



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

209^e séance tenue le 14 septembre 2015 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Marc Chicoine, dir. adjoint – Dév., Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Autres

M. Mike Duggan, Conseiller - District de Lucerne (n° 2)
M. Maxime Tremblay, Conseiller - District du Plateau (n° 4)

Citoyens et citoyennes

M^{me} Suzanne Chénier – Article 12 (22, rue Harvey)
MM. André Gervais et Marc-André Arvisais – Article 14 (41 et 43, rue Front)
M. Roch Brunette – Article 17 (104 et 112, rue Principale)
M^{mes} Monique Trottier, Louise Tourangeau et Michèle Quenneville – Article 21 (60, rue Hôtel-de-Ville)

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 45.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en reportant à une prochaine séance les sujets inscrits aux articles 8, 12 et 13 et en ajoutant le sujet 4.3.

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 208^e séance tenue le 12 août 2015
4. Suivi des recommandations
 - 4.1. Point d'information pour le dossier du 47, rue Saint-Henri
 - 4.2. Point d'information pour le dossier du 24, rue Hanson
 - 4.3. Mur antibruit du boulevard La Vérendrye
5. Date de la prochaine assemblée
6. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone industrielle I-03-150, 320, chemin de l'Industriel
7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone résidentielle H-13-139, rue du Sirocco, Plateau du Parc phase 7
8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone résidentielle H-14-022, 1206 et 1210, chemin d'Aylmer
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 22, rue Harvey
11. Projet de redéveloppement dans le secteur de l'avenue Gatineau et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 92, avenue Gatineau
12. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et d'insertion dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, Projet « Ambassade Champlain phase 1 et 2 »
13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection, d'insertion dans le secteur du chemin d'Aylmer et de redéveloppement dans le secteur du centre du village Urbain-Les Golfs et Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 55 et 65, rue Nancy-Elliot et aux 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliot
14. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 41 et 43, rue Front
15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, 6, rue de l'Hôtel-de-Ville
16. Projet de redéveloppement dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud, 26, boulevard Lorrain
17. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer, 104 à 112, rue Principale
18. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 663, rue Jacques-Cartier
19. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, 7, rue Wright
20. Usage conditionnel, 42, rue Sanscartier
21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, 60, rue de l'Hôtel-de-Ville
22. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, 488, rue de la Blanche
23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, 86, rue de Munich
24. Questions diverses :
25. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 208^e séance tenue le 12 août 2015

Le procès-verbal de la 208^e séance tenue le 12 août 2015 est approuvé.

4. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

4.1. Point d'information pour le dossier du 47, rue Saint-Henri

Un document présentant des corrections sur l'élévation latérale gauche et l'élévation latérale droite ainsi que sur les échantillons des matériaux et des couleurs du projet de rénovation du 47, rue Saint-Henri a été transmis aux membres du CCU pour information.

4.2. Point d'information pour le dossier du 24, rue Hanson

Des perspectives présentant quatre prises de vue à une hauteur de 1 m 68 à différentes positions de la rue et du trottoir du projet d'agrandissement du 24, rue Hanson ont été transmises aux membres du CCU pour information.

4.3 Mur antibruit du boulevard La Vérendrye

On indique que le mur antibruit du boulevard La Vérendrye a été cédé par le ministère des Transports du Québec (MTQ) à la Ville de Gatineau. On mentionne que l'entretien du mur relève donc de la Ville de Gatineau. On ajoute que ce mur pose des problèmes depuis le tout début de sa construction et ne serait pas en mesure d'assurer les niveaux de bruit prévus. Dans l'état actuel, la réfection n'apparaît pas une solution appropriée et des discussions sont à prévoir entre le MTQ et la Ville.

5. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 5 octobre 2015.

On suggère de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 14.

14. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 41 et 43, rue Front – Agrandir un bâtiment commercial et installer une enseigne – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La demande du requérant :

Agrandir un bâtiment commercial situé sur la propriété du 43, rue Front, installer une enseigne, démolir le bâtiment situé au 41, rue Front, remembrer les terrains du 41 et 43, rue Front et accorder six dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 505-2005 pour permettre la réalisation de cet agrandissement.

La recommandation du SUDD :

Approuver le projet d'agrandissement et accorder trois des six dérogations mineures demandées par le requérant.

