;
- Perspectives visuelles réalisées par la firme Jutras architecture en date du 24 avril 2015 et révisé le 8 mai 2015,

et ce, conditionnellement à la conclusion d'une entente entre le propriétaire du centre commercial et le requérant visant la cession d'une parcelle de terrain.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 –129, avenue Lépine – Réduire les marges avant et latérale sur rue pour un bâtiment principal et exempter de l'obligation d'aménager un enclos à déchets – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

La demande du requérant :

Construire une station-service avec dépanneur.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 129, avenue Lépine, visant à réduire la marge avant, la marge latérale sur rue et exempter de l'obligation d'aménager un enclos à déchets.

Questions et réponses :

- La faisabilité d'un projet sans dérogation mineure;
- Les tarifs d'honoraires relatifs aux dérogations mineures demandés aux promoteurs.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 106

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 129, avenue Lépine, visant à réduire les marges avant et latérale sur rue et à exempter de l'obligation d'aménager un enclos pour les bacs à déchets;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant, d'une superficie de 1 069 m², est situé à l'intersection de l'avenue Lépine et de la rue Dollard;

CONSIDÉRANT QU'il est impossible d'implanter un bâtiment principal sur le terrain conformément aux marges requises par l'application de la règle d'insertion de l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005, qui exige qu'un bâtiment principal à construire adjacent à au moins un terrain construit soit implanté à mi-chemin entre les lignes de rue et les marges du bâtiment voisin;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE le design des bacs semi-enfouis ne requiert pas l'implantation d'un enclos pour les soustraire aux regards, tel qu'exigé par le règlement de zonage 502-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 129, avenue Lépine, visant à :

- réduire la marge avant de 38,4 m à 8 m;
- réduire la marge latérale sur rue de 36,6 m à 8 m;
- exempter de l'obligation d'aménager un enclos à déchets,

et ce, afin d'autoriser la construction d'une station-service avec dépanneur, le tout comme illustré au document intitulé : « Identification des dérogations mineures – 129, avenue Lépine – juin 2015 ».

RECOMMANDÉE

15. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 591, boulevard des Grives – Construire une station-service avec dépanneur et lave-auto – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

La demande du requérant :

Construire une station-service avec dépanneur et lave-auto.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant au 591, boulevard des Grives, afin de construire une station-service avec dépanneur et lave-auto.

Questions et réponses sur :

- Les mesures d'atténuation du bruit provenant du lave-auto.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 107

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant (station-service avec dépanneur et lave-auto) a été formulée pour la propriété située au 591, boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception de la disposition faisant l'objet de la dérogation mineure et qu'il respecte 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 particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant au 591, boulevard des Grives, afin de construire une station-service avec dépanneur et lave-auto, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design – 12 juin 2015;
- Plan de plantation – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design – 12 juin 2015;
- Élévations : station-service – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design, 12 juin 2015;
- Élévations : lave-auto – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design – 12 juin 2015;
- Élévations : marquise – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design – 12 juin 2015;
- Perspectives – 591, boulevard des Grives – MRA architecture + design – 12 juin 2015.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 591, boulevard des Grives – Augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

La demande du requérant :

Construire une station-service avec dépanneur et lave-auto.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 591, boulevard des Grives, afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées de 1 à 3.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 108

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située au 591, boulevard des Grives afin d'augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées de 1 à 3;

CONSIDÉRANT QUE cette demande s'inscrit dans le cadre de la construction d'une station-service avec dépanneur et lave-auto et que la disposition réglementaire applicable limite le nombre d'enseignes rattachées à un par établissement;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant 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'il apparaît souhaitable que le propriétaire puisse afficher chaque composante de l'ensemble commercial sur les bâtiments ou constructions offrant les différents services;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance au droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 591, boulevard des Grives, afin d'augmenter le nombre d'enseignes rattachées de 1 à 3, et ce, comme illustré sur le document intitulé « Identification de la dérogation mineure - 591, boulevard des Grives - 12 juin 2015 ».

