



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

208^e séance tenue le 12 août 2015 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Dév., Service de l'urbanisme et du développement durable

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Autres

M. Melvin Jomphe, directeur de cabinet au bureau du Maire
M. Mike Duggan, conseiller – District de Lucerne (n° 2)

Citoyens

M. Michael Munroe, propriétaire du 24, rue Hanson, accompagné de son concepteur et de l'architecte de la firme Barry Padolsky.

ABSENCES :

Membres

M. Michel Paquette, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en reportant à une prochaine séance les sujets inscrits aux articles 29 et 30.

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
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015
4. Signature du procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015
5. Approbation du procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015
6. Signature du procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015
7. Suivi des recommandations
- 7.1. Point d'information – 60, boulevard de l'Hôpital
- 7.2. Suivi du projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 47, rue Saint-Henri pour construire une habitation bifamiliale à structure isolée
8. Date de la prochaine assemblée
9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 30, rue Ducharme
10. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 820, boulevard Saint-Joseph
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration et dérogations mineures au 941, chemin Klock
13. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue du 31 au 143, rue de Lacaune (phase 8 du projet Versant Côte d'Azur)
14. Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional du boulevard de la Gappe et de l'autoroute 50 au 52, boulevard de la Gappe
15. Modification d'un projet de redéveloppement dans le secteur de Maloney Est aux 795 et 797, boulevard Maloney Est
16. Projet de redéveloppement dans le secteur de la rue Saint-Louis aux 852-854, rue Saint-Louis
17. Travaux préventifs de sécurité civile dans un boisé de protection et d'intégration – Secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilien (Corridor des Vendanges)
18. Projet dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham au 503, avenue de Buckingham
19. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant dans le secteur de l'avenue de Buckingham au 660, avenue de Buckingham
20. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 24, rue Hanson
21. Modification de travaux approuvés dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 479, rue Jacques-Cartier
22. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier aux 871-875, rue Jacques-Cartier
23. Usage conditionnel au 10, rue Chiasson
24. Usage conditionnel au 27, rue d'Auvergne
25. Dérogations mineures aux 4 et 8 rue Dumas
26. Dérogations mineures au 13, rue de la Comptine
27. Dérogations mineures au 264, chemin Freeman
28. Dérogations mineures au 35, rue Pierre-Corneille
29. Dérogations mineures au 60, rue de l'Hôtel-de-Ville
30. Usage conditionnel au 42, rue Sanscartier
31. Questions diverses :
32. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015

Le procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015

Le procès-verbal de la 206^e séance tenue le 6 juillet 2015 est signé par le président.

5. Approbation du procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015

Le procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015 sera modifié de façon à préciser :

- que 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.

6. Signature du procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015

Le procès-verbal de la 207^e séance tenue le 27 juillet 2015 sera signé par le président après les modifications demandées.

7. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

7.1. Point d'information pour le projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 60, boulevard de l'Hôpital

Un document est distribué pour information sur l'ajout d'une enseigne détachée et le déplacement de l'enclos à matière résiduelle au plan d'implantation déjà présenté au CCU du 27 juillet 2015.

7.2. Suivi du projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 47, rue Saint-Henri pour construire une habitation bifamiliale à structure isolée

- La direction a pris connaissance des bonifications et elle est satisfaite de la proposition du requérant qui répond aux attentes soulevées par le comité;
- Les esquisses telles que révisées seront transmises aux membres lors de la prochaine rencontre;
- Le dossier cheminera au conseil municipal du 25 août 2015.

8. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le 14 septembre 2015.

9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 30, rue Ducharme – Autoriser l'ensemble des usages de la catégorie « C15 – Commerces de divertissement intensif » à la zone commerciale C-08-243 – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Permettre l'occupation d'une partie du bâtiment à des fins d'école de formation sportive et de salle d'entraînement.

La recommandation du SUDD :

Approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C15 – Commerces de divertissement intensif » à la zone commerciale C-08-243.

Questions et réponses :

- En réponse à la question soulevée sur la raison d'être des usages permis à la réglementation actuelle, il est précisé que ce n'est pas l'exercice de la hiérarchie commerciale qui a conduit à cette réglementation, mais plutôt le programme particulier d'urbanisme du centre-ville. Ce dernier prévoit la requalification de cette friche industrielle;
- La modification proposée vise à favoriser le redéveloppement en réponse à une demande ponctuelle;
- Un examen plus en profondeur, dans le cadre de l'exercice de concordance, pourra conduire à revoir l'ensemble des usages autorisés dans cette zone pour favoriser la requalification de la friche industrielle;
- En réponse à une question, il est confirmé que les activités de type Deck hockey, pétanque, etc. sont autorisées avec la modification de zonage recommandée.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 130

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée afin d'ajouter l'usage de gymnase et formation athlétique à la zone commerciale C-08-243 afin de permettre l'occupation d'une partie du bâtiment situé au 30, rue Ducharme, par une entreprise spécialisée en formation sportive;

CONSIDÉRANT QUE le site possède la capacité requise, au niveau des espaces de stationnement existants, afin de répondre aux exigences réglementaires applicables au nouvel usage visé;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans une aire d'affection mixte qui est compatible avec l'ensemble des usages de la catégorie d'usage commercial « C15 – Commerces de divertissement intensif »;

CONSIDÉRANT QUE la propriété fait partie d'une ancienne friche industrielle et que les objectifs inscrits au programme particulier d'urbanisme du centre-ville pour le secteur visent sa requalification et sa réhabilitation;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose d'ajouter l'ensemble des usages de la catégorie « C15 – Commerces de divertissement intensif » à la zone C-08-243, et non seulement l'usage «7425 -gymnase et formation athlétique », afin de favoriser le redéveloppement de la zone;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C15 – Commerces de divertissement intensif » à la zone commerciale C-08-243.