Questions	Réponses
Quels sont les travaux qui seront effectués sur la façade donnant sur la rue Brook?	Aucun travail ne sera effectué, pour le moment, sur la façade donnant sur la rue Brook.
Pourquoi ne pas poursuivre la haie à l'arrière du bâtiment jusqu'à la rue Brook?	L'espace disponible entre la limite du terrain et le bâtiment est trop étroit pour permettre la plantation d'une haie.
Pourquoi ne pas demander l'installation d'un toit de couleur pâle afin de réduire la superficie de l'îlot de chaleur?	Parce ce que l'agrandissement présente des toitures en pente et des pignons.
Pourrait-on demander que l'enseigne soit installée en potence (col de cygne)?	L'enseigne rattachée, proposée sur le bâtiment par le requérant, ne masque pas les caractéristiques architecturales d'intérêt et s'intègre dans les pignons et fait partie de la composition et des proportions de l'ensemble.
On suggère d'installer des fenêtres à carreaux.	Les fenêtres sont conçues comme des ouvertures verticales au rez-de-chaussée semblables aux fenêtres des bâtiments types du secteur.
Quelle est l'importance de rapprocher le bâtiment de la rue?	La nouvelle section de bâtiment s'aligne sur la rue Front avec le même recul que le bâtiment existant.
Pourquoi ne pas avoir ajouté un « considérant » sur le bâtiment qui sera démoli?	Oui, cette information aurait dû faire l'objet d'un « considérant ».
Quelles sont les justifications du requérant de demander les dérogations mineures?	Les justifications du requérant se retrouvent à la page 18 de l'analyse de projet.
L'agrandissement sera-t-il bien intégré au bâtiment existant?	L'architecture des nouvelles sections de bâtiment s'inspire des typologies existantes et environnantes. Les façades sur les rues Front et Derwin présentent des toitures en pente et des pignons issus des typologies du secteur.
Le choix de matériaux de la façade avant est-il approprié?	Le parement de bois de la nouvelle section de bâtiment, le long de la rue Front, continue sur la façade donnant sur la rue Derwin. Le changement de revêtement sur la façade de la rue Front correspond au changement de volume du nouveau bâtiment.
Le type d'éclairage sur le bâtiment est-il approprié?	Le type d'éclairage par réflexion sur le bâtiment sera discret comparativement à un éclairage de type standard.

Comme le requérant du 41 et 43, rue Front se présentera à la section publique de l'ordre du jour (article 9), on suggère de suspendre les discussions et de passer immédiatement au sujet inscrit à l'article 6.

6. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone industrielle I-03-150 – Autoriser certains usages de la sous-catégorie « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits (C4f) » – 320, chemin de l'Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

La demande du requérant :

Autoriser un entrepreneur général en construction et rénovation à occuper un local dans le bâtiment situé au 320, chemin Industriel.

La recommandation du SUDD :

Autoriser dans la zone industrielle I-03-150 l'usage « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produit.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 151

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété du 320, chemin de l'Industriel;

CONSIDÉRANT QUE cette demande a pour but d'autoriser l'usage « service de construction résidentielle (entrepreneur général) – 6611 » de la sous-catégorie d'usages « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits (c4f) » à la zone industrielle I-03-150;

CONSIDÉRANT QUE les usages de la sous-catégorie d'usages « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits (c4f) » autorisés dans la zone industrielle I-03-150 se limitent aux entreprises de construction spécialisées et que les activités de construction générale faisant l'objet de la présente demande sont compatibles dans la zone visée et respectent la vocation de la zone;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions particulières présentes pour la zone industrielle I-03-150 assurent l'encadrement nécessaire pour maintenir une vitrine industrielle de qualité aux abords de l'autoroute 50 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter dans la zone industrielle I-03-150 les usages suivants de la sous-catégorie d'usages « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits (c4f) » :

- 6611 : Service de construction résidentielle (entrepreneur général);
- 6612 : Service de construction non résidentielle, industrielle (entrepreneur général);
- 6613 : Service de construction non résidentielle, commerciale et institutionnelle (entrepreneur général).

RECOMMANDÉE

7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone résidentielle H-13-139 à même une partie de la zone communautaire P-13-040 – rue du Sirocco, Plateau du Parc phase 7 - District électoral du Plateau– Maxime Tremblay

La demande du requérant :

C'est le Service de l'urbanisme et du développement durable qui a pris l'initiative d'ajuster les limites des zones H-13-149 et P-13-040 de façon à ce que le projet de développement adopté en 2007, puis révisé en 2012 et inclus au protocole d'entente approuvé par le conseil municipal en 2014 puisse être réalisé.

La recommandation du SUDD :

Modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'ajuster les limites des zones H-13-139 et P-13-040 en vue de permettre la réalisation du projet de développement selon le plan de 2007 modifié en 2012 et en tenant compte du plan concept du parc de la Vaudaire.

Questions	Réponses
Qu'est-ce que l'on entend par « approuver administrativement »?	Pour assurer le suivi de l'approbation par le conseil municipal d'un projet assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale un protocole d'entente prévoyant la réalisation du projet est signé par la Ville et le promoteur. C'est à ce niveau qu'il est prévu que certaines modifications administratives mineures puissent être effectuées.
Quel est le nombre de logements qui était prévu en 2007 comparativement au nombre qui serait autorisé si la présente demande de modification au Règlement de zonage était approuvée par le conseil municipal?	Trois habitations de plus à la phase 7 et deux habitations de moins à la phase 8.
Comment a-t-on identifié l'erreur?	L'erreur a été constatée en mai 2015 à la suite de l'émission des permis de construire.
Quel serait l'impact si la demande de modification était refusée?	Le promoteur devrait procéder à la démolition des travaux de construction déjà entrepris entre le 46 et le 60, rue du Sirocco et la Ville s'exposerait à certaines demandes de la part du promoteur visant le versement de compensations financières.
Comment est déterminé le potentiel de croissance du secteur?	À partir des espaces vacants disponibles pour la construction et des usages autorisés au règlement de zonage.
Y a-t-il d'autres options que la modification du règlement de zonage?	Il n'y a pas d'autres options.
L'erreur est-elle en faveur du promoteur?	Non, considérant qu'il n'y a au net qu'une habitation de plus.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 152