RECOMMANDÉE

16. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du Boulevard Saint-Joseph Sud – 9, boulevard Saint-Joseph – Rénover le bâtiment commercial et résidentiel et installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

La demande du requérant :

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

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 9, boulevard Saint-Joseph, afin de rénover le bâtiment commercial et résidentiel et installer une enseigne rattachée au bâtiment.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de rénovation et l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 9, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de deux étages est occupé par un logement au deuxième étage et par un local commercial au rez-de-chaussée et que le nouveau propriétaire envisage de faire du local commercial le siège social de son entreprise d'entrepreneur général en construction;

CONSIDÉRANT QUE le requérant prévoit de remplacer les fenêtres et le revêtement extérieur, d'éliminer le balcon existant sur la façade principale afin d'agrandir le logement et de réduire la profondeur de la galerie du rez-de-chaussée afin de constituer le porche d'entrée au bureau;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise également à améliorer l'apparence de la propriété en soulignant la fonction commerciale du rez-de-chaussée et en proposant l'installation d'une marquise au-dessus du porche d'entrée vitré et une enseigne rattachée au bâtiment constituée de lettrage détaché et du logo de l'entreprise sur la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver et de remettre en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment et de remplacer par d'autres composantes similaires à celles d'origine lorsque la restauration devient difficile;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie les enseignes conçues comme une partie intégrante de la devanture du bâtiment, qui s'intègrent à son caractère architectural et qui contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 9, boulevard Saint-Joseph, afin de rénover le bâtiment commercial et résidentiel et d'installer une enseigne rattachée au bâtiment, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Identification des travaux – 9, boulevard Saint-Joseph – 15 juin 2015;
- Vues en perspective sur les façades proposées – 9, boulevard Saint-Joseph – 15 juin 2015;
- Échantillons des matériaux et enseigne proposée – 9, boulevard Saint-Joseph – 15 juin 2015.

RECOMMANDÉE

17. Projet de rénovation dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud – 36, rue Hamel – Agrandir une habitation bifamiliale - District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

La demande du requérant :

Agrandir une habitation bifamiliale.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de rénovation dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 36, rue Hamel, afin d'agrandir une habitation bifamiliale.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'ajout d'un étage dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud a été formulée pour la propriété située au 36, rue Hamel;

CONSIDÉRANT QUE, dans ce secteur de redéveloppement, les travaux d'augmentation du volume extérieur d'un bâtiment principal effectués sur un mur donnant sur une rue sont assujettis à l'approbation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'un deuxième étage à l'habitation s'insère bien avec le cadre bâti existant de la rue Hamel;

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 de rénovation dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 36, rue Hamel, afin d'agrandir une habitation bifamiliale, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Façades principale et arrière proposées, préparées par Dessins DM en janvier 2015 - 36, rue Hamel;
- Façades latérales proposées, préparées par Dessins DM en janvier 2015 - 36, rue Hamel.

RECOMMANDÉE

18. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 60, boulevard de l'Hôpital - Construire un nouveau bâtiment principal et installer des enseignes rattachées au bâtiment - District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Construire un nouveau bâtiment principal et installer des enseignes rattachées au bâtiment

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 60, boulevard de l'Hôpital afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal et d'installer des enseignes rattachées.

Questions et réponses sur :

- Les surfaces de la propriété qui seront végétalisées.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 111

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un nouveau bâtiment et un nouveau concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 60, boulevard de l'Hôpital;

CONSIDÉRANT QUE, par son emplacement et son rapprochement des voies publiques avoisinantes, le nouveau bâtiment proposé contribue à mieux encadrer le domaine public et à rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie du nouveau bâtiment proposé et l'utilisation de matériaux de qualité supérieure s'harmonisent et s'insèrent bien au voisinage, en tenant compte du contexte d'ensemble pour maximiser son impact visuel;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural proposé contribue au caractère attrayant de l'ensemble en introduisant, entre autres, un rez-de-chaussée animé par de grandes vitrines marquant bien les accès au bâtiment et permettant à la lumière naturelle de bien rejoindre les espaces les plus occupés du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de liaisons vers le domaine public et l'espace de stationnement permettront des déplacements plus sécuritaires et attrayants pour les piétons et les cyclistes;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de nouveaux arbres et de paysagement autour du terrain permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées s'harmonisent aux façades et à l'architecture du bâtiment par un positionnement et des dimensions proportionnées;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 60, boulevard de l'Hôpital afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal et d'installer des enseignes rattachées, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et d'intégration architecturale mis à jour - Préparé par Lapalme/Rheault architectes en mai 2015 - 60, boulevard de l'Hôpital;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – les perspectives - Préparé par Lapalme/Rheault architectes et OMNIPLAN en mai 2015 - 60, boulevard de l'Hôpital;
- Architecture du nouveau bâtiment proposé – les élévations avec l'affichage proposé et les plans de planchers - Préparé par Lapalme/Rheault architectes et OMNIPLAN en mai 2015 - 60, boulevard de l'Hôpital.