RECOMMANDÉE

10. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 820, boulevard Saint-Joseph – Autoriser l'ensemble des usages de la catégorie « C3 – Services automobiles » – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

La demande du requérant :

Permettre les usages de mécanique générale, la pose de pneu et le remplacement de pare-brise.

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 numéro 507-2005, au 820, boulevard Saint-Joseph, visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C3 – Services automobiles » dans le bâtiment visé.

Questions et réponses sur :

- Des clarifications sont apportées quant à la distinction entre un usage principal et un usage additionnel. Les usages demandés étaient exercés auparavant en tant qu'usages additionnels à un usage principal. Ce dernier ayant cessé, l'usage additionnel ne peut être exercé, d'où la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- Favoriser l'insertion d'une mixité d'usages le long du boulevard St-Joseph entre le pont Allonzo et l'autoroute 5.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 131

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été formulée afin d'ajouter l'ensemble des usages de la catégorie commerciale « C3 – Services automobiles » dans le bâtiment situé au 820, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise plus spécifiquement à permettre les usages de mécanique générale, la pose de pneu et le remplacement de pare-brise pour l'immeuble situé au 820, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les usages ciblés étaient exercés depuis plusieurs années à cet emplacement par un des occupants précédant, en tant qu'usages additionnels à l'usage principal « 5511 - Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (C14) »;

CONSIDÉRANT QUE ce tronçon du boulevard Saint-Joseph a une vocation liée à l'automobile et que les usages envisagés cadrent avec l'environnement immédiat composé majoritairement de concessionnaires automobiles et d'établissements offrant des services connexes;

CONSIDÉRANT QUE la configuration du bâtiment et l'aménagement du site se prêtent à l'exercice des usages de la catégorie « C3 – Services automobiles »;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme :

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 820, boulevard Saint-Joseph, visant à ajouter l'ensemble des usages commerciaux « C3 – Services automobiles » dans le bâtiment visé.

RECOMMANDÉE

11. Période de questions des citoyennes et citoyens

- Aucune participation.

12. **Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration – 941, chemin Klock – Construire une habitation unifamiliale isolée et un garage détaché – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

La demande du requérant :

Construire une habitation unifamiliale isolée et d'un garage détaché dans un boisé de protection et d'intégration avec des dérogations mineures pour une future construction unifamiliale isolée et un garage détaché.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 941, chemin Klock, afin de construire une habitation unifamiliale isolée et un garage détaché

Questions et réponses sur :

- L'abattage des arbres sans certificat d'autorisation sera sanctionné par des constats d'infraction;
- Le requérant a pris l'engagement de planter des arbres additionnels en plus de ceux conservés;
- Précision sur le caractère mineur de la marge d'insertion et explication des impacts de l'application de la règle d'insertion qui rend le terrain non constructible sans dérogation mineure;
- Échange quant à l'acceptation des dérogations mineures entourant la construction du garage détaché relativement à sa superficie d'implantation excédentaire à la norme maximale permise, à la hauteur du garage et à la hauteur des portes de garage;
- Les membres du CCU expriment leur désaccord quant à la demande visant la superficie du garage qui excède le pourcentage autorisé. Ils demandent que le requérant soumette une proposition conforme à cet égard.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée et d'un garage détaché dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée pour la propriété située au 941, chemin Klock;

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

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 développement dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 941, chemin Klock, afin de construire une habitation unifamiliale isolée et un garage détaché, comme illustré aux plans intitulés :

- Implantation proposée, 941, chemin Klock - Plan réalisé par Michel Fortin, A.G., le 23 avril 2015, fourni par les requérants le 19 mai 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

- Plan de plantation et de paysagement, 941, chemin Klock – Plan réalisé par D.L.T. le 8 juin 2015, fourni par les requérants le 9 juin 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations et revêtement extérieur de l'habitation proposée - 941, chemin Klock - Plan réalisé par D.L.T. le 10 mars 2015, fourni par les requérants le 19 mai 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées du garage - 941, chemin Klock - Plan réalisé par D.L.T. le 4 juin 2015, fourni par les requérants le 9 juin 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures pour la hauteur du garage et la hauteur des portes du garage et au dépôt d'un plan révisé pour la superficie du garage, en vue d'assurer sa conformité à la réglementation en vigueur.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 941, chemin Klock – Réduire la marge avant, exempter la pose d'un revêtement extérieur de classe 1 ou 2 pour la façade principale, augmenter la hauteur maximale d'un garage, augmenter la hauteur maximale d'une porte de garage et augmenter la superficie d'implantation maximale d'un bâtiment accessoire détaché – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

La demande du requérant :

Construire une habitation unifamiliale isolée et un garage détaché dans un boisé de protection et d'intégration avec des dérogations mineures pour une future construction unifamiliale isolée et un garage détaché.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 941, chemin Klock visant à réduire la marge avant, exempter la pose d'un revêtement extérieur de classe 1 ou 2 pour la façade principale, augmenter la hauteur d'un garage, d'une porte de garage et la superficie d'implantation d'un bâtiment accessoire détaché.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée et d'un garage détaché a été formulée pour la propriété située au 941, chemin Klock;

CONSIDÉRANT QU'un projet dans un boisé de protection et d'intégration, assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le comité est unanimement favorable aux dérogations mineures concernant le bâtiment résidentiel à construire;

CONSIDÉRANT QUE le comité est majoritairement favorable aux dérogations mineures relatives à la hauteur du garage et des portes de garage, et ce, dans le but de favoriser le stationnement des véhicules récréatifs à l'intérieur du bâtiment accessoire à construire;

CONSIDÉRANT QUE le comité est majoritairement défavorable à la dérogation mineure visant à permettre une superficie du garage détaché au-delà de la superficie maximale permise au règlement de zonage numéro 502-2005, soit 80 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 941, chemin Klock visant à :

- réduire la marge avant de 78 m à 30 m;
Recommandé à l'unanimité
- exempter de poser un revêtement extérieur de classe 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade principale;
Recommandé à l'unanimité

- augmenter la hauteur d'un garage de 4,5 m à 6 m;

POUR	CONTRE	ABSENT
7	2	1

Recommandé à la majorité

- augmenter la hauteur de deux portes de garage de 2,5 m à un maximum de 3,7 m;

POUR	CONTRE	ABSENT
7	2	1

Recommandé à la majorité

- augmenter la superficie d'implantation maximale des bâtiments accessoires détachés de 80 % à 83 %;

POUR	CONTRE	ABSENT
4	5	1

Non recommandé

et ce, conditionnellement au respect des plans proposés et de la plantation de 18 arbres sur le terrain.

On accepte de traiter immédiatement les articles 22 et ensuite 20.

22. 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

La demande du requérant :

Démolir, agrandir et rénover une partie de l'habitation bifamiliale isolée pour aménager un troisième logement et construire un bâtiment accessoire détaché (garage).

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 871-875, rue Jacques-Cartier, afin de démolir, agrandir et rénover une partie de l'habitation bifamiliale isolée pour aménager un troisième logement et construire un bâtiment accessoire détaché (garage).

Questions et réponses sur :

- Il est question de revoir les objectifs et les critères applicables en vertu du règlement du site du patrimoine qui date de 1996;
- Il est question des réflexions sur les gestes à poser pour protéger une image dont l'intérêt architectural est plus présent que le caractère patrimonial puisque des transformations majeures sur certaines constructions des dernières années mettent en question la pertinence du statut de protection conféré au site;
- Une réflexion et un examen de la réglementation sont à prévoir par le service de l'urbanisme et du développement durable;
- Il est mentionné qu'il ne faut pas décourager les efforts de restauration, d'entretien et d'investissement des nouveaux ménages qui s'approprient les propriétés.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 134

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir, agrandir et rénover une partie de l'habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 871-875, 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 fait partie de la liste des bâtiments susceptibles de présenter un intérêt patrimonial selon le rapport synthèse de l'inventaire et classement du patrimoine bâti de Gatineau (2008);

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, la mise en valeur, le maintien de la qualité visuelle du paysage et la préservation du bâtiment visé;

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 871-875, rue Jacques-Cartier, afin de démolir, agrandir et rénover une partie de l'habitation bifamiliale isolée pour aménager un troisième logement et construire un bâtiment accessoire détaché (garage), et ce, comme démontré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation & phasage des travaux, préparés par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Plans démontrant les parties existantes, à démolir et proposées, préparés par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Élévations existantes et proposées, préparées par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Plans de fondation et rez-de-chaussée proposés, préparés par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 - 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Plans de l'étage et mezzanine proposés, préparés par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Coupes transversales et longitudinales proposées, préparées par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier;
- Plan et élévations du garage détaché proposé, préparés par Nicolas Gervais Architecture et design en date du 12 mai 2015 – 871-875, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉE

Le dossier 20 est discuté avec la participation du requérant, le technologue mandaté au dossier et une représentante de la firme d'architectes Barry Padolsky et associés.

- 20. 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 du bâtiment et agrandir celui-ci 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 au 24, rue Hanson.

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 :

- Discussion et échange sur les enjeux des interventions projetées autant sur la partie du bâtiment existant à restaurer et la partie agrandie à l'arrière;
- Présentation des efforts mis de l'avant pour protéger l'intégrité du bâtiment d'intérêt patrimonial;
- Explications sur toutes les analyses architecturales effectuées par les professionnels au dossier mandatés par le requérant;
- Remerciement des efforts du requérant et de l'entourage qui l'ont assisté dans la préparation du projet;
- Une perspective visuelle prise d'un point de vue d'un piéton sera fournie par le requérant.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 135

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir la partie arrière du bâtiment et agrandir celui-ci en cours arrière et latérale, à transformer l'habitation bifamiliale en habitation trifamiliale, à remplacer la toiture, la porte en façade avant et les fenêtres existantes et à ajouter des lucarnes, a été formulée pour la propriété située au 24, rue Hanson;

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

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une étude sur la valeur patrimoniale du bâtiment existant qui établit que la partie arrière du bâtiment visée par la démolition est une addition au bâtiment d'origine, dénuée d'intérêt architectural et patrimonial et qui présente des déficiences au niveau structural;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé prévoit un agrandissement sous forme d'une partie transversale en cour latérale en recul par rapport à la partie avant du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright ne prévoit pas de critères précis quant à l'implantation des parties agrandies, mais autorise toutefois des équivalences de matériaux, de formes et de procédés si les résultats recherchés sont atteints et que la cohérence générale du bâtiment est maintenue;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'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, le tout, tel qu'illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation proposé – Entreprise Unitech – 24, rue Hanson – 28 mai 2015;
- Élévations proposées – Entreprise Unitech – 24, rue Hanson – 28 mai 2015;
- Vues en perspectives du projet – Entreprise Unitech – 24, rue Hanson – 28 mai 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs proposés – 24, rue Hanson – 28 mai 2015.

RECOMMANDÉE

13. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 31 au 143, rue de Lacaune (phase 8 du projet Versant Côte d'Azur) – Construire 52 habitations unifamiliales à structure isolée - District électoral de Limbour – Cédric Tessier

La demande du requérant :

Construire 52 habitations unifamiliales à structure isolée conformément au plan d'ensemble approuvé en 1991.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du 31 au 143, rue de Lacaune (phase 8 du projet Versant Côte d'Azur) afin de construire 52 habitations unifamiliales à structure isolée.