RECOMMANDÉE

19. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud – 118, rue Édouard-Ellis – Remplacer le revêtement extérieur du bâtiment et agrandir un balcon – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

La demande du requérant :

Remplacer le revêtement extérieur du bâtiment et agrandir un balcon.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 118, rue Édouard-Ellis afin d'autoriser le remplacement du revêtement extérieur d'une habitation bifamiliale isolée et agrandir un balcon sur sa façade principale.

Questions et réponses sur :

- La possibilité d'ajouter un arbre en façade du bâtiment

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 112

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement du revêtement extérieur d'une habitation bifamiliale isolée et l'agrandissement d'un balcon sur sa façade principale a été formulée pour la propriété située au 118, rue Édouard-Ellis;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant les projets d'insertion dans le secteur du Moulin Sud;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 118, rue Édouard-Ellis afin d'autoriser le remplacement du revêtement extérieur d'une habitation bifamiliale isolée et l'agrandissement d'un balcon sur sa façade principale, comme démontré au plan intitulé :

- Élévations du bâtiment, préparées par Patrick Fillion, technologue professionnel et annotées par le SUDD en juin 2014 (Annexe 7) - 118, rue Édouard-Ellis.

RECOMMANDÉE

- 20. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 30, rue Garneau – Remplacer le revêtement extérieur et rénover le balcon et la galerie en façade avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

La demande du requérant :

Remplacer le revêtement extérieur et rénover le balcon et la galerie en façade avant.

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 30, rue Garneau, afin de remplacer le revêtement extérieur et de rénover la galerie et le balcon en façade avant.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement du revêtement extérieur et la rénovation du balcon et de la galerie en façade avant a été formulée pour la propriété située au 30, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE l'ancien propriétaire a procédé sans autorisation au remplacement des fenêtres d'origine de type « à guillotine » par d'autres de type « à battant » et au redimensionnement du balcon existant en façade principale de façon non conforme au Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet, en proposant le remplacement du revêtement de vinyle par un revêtement de déclin horizontal de bois et la correction de l'anomalie de construction du garde-corps du balcon en façade avant, vise à retrouver les caractéristiques d'origine de ce bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver et de remettre en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment et de remplacer par d'autres composantes similaires à celles d'origine lorsque la restauration devient difficile;

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 30, rue Garneau, afin de remplacer le revêtement extérieur et de rénover la galerie et le balcon en façade avant, le tout comme illustré au document intitulé « Identification des travaux et échantillons des matériaux - 30, rue Garneau, 10 juin 2015 ».

RECOMMANDÉE

- 21. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 49, rue Saint-Jacques – Régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

La demande du requérant :

Régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 49, rue Saint-Jacques, afin de régulariser l'enseigne rattachée au bâtiment.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 49, rue Saint-Jacques;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de deux étages renferme un seul local occupé par l'usage commercial de « restaurant avec service complet »;

CONSIDÉRANT QUE, tel que le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'enseigne installée ne masque pas des caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment, favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et contribue à l'animation d'ensemble;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et 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 de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 49, rue Saint-Jacques, afin de régulariser l'enseigne rattachée au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé « Localisation et dimensions de l'enseigne installée – 49, rue Saint-Jacques – 5 juin 2015 ».

RECOMMANDÉE

22. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île – 47, rue Saint-Henri – Construire une habitation bifamiliale à structure isolée – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Construire une habitation bifamiliale à structure isolée.

La recommandation du SUDD :

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 47, rue Saint-Henri, afin de construire une habitation bifamiliale à structure isolée.

Questions et réponses sur :

- La volumétrie du nouveau bâtiment qui aurait pu s'inspirer davantage du modèle de base de la « maison allumette »;
- Le choix de réduire l'étalement des superficies minérales au détriment des aires gazonnées;
- La présence des grandes façades latérales qui devraient être découpées par une variante de matériaux de revêtement ou de couleur afin d'atténuer la monotonie et varier le traitement architectural.