Questions et réponses sur :

- Questionnement sur le mode de fonctionnement de l'association et de son approche sur le contrôle de qualité effectué tout au long de la réalisation du projet;
- La localisation du passage piétonnier vers l'avenue Gatineau est questionnée : la présence d'un fossé et la dénivellation du terrain, du côté de l'avenue Gatineau, sont les principales raisons qui ont conduit à la localisation proposée;
- On demande de vérifier à qui revient la responsabilité de réparer le mur anti-bruit le long du boulevard de la Vérendrye dont l'état laisse à désirer.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 136

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue a été formulée pour la phase 8 du projet Versant Côte d'Azur;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre la construction de 52 habitations unifamiliales à structure isolée conformément au plan d'ensemble approuvé en 1991;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement de la rue de Lacaune s'insère dans la continuité de la trame de rues existantes;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée des habitations projetées assure un encadrement optimal de la rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé 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 développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du 31 au 143, rue de Lacaune (phase 8 du projet Versant Côte d'Azur) afin de construire 52 habitations unifamiliales à structure isolée, et ce, comme illustré au plan intitulé : Plan d'implantation proposé – Phase 8 du projet Versant Côte d'Azur, préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, en date du 14 janvier 2015.

RECOMMANDÉE

14. Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional du boulevard de la Gappe et de l'autoroute 50 – 52, boulevard de la Gappe – Introduire un nouveau bâtiment commercial à l'intérieur du projet commercial intégré – District électoral de Touraine– Denis Tassé

La demande du requérant :

Permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial et installer des enseignes rattachées au bâtiment.

La recommandation du SUDD :

Autoriser la modification du projet commercial intégré approuvé par la résolution CM-2006-1022 dans le grand ensemble commercial régional du boulevard de la Gappe et de l'autoroute 50, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour la propriété située au 52, boulevard de la Gappe, afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial et installer des enseignes rattachées au bâtiment.

Questions et réponses sur :

- Discussion et échange sur le contenu réglementaire entourant l'obligation de fournir des supports à vélo et le minimum d'arbres à planter;
- Présentation de la zone d'intervention associée au projet présenté qui est limitée comparativement à l'étendue du projet commercial;
- On s'inquiète du peu d'arbres prévus dans le projet; présentation des zones où la plantation et des aménagements paysagers sont prévus, incluant le bassin de rétention.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 137

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier le projet commercial intégré approuvé par la résolution CM-2006-1022 a été formulée pour l'ensemble commercial situé sur le boulevard de la Gappe afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE le guide d'aménagement accompagnant ce projet doit également être modifié afin de permettre la construction de ce nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation et l'architecture proposées pour le nouveau bâtiment sont en accord avec le contexte d'ensemble et que ce bâtiment s'intègre harmonieusement aux autres bâtiments du projet commercial intégré;

CONSIDÉRANT QUE les ouvertures, les murs rideaux et les articulations des façades du nouveau bâtiment proposé contribuent à l'animation du domaine public;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes s'harmonisent à l'architecture du nouveau bâtiment proposé tout en répondant au concept d'affichage de l'ensemble du projet;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser la modification du projet commercial intégré approuvé par la résolution CM-2006-1022 dans le grand ensemble commercial régional du boulevard de la Gappe et de l'autoroute 50, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, pour la propriété située au 52, boulevard de la Gappe, afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial et d'installer des enseignes rattachées au bâtiment, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Évolution du Plan d'ensemble du projet commercial intégré et proposition d'implantation du nouveau bâtiment R2 - Préparée par Petroff Partnership Architects en juin 2015, 52, boulevard de la Gappe;
- Détail du plan d'implantation et d'aménagement paysager du nouveau bâtiment R2 - Préparé par Levstek consultant en mai 2015, 52, boulevard de la Gappe;
- Détail de l'architecture du nouveau bâtiment R2 - Préparé par Minicucci Architecte en juin 2015, 52, boulevard de la Gappe;
- Détail de l'affichage et perspectives du nouveau bâtiment R2 - Préparé par Minicucci Architecte en juin 2015, 52, boulevard de la Gappe.

RECOMMANDÉE

15. Modification d'un projet de redéveloppement dans le secteur de Maloney Est – 795 et 797, boulevard Maloney Est – Modifier les matériaux, des couleurs de revêtement extérieur et les composantes architecturales pour des habitations multifamiliales projetées – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

La demande du requérant :

Modifier les matériaux, des couleurs de revêtement extérieur et les composantes architecturales prévus pour les deux habitations multifamiliales à construire.

La recommandation du SUDD :

Autoriser la modification du projet approuvé par la résolution CM-2013-577 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour les propriétés du 795 et 797, boulevard Maloney Est, afin de modifier les matériaux, les couleurs de revêtement extérieur ainsi que les composantes architecturales prévues.

Questions et réponses sur :

- Questionnement sur l'architecture de type contemporain avec les variantes de couleur des matériaux de revêtement extérieur;
- Il est proposé de voir avec le requérant à la plantation d'arbres supplémentaire dans le projet;
- Le nombre d'arbres prévu est conforme à la norme minimale du règlement de zonage;
- Il est demandé de sensibiliser le promoteur à utiliser un revêtement de la toiture avec une couleur pâle, malgré la conformité du projet.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 138

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé par la résolution CM-2013-577 a été formulée pour la propriété située au 795 et 797, boulevard Maloney Est, afin de modifier les matériaux, des couleurs de revêtement extérieur et les composantes architecturales prévus aux deux habitations multifamiliales à construire;

CONSIDÉRANT QUE la construction des nouvelles habitations dans ce secteur de redéveloppement est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relativement aux nouveaux matériaux proposés qui sont d'expression architecturale contemporaine :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser la modification du projet approuvé par la résolution CM-2013-577 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour les propriétés du 795 et 797, boulevard Maloney Est, afin de modifier les matériaux, les couleurs de revêtement extérieur ainsi que les composantes architecturales prévues, et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Élévations approuvées (CM-2013-577) et élévations proposées, préparées par Jean-Marie l'Heureux en octobre 2012 et par ESKIS Architecture en juin 2015 – 795-797, boulevard Maloney Est.