On demande de revoir le traitement architectural de l'élévation latérale droite et l'élévation latérale gauche en utilisant une variante de matériaux de revêtement ou de couleur afin d'atténuer la monotonie et de varier le traitement architectural de ces deux élévations.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 115

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation bifamiliale à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 47, rue Saint-Henri;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de s'inspirer des rythmes d'implantation de la typologie dominante pour l'implantation d'un nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le Comité demande de revoir le traitement architectural de l'élévation latérale droite et de l'élévation latérale gauche en utilisant une variante de matériaux de revêtement ou de couleur afin d'atténuer la monotonie et de varier le traitement architectural de ces deux élévations :

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 47, rue Saint-Henri, afin de construire une habitation bifamiliale à structure isolée comme illustrée aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Alary, St-Pierre & Durocher, arpenteurs – 47, rue Saint-Henri – 10 juin 2015;
- Élévations avant et arrière – Plan & Gestion+ – 47, rue Saint-Henri – 10 juin 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – 47, rue Saint-Henri – 10 juin 2015.

RECOMMANDÉE

23. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Zone commerciale C-01-251 – Projet résidentiel intégré Maclaren Est – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

La demande du requérant :

Réaliser un projet résidentiel intégré de 50 logements abordables.

La recommandation du SUDD :

Approuver une modification d'un projet de développement afin de réaliser un projet résidentiel intégré de 50 logements abordables.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 116

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet résidentiel intégré a été formulée pour la propriété située sur le lot 4 780 164 du cadastre du Québec, en bordure de la rue Maclaren Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet, ayant fait l'objet d'une approbation du conseil municipal le 18 février 2014, doit être modifié afin de répondre aux exigences requises afin d'obtenir une subvention municipale pour la construction de logements abordables;

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 une modification à un projet de développement visant l'ouverture d'une rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, sur la rue Maclaren Est, afin de réaliser un projet résidentiel intégré de 50 logements, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation de Lapalme architecte le 10 juin 2015, projet résidentiel intégré Square Maclaren;
- Façades des bâtiments, 1, 2 et 3 proposées par Lapalme architecte le 10 juin 2015 projet résidentiel intégré Square Maclaren Est;
- Façades du bâtiment 4 proposées par Lapalme architecte le 20 avril 2015 projet résidentiel intégré Square Maclaren Est.

RECOMMANDÉE

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

La demande du requérant :

Aménager une allée d'accès au garage.

La recommandation du SUDD :

Approuver des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette, en vertu du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96, au 109, rue Poplar afin d'aménager une allée d'accès au garage.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver les travaux d'aménagement d'une allée d'accès au garage a été formulée pour la propriété située au 109, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QU'une nouvelle demande visant à approuver les travaux d'aménagement d'une haie, d'une allée d'accès au garage et d'un espace de stationnement en cour avant a été formulée pour la propriété située au 113, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE cette nouvelle demande fait suite au Comité consultatif d'urbanisme du 1^{er} juin 2015 où il a été demandé d'explorer d'autres alternatives à l'aménagement d'une clôture et d'une case de stationnement supplémentaire en cour avant comme demandé initialement par le propriétaire du 113, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visant les allées d'accès se limitent aux exigences minimales requises en vertu du Règlement de zonage en vigueur afin de minimiser la transformation du couvert végétal et de ne pas causer la coupe d'arbres matures existants;

CONSIDÉRANT QUE la nécessité d'aménager deux allées d'accès individuelles est due à l'absence d'une servitude mutuelle de droit de passage pour l'allée d'accès partagée existante;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux envisagés se fera dans le respect des caractéristiques dominantes du site du patrimoine et permettra l'aménagement sur chacune des propriétés d'une allée d'accès au garage commun sur chacune des propriétés;

CONSIDÉRANT QUE les travaux envisagés respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette, en vertu du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96, au 109, rue Poplar afin d'aménager une allée d'accès au garage, et ce, comme illustré au plan intitulé : « Plan d'implantation proposé - 109 et 113, rue Poplar », et ce, conditionnellement à ce que les travaux ne causent pas la coupe d'arbres matures plantés en bordure de la rue Poplar.

RECOMMANDÉE

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

La demande du requérant :

Aménager une haie, une allée d'accès au garage et un espace de stationnement en cour avant.

La recommandation du SUDD :

Approuver des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette, en vertu du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96, au 113, rue Poplar, afin d'aménager une haie, une allée d'accès au garage et un espace de stationnement en cour avant.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver les travaux d'aménagement d'une allée d'accès au garage a été formulée pour la propriété située au 109, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QU'une nouvelle demande visant à approuver les travaux d'aménagement d'une haie, d'une allée d'accès au garage et d'un espace de stationnement en cour avant a été formulée pour la propriété située au 113, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE cette nouvelle demande fait suite au Comité consultatif d'urbanisme du 1^{er} juin 2015 où il a été demandé d'explorer d'autres alternatives à l'aménagement d'une clôture et d'une case de stationnement supplémentaire en cour avant comme demandé initialement par le propriétaire du 113, rue Poplar;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visant les allées d'accès se limitent aux exigences minimales requises en vertu du Règlement de zonage en vigueur afin de minimiser la transformation du couvert végétal et de ne pas causer la coupe d'arbres matures existants;

CONSIDÉRANT QUE la nécessité d'aménager deux allées d'accès individuelles est due à l'absence d'une servitude mutuelle de droit de passage pour l'allée d'accès partagée existante;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des travaux envisagés se fera dans le respect des caractéristiques dominantes du site du patrimoine et permettra l'aménagement sur chacune des propriétés d'une allée d'accès au garage commun sur chacune des propriétés;

CONSIDÉRANT QUE les travaux envisagés respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette, en vertu du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96, au 113, rue Poplar, afin d'aménager une haie, une allée d'accès au garage et un espace de stationnement en cour avant, et ce, comme illustré au plan intitulé « Plan d'implantation proposé - 109 et 113, rue Poplar » et conditionnellement à ce que les travaux ne causent pas la coupe d'arbres matures plantés en bordure de la rue Poplar.

RECOMMANDÉE

25. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette – 167, rue de la Canipco – Rénover une habitation collective et réaménager l'extérieur de la propriété – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

La demande du requérant :

Rénover une habitation collective et réaménager l'extérieur de la propriété.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette au 167, rue de la Canipco, afin de rénover le bâtiment et de réaménager l'extérieur de la propriété.

Questions et réponses sur :

- Les modalités de fonctionnement du programme d'AccèsLogis.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 119

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover un bâtiment existant et à réaménager l'extérieur de la propriété a été formulée pour la propriété située au 167, rue de la Canipco;

CONSIDÉRANT QUE cette propriété est située dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette constitué en vertu du Règlement numéro 915-96 dans lequel les travaux projetés sont assujettis à l'approbation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est répertorié dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008 et qu'il est identifié comme ayant une forte valeur patrimoniale compte tenu de sa valeur architecturale et de ses caractéristiques anciennes à conserver;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont conformes aux critères du Règlement numéro 915-96 constituant le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette, en ce qui a trait à la conservation et à la mise en valeur des caractères propres au site du patrimoine :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine James-Murray/Poplar/Jean-René-Monette au 167, rue de la Canipco, afin de rénover le bâtiment et de réaménager l'extérieur de la propriété, et ce, tel que démontré aux documents intitulés :

- Plan de démolition extérieur, préparé par Mercier Pfalzgraf architectes inc. en mars 2015 - 167, rue de la Canipco;
- Plan d'aménagement extérieur projeté, préparé par Mercier Pfalzgraf architectes inc. en mars 2015 - 167, rue de la Canipco;
- Élévations extérieures de construction, préparées par Mercier Pfalzgraf architectes inc. en mars 2015 - 167, rue de la Canipco;
- Photos du bâtiment existant et perspective projetée – 167, rue de la Canipco.

RECOMMANDÉE

26. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 571, rue Jacques-Cartier – Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée afin d'y aménager un deuxième logement, construire un bâtiment accessoire détaché (garage) – District électoral de Pointe-Gatineau - Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Agrandir et rénover une habitation unifamiliale isolée afin d'y aménager un deuxième logement et construire un garage détaché de l'habitation.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 571, rue Jacques-Cartier afin d'agrandir et rénover l'habitation unifamiliale pour permettre l'aménagement d'un deuxième logement et permettre la construction d'un bâtiment accessoire détaché (garage).

Questions et réponses sur :

- La révision du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 120

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et rénover une habitation unifamiliale et à construire un bâtiment accessoire détaché a été formulée pour la propriété située au 571, 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 le bâtiment existant est répertorié dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008, mais qu'il n'est pas caractérisé ni analysé de sorte qu'aucun intérêt particulier ne lui est reconnu;

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 la contribution, au maintien de la qualité visuelle du paysage et à la préservation du bâtiment visé, et que les travaux 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 571, rue Jacques-Cartier afin d'agrandir et rénover l'habitation unifamiliale pour permettre l'aménagement d'un deuxième logement et de permettre la construction d'un bâtiment accessoire détaché (garage), et ce, comme démontré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation projeté - Préparé par L. Saumure en mars 2015 - 571, rue Jacques-Cartier;
- Élévations, couleurs et matériaux proposés - Préparés par L. Saumure en mars 2015 - 571, rue Jacques-Cartier;
- Élévations proposées - Préparées par L. Saumure en mars 2015 - 571, rue Jacques-Cartier;