RECOMMANDÉE

16. Projet de redéveloppement dans le secteur de la rue Saint-Louis – 852-854, rue Saint-Louis – Construire deux habitations unifamiliales jumelées – District électoral de Pointe Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Construire deux habitations unifamiliales jumelées.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de construction dans le secteur de redéveloppement de la rue Saint-Louis aux 852-854, rue Saint-Louis afin de construire deux habitations unifamiliales jumelées.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 139

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction de deux habitations unifamiliales jumelées a été formulée pour la propriété située au 852-854, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet présente un style architectural contemporain, qu'il possède un gabarit s'intégrant à son environnement et que son implantation viendra contribuer à la consolidation de la trame bâtie de la rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de deux nouvelles habitations unifamiliales jumelées dans ce secteur de redéveloppement sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doivent faire l'objet d'une approbation du conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères d'évaluation 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 construction dans le secteur de redéveloppement de la rue Saint-Louis, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 852-854, rue Saint-Louis afin de construire deux habitations unifamiliales jumelées, et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, en mai 2015 – 852-854, rue Saint-Louis;
- Élévations projetées, préparées par Yvan Malo – 852-854, rue Saint-Louis;
- Élévations des garages projetés, préparées par Yvan Malo – 852-854, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉE

17. Travaux préventifs de sécurité civile dans un boisé de protection et d'intégration – Secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilien (Corridor des Vendanges) – Réaliser des travaux préventifs de stabilisation dans une zone exposée aux mouvements de masse – District électoral du Versant – Daniel Champagne

La demande du requérant :

Exécuter des travaux préventifs de stabilisation pour le corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilien.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet dans un boisé de protection et d'intégration dans le Corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion, afin de permettre la coupe d'arbres impliquant la modification du niveau naturel d'un terrain dans le cadre de travaux préventifs de stabilisation dans une zone exposée aux mouvements de masse.

Questions et réponses sur :

- Question et échange sur la nature des travaux et les types de matériaux qui seront utilisés pour le revêtement au sol;
- Brève présentation de la gestion réglementaire des zones susceptibles de glissements de terrain et du cadre normatif applicable;
- Présentation des enjeux du dossier et des avantages de l'intervention de stabilisation du ravin.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 140

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet afin d'exécuter des travaux préventifs de stabilisation a été formulée pour le corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux directives du Règlement numéro 511-7-2012 décrétant un contrôle intérimaire prohibant toutes constructions, tous ouvrages et tous travaux dans les zones exposées aux glissements de terrain sans expertise géotechnique préalable d'un ingénieur et visant à intégrer la nouvelle cartographie des zones exposées aux glissements de terrain et son cadre normatif sur l'ensemble du territoire;

CONSIDÉRANT QUE la cartographie associée au Règlement numéro 511-7-2012 démontre que des conditions de mouvement de masse se retrouvent dans ce secteur et que des travaux préventifs sont nécessaires afin de stabiliser les terrains;

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

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, dans le Corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion, afin de permettre la coupe d'arbres impliquant la modification du niveau naturel d'un terrain dans le cadre de travaux préventifs de stabilisation dans une zone exposée aux mouvements de masse, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan global d'intervention et zones de boisé affectées, préparé par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau, Corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion;
- Plan de plantation et d'ensemencement - partie sud, préparé par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau, Corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion;
- Plan de plantation et d'ensemencement - parties nord et ouest, préparé par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau, Corridor des Vendanges, secteur des rues du Pinot et de Saint-Émilion.

RECOMMANDÉE

18. **Projet dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham – 503, avenue de Buckingham – Régulariser l'installation d'une enseigne – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

La demande du requérant :

Régulariser l'installation d'une nouvelle enseigne.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham, au 503, avenue de Buckingham afin de régulariser l'installation d'une enseigne rattachée.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 141

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver une nouvelle enseigne a été formulée pour la propriété située au 503, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QU'en avril 2015, une enseigne temporaire, installée pour une durée de 12 semaines et conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, a été installée en prévision de l'ouverture officielle du commerce;

CONSIDÉRANT QU'après le délai de 12 semaines, en juillet 2015, le requérant a choisi d'installer l'enseigne permanente de son commerce, dans l'attente de l'autorisation finale de cette dernière;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 prévoit l'installation d'enseignes qui s'intègrent à l'architecture de la façade sur laquelle elles sont apposées;

CONSIDÉRANT QUE l'affichage proposé pour identifier le commerce, composé de lettres détachées apposées sur un panneau de bois peint, est sobre et ne masque aucun élément architectural d'intérêt du bâtiment tel que le prévoient les objectifs et les critères applicables:

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 503, avenue de Buckingham afin de régulariser l'installation d'une enseigne rattachée comme illustrée au plan intitulé :

- Concept d'affichage - 503, avenue de Buckingham, réalisé par Enseignes Multi Graphique – 26 mars 2015.

RECOMMANDÉE

19. Projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant dans le secteur de l'avenue de Buckingham – 660, avenue de Buckingham – Rénover une marquise, installer de nouvelles enseignes et réaménager le terrain – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

La demande du requérant :

Rénover une marquise, installer de nouvelles enseignes et réaménager un terrain afin d'autoriser l'ouverture d'une station-service avec dépanneur.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet particulier de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers au 660, avenue de Buckingham, afin de rénover la marquise, installer de nouvelles enseignes et réaménager le terrain.