- Élévations et plans du garage projeté - Préparés par L. Saumure en mars 2015 - 571, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉE

27. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 575, rue Jacques-Cartier – Remplacer des fenêtres – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Remplacer des fenêtres.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 575, rue Jacques-Cartier afin de remplacer toutes les fenêtres du bâtiment principal.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 121

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer toutes les fenêtres du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 575, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est répertorié dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008, mais qu'il n'est pas caractérisé ni analysé de sorte qu'aucun intérêt particulier ne lui est reconnu;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés répondent aux objectifs du Règlement constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96 en ce qui a trait à la mise en valeur, au maintien de la qualité visuelle du paysage et à la préservation du bâtiment visé, ne remettant 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 575, rue Jacques-Cartier afin de remplacer toutes les fenêtres du bâtiment principal tel que montré au document :

- Fenêtres existantes et nouveau modèle de fenêtres projetées – 575, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉE

28. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 871-875, rue Jacques-Cartier – Démolir, agrandir et rénover une partie de l'habitation bifamiliale isolée afin d'y aménager un troisième logement, construire un bâtiment accessoire détaché (garage) – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Dossier reporté

29. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 24, rue Hanson – Démolir la partie arrière, agrandir le bâtiment en cours arrière et latérale, transformer l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale, remplacer la toiture, la porte en façade avant et les fenêtres existantes et ajouter des lucarnes – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Démolir la partie arrière, agrandir le bâtiment en cours arrière et latérale, transformer l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale, remplacer la toiture, la porte en façade avant et les fenêtres existantes et ajouter des lucarnes.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 24, rue Hanson afin de démolir la partie arrière du bâtiment, agrandir le bâtiment en cours arrière et latérale, transformer l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale, remplacer la toiture et les fenêtres existantes et ajouter des lucarnes.

Questions et réponses sur :

- Le caractère patrimonial de l'addition arrière construite avant 1908;
- L'absence d'un avis professionnel sur l'architecture du projet;
- L'élévation avant démontrant que l'agrandissement du bâtiment en cours arrière et latérale est sans doute trop haut;

L'avis du CCU :

Le dossier est reporté à une prochaine séance.

30. Projet de restauration sur un monument historique cité, Château Monsarrat – 100, rue du Château – Restaurer la maçonnerie de la cheminée nord et du pignon nord-ouest et refaire les joints de la maçonnerie du bas du mur de l'entrée sud et en arrière du parapet sur la façade sud – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

La demande du requérant :

Restaurer la maçonnerie de la cheminée nord et du pignon nord-ouest et refaire les joints de la maçonnerie du bas du mur de l'entrée sud et en arrière du parapet sur la façade sud.

La recommandation du SUDD :

Autoriser le projet de restauration sur un monument historique cité, Château Monsarrat au 100, rue du Château, afin de restaurer la maçonnerie de la cheminée nord et du pignon nord-ouest et de refaire les joints de la maçonnerie du bas du mur de l'entrée sud et en arrière du parapet sur la façade sud.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 122

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à restaurer la cheminée nord et le pignon nord-ouest et à refaire les joints de la maçonnerie du bas du mur de l'entrée sud et en arrière du parapet sur la façade sud a été formulée pour la propriété située au 100, rue du Château;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant connu sous le nom de Château Monsarrat a été cité monument historique par l'ex-Ville de Hull le 5 mai 1998 et que toute intervention qui vise la réparation ou la restauration d'une composante du bâtiment est assujettie à l'autorisation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé un devis descriptif qui définit l'intervention visée par la présente demande comme étant la troisième phase des travaux de restauration entamés depuis 2004;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujetti au Règlement numéro 2608 qui recommande, entre autres, que les travaux de rénovation des éléments architecturaux significatifs soient effectués selon les règles de l'art, à partir de recommandations de spécialistes en patrimoine de façon à prioriser la restauration de ces éléments;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2608 citant le monument historique Château Monsarrat :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser le projet de restauration sur un monument historique cité, soit le Château Monsarrat au 100, rue du Château, afin de restaurer la maçonnerie de la cheminée nord et du pignon nord-ouest et de refaire les joints de la maçonnerie du bas du mur de l'entrée sud et en arrière du parapet sur la façade sud, le tout, comme illustré au document :

- Élévations nord et détails typiques – John G. Cooke &associates LTD – 100, rue du Château – 30 janvier 2015.