Questions et réponses sur :

- Il est demandé de s'assurer que le lampadaire existant situé près de la résidence voisine de la rue John F Kennedy ne cause pas de nuisance. Le requérant sera informé qu'il devra consulter les voisins.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 142

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 660, avenue de Buckingham, visant à approuver la rénovation d'une marquise, l'installation de nouvelles enseignes et le réaménagement d'un terrain afin d'autoriser l'ouverture d'une station-service avec dépanneur;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a approuvé des modifications au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 et au Règlement de zonage numéro 502-2005, le 17 mars 2015, afin d'autoriser l'usage d'une station-service avec dépanneur à la zone commerciale C-01-122;

CONSIDÉRANT QU'un nouveau concept d'affichage est proposé sur le bâtiment, la marquise et sur la structure détachée ayant déjà servi pour une enseigne;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements existants du terrain bénéficient de droits acquis, puisqu'un permis conforme a été délivré en 1996 pour ces aménagements;

CONSIDÉRANT QUE le terrain situé à l'angle de l'avenue de Buckingham et de la rue John F. Kennedy sera réaménagé afin d'accroître les surfaces gazonnées et la végétation;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de décontamination sont présentement exécutés conformément au certificat d'autorisation délivré en mai 2015;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005:

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet 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 660, avenue de Buckingham, afin de rénover la marquise, installer de nouvelles enseignes et réaménager le terrain comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'aménagement et de paysagement - 660, avenue de Buckingham, réalisé par Claude Goyette en date du 6 juillet 2015;
- Plan concept d'affichage - 660, avenue de Buckingham, réalisé par Médiagraphe en date du 15 juillet 2015;
- Nouvelle image commerciale proposée – 660, avenue de Buckingham, réalisée par Michel Brisson, urbaniste, en date du 25 juillet 2013.

RECOMMANDÉE

21. Modification de travaux approuvés dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 479, rue Jacques-Cartier – Remplacer un des matériaux de revêtement extérieur – District électoral de Pointe Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Remplacer un des matériaux de revêtement extérieur originalement prévu à l'étage de l'habitation existante.

La recommandation du SUDD :

Autoriser la modification de travaux approuvés par la résolution CM-2014-184 dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 479, rue Jacques-Cartier, afin de remplacer un des matériaux de revêtement extérieur originalement prévu.

Questions et réponses sur :

- On confirme que les travaux visent à améliorer l'apparence du bâtiment.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 143

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un projet approuvé, par la résolution CM-2014-184, a été formulée pour la propriété située au 479, rue Jacques-Cartier afin de remplacer un des matériaux de revêtement extérieur originalement prévu à l'étage de l'habitation existante;

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

CONSIDÉRANT QUE le nouveau revêtement proposé s'intègre bien au bâtiment existant et à l'environnement bâti du site du patrimoine;

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 ces travaux sont conformes 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 ne remettant pas en question l'intégrité du Site du patrimoine Jacques-Cartier :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser la modification de travaux approuvés par la résolution CM-2014-184 dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 479, rue Jacques-Cartier, afin de remplacer un des matériaux de revêtement extérieur originalement prévu, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Élévations approuvées par la résolution CM-2014-184 et élévations proposées, préparées par Sylvie Tassé, technologue en architecture, 479, rue Jacques-Cartier;
- Élévations du garage approuvées par la résolution CM-2014-184 et élévations proposées, préparées par Sylvie Tassé, technologue en architecture, 479, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉE

23. Usage conditionnel – 10, rue Chiasson – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

La demande du requérant :

Aménager un service de garderie.

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 10, rue Chiasson, afin d'autoriser l'usage « 6541- Service de garderie » pour une garderie privée de 80 enfants.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 144

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 10, rue Chiasson;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'aménagement d'une garderie privée de 80 enfants dans le bâtiment commercial existant, et que la requérante a entamé ses premières démarches auprès du Ministère de la Famille pour obtenir l'autorisation d'opérer.

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et d'aménagement d'une aire de jeu extérieure pour les enfants dans la cour latérale droite;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541- Service de garderie » en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 10, rue Chiasson, afin d'autoriser l'usage « 6541- Service de garderie » pour une garderie privée de 80 enfants comme illustré dans les documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Sami K. Kerba, architecte, en date du 2 juin 2015 – 10, rue Chiasson;
- Plan d'aménagement proposé de la garderie, préparé par Sami K. Kerba, architecte, en date du 2 juin 2015 – 10, rue Chiasson.

RECOMMANDÉE

24. Usage conditionnel – 27, rue d'Auvergne – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Touraine – Denis Tassé

La demande du requérant :

Aménager un service de garderie

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 27, rue d'Auvergne afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 26 enfants

Questions et réponses sur :

- Il est question de l'impact du bruit dans le secteur résidentiel avec la venue d'un service de garde d'enfants entre des propriétés résidentielles;
- On présente le contexte du voisinage et on rappelle que tous les critères d'acceptation d'un usage conditionnel pour une garderie sont respectés;
- On confirme qu'un avis public sera publié et qu'une affiche est installée sur la propriété avant l'adoption au conseil municipal. Cette affiche est installée par des représentants municipaux et doit être visible de la rue. Cet exercice assure une communication pour les résidents voisins.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 145

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 27, rue d'Auvergne;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'aménagement d'une garderie privée de 26 enfants dans le bâtiment résidentiel existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux d'aménagement intérieur et extérieur afin de se conformer aux exigences du Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la propriété comporte déjà un service de garderie en milieu familial pour 9 enfants; et que la requérante a entamé ses premières démarches en vue de déposer un dossier complet au Ministère de la Famille pour obtenir l'autorisation d'accueillir 26 enfants.