RECOMMANDÉE

31. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 243, rue A.-Primeau – Régulariser l'implantation d'un garage détaché – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

La demande du requérant :

Régulariser l'implantation d'un garage détaché.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 243, rue A.-Primeau visant à réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 123

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un garage détaché a été formulée pour la propriété située au 243, rue A.-Primeau;

CONSIDÉRANT QU'une erreur d'implantation est survenue lors de la construction du garage en 1990, à la suite de l'obtention d'un permis, impliquant une dérogation à la distance minimale entre le garage et la ligne latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire du garage par rapport à la ligne latérale n'a pas été soulevée depuis la construction du garage et ne crée aucun préjudice au voisinage;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 243, rue A.-Primeau visant à réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue de 0,5 à 0,37 m, et ce, afin de régulariser l'implantation du garage détaché.

RECOMMANDÉE

32. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 33, rue Polaire – Réduire la marge avant afin d'agrandir un bâtiment résidentiel – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

La demande du requérant :

Ajouter un garage attaché à l'habitation surmonté d'une pièce habitable.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 33, rue Polaire, visant à réduire la marge avant.

Questions et réponses sur :

- Le tracé des rues en courbe entraîne des formes irrégulières de terrains, ce qui exige d'accorder des dérogations mineures;
- La faisabilité de construire, sans dérogation mineure, un garage attaché à l'habitation surmonté d'une pièce habitable.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 124

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'agrandissement d'une habitation a été formulée pour la propriété située au 33, rue Polaire, dans le but de construire un garage intégré au bâtiment principal et d'ajouter des pièces habitables à l'étage au-dessus du garage;

CONSIDÉRANT QUE la combinaison de la forme irrégulière du terrain avec l'application de la marge avant qui a aussi une forme irrégulière qui réduit l'espace constructible conforme ne permet pas de construire un agrandissement dont le garage aurait des dimensions fonctionnelles pour le remisage du véhicule du requérant;

CONSIDÉRANT QU'un scénario de conformité fut étudié et que la forme de construction ne permettrait pas une utilisation optimale des espaces intérieurs autant pour les pièces habitables que pour le garage;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 33, rue Polaire, visant à réduire la marge avant de 6 m à 5 m afin de permettre l'agrandissement d'une habitation, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 33, rue Polaire, Plan réalisé par Patrick Filion, technologue professionnel, le 2 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 33, rue Polaire, Plan réalisé par Patrick Filion, technologue professionnel, le 2 février 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSENTS
5	2	3

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

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

La demande du requérant :

Ajouter un garage attaché à l'habitation avec une pièce habitable au-dessus.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 3, rue René-Thérien, visant à réduire la marge avant minimale.

Questions et réponses sur :

- Les véritables intentions du requérant;
- La faisabilité de construire, sans dérogation mineure, un garage attaché à l'habitation avec une pièce habitable au-dessus.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 125

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	ABSENTS
4	3	3

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

34. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 168, rue Nelligan – Réduire la marge latérale minimale prescrite entre un abri d’auto attaché à un bâtiment principal et une ligne de terrain – District électoral du Carrefour-de-l’Hôpital – Gilles Carpentier

La demande du requérant :

Construire un abri d’auto attaché à un bâtiment principal.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 168, rue Nelligan, visant à réduire la marge latérale minimale prescrite entre un abri d’auto attaché à un bâtiment principal et une ligne de terrain.

Questions et réponses sur :

- L’historique de la marge latérale minimale pour les garages et les abris d’auto;
- L’écoulement des eaux de pluie;
- L’impact de l’abri d’auto sur la propriété voisine;

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 126

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée dans le but de construire un abri d’auto attaché à un bâtiment principal situé au 168, rue Nelligan;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi d’une dérogation mineure est nécessaire pour permettre la construction d’un abri d’auto localisé à 0,5 m à de la ligne latérale plutôt qu’à 1,5 m, et ce, similairement à plusieurs propriétés voisines;

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 168, rue Nelligan, visant à réduire la marge latérale minimale prescrite entre un abri d’auto attaché à un bâtiment principal et une ligne de terrain de 1,5 m à 0,5 m, comme démontré au document intitulé :

- Extrait du certificat de localisation et plan d’implantation proposé - 168, rue Nelligan.