CONSIDÉRANT QU'une entente a été signée entre le requérant et la Fabrique de la Paroisse Saint-Mathieu pour l'utilisation de deux espaces de stationnement sur le terrain de l'église Saint-Mathieu, située en face de la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 27, rue d'Auvergne afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 26 enfants comme illustré dans les documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Pierre Tabet, architecte, en date du 27 février 2015;
- Plans du réaménagement proposé, préparés par Pierre Tabet, architecte, en date du 27 février 2015,

et ce, conditionnellement à l'aménagement, sur les limites de la propriété, de trois cases de stationnement ou à la publication d'une servitude réelle garantissant le droit d'utilisation de deux cases de stationnement de l'église Saint-Mathieu située au 69, rue de Provence.

RECOMMANDÉE

- 25. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 4, rue Dumas – Réduire la marge latérale minimale et autoriser l'empiètement en porte-à-faux dans le triangle de visibilité – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

La demande du requérant :

Construire un bâtiment à usage commercial de trois étages qui sera desservi par un accès sur la rue Émile-Bond et un accès partagé sur la rue Dumas avec le lot du 8, rue Dumas.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 4, rue Dumas afin de réduire la marge latérale et d'autoriser l'empiètement en porte-à-faux du bâtiment proposé dans le triangle de visibilité, ceci afin de construire un bâtiment à usage commercial de trois étages, et ce, conditionnellement à l'enregistrement d'une servitude perpétuelle de passage sur le lot 1 287 545 (8, rue Dumas) équivalent à la largeur de l'allée d'accès partagée entre les deux terrains et à la production d'un plan de drainage et d'aménagement détaillé lors de la demande de permis de construire.

Questions et réponses sur :

- Une présentation du projet est faite aux membres;
- La dérogation mineure visant à autoriser trois accès au terrain plutôt que deux découle de la dénivellation du terrain vers l'arrière et de la complexité des manœuvres des différents types de véhicules qui circulent sur le site;
- Explication de l'objectif réglementaire relié à la norme applicable à un triangle de visibilité. On confirme que la dérogation à cet égard est mineure puisque c'est un porte-à-faux qui surplombe le triangle.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 146

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 4, rue Dumas, située à l'angle des rues Dumas et Émile-Bond, est un terrain vacant sur lequel est proposé un projet de construction d'un bâtiment à usage commercial de trois étages qui sera desservi par un accès sur la rue Émile-Bond et un accès partagé sur la rue Dumas avec le lot du 8, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet de construction sur le terrain du 4, rue Dumas, le requérant, propriétaire également du terrain adjacent, du 8, rue Dumas, propose le déplacement de la ligne latérale séparant les lots 1 288 136 (4, rue Dumas) et 1 287 545 (8, rue Dumas) afin de permettre la création d'un accès partagé, qui chevauche les deux terrains, accès menant au stationnement souterrain du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT QUE le déplacement de la ligne séparatrice des deux terrains a pour effet que la marge latérale de la construction projetée sera réduite à 3,41 m alors que la marge prévue au règlement est de 5 m;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage autorise des projections de murs en porte-à-faux à un maximum de 0,75 m de distance du mur extérieur et que le projet propose une partie du deuxième étage en porte-à-faux sur la façade latérale donnant sur la rue Émile-Bond qui empiète dans le triangle de visibilité;

CONSIDÉRANT QUE cet empiètement n'a pas pour effet de réduire la visibilité à l'intersection puisqu'il se situe à plus de 3 m au-dessus du niveau du sol :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 4, rue Dumas afin :

- de réduire la marge latérale de 5 m à 3,41 m;
- d'autoriser l'empiètement en porte-à-faux du bâtiment proposé dans le triangle de visibilité de 0,75 m,

ceci afin de construire un bâtiment à usage commercial de trois étages, et ce, conditionnellement à :

- l'enregistrement d'une servitude perpétuelle de passage sur le lot 1 287 545 (8, rue Dumas) équivalent à la largeur de l'allée d'accès partagée entre les deux terrains;
- la production d'un plan de drainage et d'aménagement détaillé lors de la demande de permis de construire.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 8, rue Dumas – Réduire la marge latérale minimale et augmenter le nombre maximal d'accès au terrain – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Proposer le déplacement de la ligne latérale séparant les lots 1 288 136 (4, rue Dumas) et 1 287 545 (8, rue Dumas) dans le but de créer un accès partagé qui chevauche les deux terrains.

La recommandation du SUDD :

Accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 8, rue Dumas, afin de réduire la marge latérale du bâtiment existant en cour arrière de 3,9 m à 0 m, d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain de 2 à 3, ceci afin de permettre l'opération cadastrale visant le déplacement de la ligne latérale entre les deux terrains, et ce, conditionnellement à l'enregistrement d'une servitude perpétuelle de passage sur le lot 1 287 545 (8, rue Dumas) équivalent à la largeur de l'allée d'accès partagée entre les deux terrains.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 147

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 8, rue Dumas, est occupée par deux bâtiments à usage d'entreposage implantés l'un en arrière de l'autre en cour avant et arrière;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment de la cour arrière est dérogatoire et bénéficie de droits acquis pour la marge arrière de 0 m et la marge latérale actuelle de 3,9 m;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser un projet de construction sur le terrain du 4, rue Dumas, le requérant, propriétaire des deux terrains voisins, propose le déplacement de la ligne latérale séparant les lots 1 288 136 (4, rue Dumas) et 1 287 545 (8, rue Dumas) dans le but de créer un accès partagé qui chevauche les deux terrains;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle ligne latérale de terrain aura pour effet de rendre encore plus dérogatoire l'implantation du bâtiment en cour arrière au 8, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage limite le nombre d'accès à un terrain occupé par un usage commercial à deux par rue et que le projet du 4, rue Dumas, en proposant un accès partagé en partie sur le terrain du 8, rue Dumas, augmente de 2 à 3 le nombre d'accès au terrain du 8, rue Dumas :

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

- de réduire la marge latérale du bâtiment existant en cour arrière de 3,9 m à 0 m;
- d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain de 2 à 3,

ceci afin de permettre l'opération cadastrale visant le déplacement de la ligne latérale entre les deux terrains, et ce, conditionnellement à :

- l'enregistrement d'une servitude perpétuelle de passage sur le lot 1 287 545 (8, rue Dumas) équivalent à la largeur de l'allée d'accès partagée entre les deux terrains.