RECOMMANDÉE

35. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 102, rue Binet – Régulariser les aménagements extérieurs, soit réduire la distance entre le bâtiment et l’allée d’accès, la largeur de la bande paysagée bordant l’allée d’accès et le nombre minimal de cases de stationnement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Régulariser les aménagements extérieurs, soit réduire la distance entre le bâtiment et l’allée d’accès, la largeur de la bande paysagée bordant l’allée d’accès et le nombre minimal de cases de stationnement

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 102, rue Binet, visant à réduire la distance minimale requise entre une allée d’accès, la largeur de la bande paysagée bordant l’allée d’accès et le nombre minimal de cases de stationnement.

Questions et réponses sur :

- L’intérêt de délimiter l’espace de stationnement par une bordure afin de préserver l’aire d’agrément localisée à l’arrière du bâtiment.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 127

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogations mineures visant à régulariser les aménagements extérieurs associés à un triplex a été formulée pour la propriété située au 102, rue Binet;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogations mineures vise à réduire la distance minimale requise entre le bâtiment et l’allée d’accès, la largeur de la bande paysagée bordant l’allée d’accès ainsi que le nombre minimal de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire précédent a procédé à l'ajout de deux logements sans l'obtention préalable d'un permis de construire et que des dérogations mineures sont requises afin de conserver les trois logements existants dans le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE, sans l'obtention des dérogations mineures visées, le requérant sera contraint de supprimer les deux logements aménagés sans autorisation;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle H-09-051 autorise les habitations familiales de trois logements;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé compte trois logements depuis plusieurs années, que l'implantation du bâtiment demeure inchangée et qu'aucune plainte n'a été formulée à ce sujet :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 102, rue Binet, visant à réduire :

- la distance minimale requise entre une allée d'accès de 1,5 m à 0,6 m;
- la largeur de la bande paysagée bordant l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- le nombre minimal de cases de stationnement de 4 à 3,

et ce, afin de régulariser les aménagements extérieurs associés à un triplex, le tout comme illustré au document intitulé « Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – 102, rue Binet - 10 juin 2015 ».

RECOMMANDÉE

36. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 83, rue des Oliviers – Régulariser l'augmentation de la superficie maximale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneaux d'acier) – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

La demande du requérant :

Régulariser l'augmentation de la superficie maximale de revêtement extérieur occupée par des panneaux d'acier.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 83, rue des Oliviers visant à régulariser l'augmentation de la superficie maximale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneaux d'acier).

Questions et réponses sur :

- Le projet de réviser les dispositions relatives aux matériaux de revêtement extérieur.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 128

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour le duplex situé au 83, rue des Oliviers, afin de régulariser le matériau de revêtement extérieur composé de panneaux d'acier installés sur 80 % de la superficie du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le matériau de revêtement extérieur dérogatoire en acier est très similaire au matériau de revêtement en aluminium initialement prévu lors de l'émission du permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE les exigences réglementaires au niveau de la superficie minimale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 sont respectées;

CONSIDÉRANT QUE l'installation d'un matériau de revêtement extérieur en acier plutôt que le matériau de revêtement en aluminium ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 83, rue des Oliviers visant à régulariser l'augmentation, de 25 % à 80 %, de la superficie maximale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneaux d'acier).

RECOMMANDÉE

37. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 593, rue Nobert – Réduire la distance minimale entre un abri d’auto et une ligne latérale de 1,5 m à 0,5 m – District électoral du Versant – Daniel Champagne

La demande du requérant :

Construire, en cour latérale gauche, un abri d’auto attaché à la propriété.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 593, rue Nobert, visant à réduire la distance minimale entre un abri d’auto et la ligne latérale gauche du terrain.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-07-27 / 129

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée dans le but de construire, en cour latérale gauche, un abri d’auto attaché à la propriété située au 593, rue Nobert;

CONSIDÉRANT QUE l’octroi d’une dérogation mineure est nécessaire pour permettre la construction de l’abri d’auto dans la cour latérale gauche de largeur limitée où l’espace de stationnement de l’habitation est déjà aménagé;

CONSIDÉRANT QUE la forme de la toiture de l’abri d’auto proposé s’harmonise avec celle de l’habitation à laquelle il sera attaché :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 593, rue Nobert, visant à réduire de 1,5 m à 0,5 m la distance minimale entre un abri d’auto et la ligne latérale gauche du terrain.

RECOMMANDÉE

38. Questions diverses :

Aucune question n’a été formulée.

39. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 25.