RECOMMANDÉE

26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 13, rue de la Comptine – Réduire la marge latérale entre un abri d'auto attaché au bâtiment résidentiel et une ligne de terrain – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

La demande du requérant :

Permettre la construction d'un abri d'auto attaché au bâtiment principal.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 13, rue de la Comptine, visant à réduire la distance minimale requise entre la ligne de terrain et un abri d'auto attaché au bâtiment résidentiel de 1,5 m à 0,6 m.

Questions et réponses sur :

- On explique que la présence de pavés entre deux entrées charretières est due à la définition dans le règlement de zonage du terme « autrement paysager ».

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 148

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située au 13, rue de la Comptine, afin de permettre la construction d'un abri d'auto attaché au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE par sa configuration, le terrain présente une largeur sur rue réduite et ne permet pas la construction en cour latérale d'un abri d'auto conforme au règlement;

CONSIDÉRANT QUE l'endroit projeté pour l'implantation de l'abri d'auto est déjà utilisé comme espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto ne peut être aménagé ailleurs sans augmenter le pavage du terrain et sans réduire les surfaces paysagées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 13, rue de la Comptine, visant à réduire la distance minimale requise entre la ligne de terrain et un abri d'auto attaché au bâtiment résidentiel de 1,5 m à 0,6 m.

RECOMMANDÉE

27. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 264, chemin Freeman – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

La demande du requérant :

Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché, soit un garage privé à une habitation.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 264, chemin Freeman, visant à réduire de 0,5 m à 0,39 m la distance minimale requise entre la ligne arrière de terrain et un bâtiment accessoire détaché, et ce, afin de régulariser l'implantation du garage situé en cour arrière.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 149

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché, soit un garage privé à une habitation, a été formulée pour la propriété située au 264, chemin Freeman;

CONSIDÉRANT QU'en 1992, lors de la construction du bâtiment accessoire détaché, un permis de construire a été délivré et que le plan d'implantation indiquait que le garage devait être situé à 0,6 m des lignes de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le garage a été construit par l'ancien propriétaire, à 0,39 m de la ligne arrière du terrain et que le requérant, nouvellement propriétaire, souhaite régulariser la situation;

CONSIDÉRANT QUE les autres dispositions réglementaires sont conformes 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 264, chemin Freeman, visant à réduire de 0,5 m à 0,39 m la distance minimale requise entre la ligne arrière de terrain et un bâtiment accessoire détaché, et ce, afin de régulariser l'implantation du garage situé en cour arrière.

RECOMMANDÉE

Un membre mentionne son abstention de se prononcer dans ce dossier puisque le requérant du 35, rue Pierre-Corneille est une connaissance personnelle.

28. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 35, rue Pierre-Corneille – Réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de rue – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

La demande du requérant :

Installer un bâtiment accessoire sur une dalle de béton existante.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 35, rue Pierre-Corneille visant à réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de rue de 3 m à 1,8 m.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-08-12 / 150

CONSIDÉRANT QU'une demande d'installer un bâtiment accessoire sur une dalle de béton existante a été formulée pour la propriété située au 35, rue Pierre-Corneille;

CONSIDÉRANT QUE, suite à une information incomplète et erronée donnée par la Ville, le requérant a aménagé une dalle de béton destinée à recevoir le bâtiment accessoire à une distance de 1,8 m de la ligne de rue plutôt qu'à 3 m;

CONSIDÉRANT QUE le terrain du 35, rue Pierre-Corneille est un lot transversal (bordé par deux rues situées à l'opposé l'une de l'autre) dont la cour arrière donne sur le chemin McConnell;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation prévoit dans le cas d'un lot transversal que les bâtiments accessoires doivent être installés à un minimum de 3 m de la ligne arrière adjacente à une rue et masqués de la rue par une clôture opaque, un mur ou une haie;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 35, rue Pierre-Corneille visant à réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de rue de 3 m à 1,8 m.

RECOMMANDÉE

29. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 60, rue de l'Hôtel-de-Ville – Réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de lot – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Pour faire suite à la demande des requérants, le dossier est reporté au CCU du 14 septembre 2015

Questions et réponses sur :

- En prévision de la rencontre du 14 septembre lorsque le dossier sera présenté, il est demandé de prévoir les réponses aux questions suivantes :
 - Qui a fait les travaux, est-ce que ce sont les propriétaires actuels ou antérieurs?
 - Est-ce que le propriétaire voisin a été informé et est-il d'accord avec la localisation de la remise.
- On mentionne qu'une requête citoyenne a été enregistrée par le Service de l'urbanisme et du développement durable relativement à la localisation de la remise.

30. Usage conditionnel – 42, rue Sanscartier – Autoriser un usage autre qu'un usage compris sous le code « 76 – Parc » dans un corridor de verdure – District électoral du Lac-Bauchamp – Stéphane Lauzon

Dossier retiré.

31. Questions diverses :

- Questionnement sur le rôle et les responsabilités des membres du comité et demande de prévoir une séance de formation à cet égard, où il serait aussi possible de discuter des attentes à l'égard des membres du comité et de l'administration;
- Il est demandé d'éviter de modifier les dates des rencontres du comité compte tenu des impacts pour les membres mais aussi pour la participation citoyenne à la période publique.

32. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 25.