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal adoptait en 2006 une modification au règlement de zonage afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel sur les terrains situés au nord du chemin Pink, de part et d'autre du prolongement du boulevard des Grives;

CONSIDÉRANT QU'en mai 2007 le conseil approuvait un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la réalisation des phases 4 à 12 du projet résidentiel Plateau du Parc;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation et d'intégration adopté en 2007 illustre pour la phase 7 du projet un accès au parc de la Vaudaire, le long de la rue du Sirocco, dont la configuration diffère quelque peu de celle prévue au plan de zonage et qu'une modification au règlement de zonage était alors requise afin d'ajuster les limites des zones H-13-139 et P-13-040 selon le plan approuvé;

CONSIDÉRANT QU'en 2012 le Service de l'urbanisme et du développement durable acceptait une modification administrative ayant pour conséquence de réduire la largeur de l'accès à la zone publique le long de la rue du Sirocco qui avait été fixée à 30 m par le plan approuvé en 2007;

CONSIDÉRANT QUE le plan approuvé administrativement en 2012 n'était pas conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 puisqu'il prévoyait la construction d'habitations situées dans la zone communautaire P-13-040;

CONSIDÉRANT QUE le parc de la Vaudaire avait été initialement planifié comme un parc de quartier, mais que sa vocation a été modifiée comme parc de voisinage compte tenu de la proximité du parc du Shamal et du faible potentiel de croissance du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le plan concept préparé pour le parc de la Vaudaire prévoit l'aménagement uniquement de la partie le long de la rue de la Vaudaire et qu'aucun projet n'est prévu pour son extension plus à l'est, notamment sur les terrains longeant la rue du Sirocco;

CONSIDÉRANT QU'en février 2014 le conseil approuvait une nouvelle entente visant la mise en place des services municipaux pour la phase 7 du projet Plateau du parc et que le plan annexé à l'entente illustre le développement à des fins résidentielles des terrains le long de la rue du Sirocco et le maintien d'un passage piétonnier, le tout comme illustré au plan modifié administrativement en 2012;

CONSIDÉRANT QU'en mai 2015 le Service de l'urbanisme et du développement durable émettait des permis de lotissement et de construction sur la base du plan modifié en 2012 et visant la construction de huit habitations situées du 46 au 60, rue du Sirocco;

CONSIDÉRANT QUE ces permis ont été délivrés de façon non conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et qu'ils ont été révoqués dès que le Service de l'urbanisme et du développement durable eut constaté l'erreur;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour ajuster les limites des zones H-13-139 et P-13-040 afin de permettre la réalisation du projet selon le plan de 2007 modifié en 2012 et tenant compte du plan concept du parc de la Vaudaire;

CONSIDÉRANT QUE les compensations financières requises dans le cadre des cessions aux fins de parc pour le projet devront être ajustées pour tenir compte de la réduction de la partie cédée par le promoteur et que le Service de l'urbanisme et du développement durable propose que le montant correspondant à la valeur au rôle de la superficie manquante soit payé par le promoteur avant l'adoption du projet de règlement de modification au règlement de zonage visant à modifier les limites des deux zones :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone résidentielle H-13-139 à même une partie de la zone communautaire P-13-040, le tout comme illustré au document intitulé « Plan de zonage proposé – modifications des limites des zones H-13-139 et P-13-040 – Plateau du Parc phase 7 » produit par le Service de l'urbanisme et du développement durable le 31 août 2015.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Mike Duggan.

Comme il est 18 h 30, on convient de traiter le sujet inscrit à l'article 9.

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M^{me} Suzanne Chénier accompagnée de sa fille et de MM. André Gervais, Marc-André Arvisais et Roch Brunette de même que M^{mes} Monique Trottier, Louise Tourangeau et Michèle Quenneville.

M^{me} Suzanne Chénier, propriétaire du 22, rue Harvey, explique qu'elle a formulé une demande de permis afin de remplacer le revêtement extérieur de sa propriété.

Départ de M^{me} Suzanne Chénier, de sa fille et de MM. André Gervais, Marc-André Arvisais et Roch Brunette.

M^{mes} Monique Trottier, Louise Tourangeau et Michèle Quenneville présentent brièvement leur demande de régulariser l'implantation non conforme d'un bâtiment accessoire construit sans avoir préalablement déposé une demande de permis de construire. De plus, elles expliquent qu'il leur est impossible de déplacer ailleurs sur leur terrain la remise construite sans permis.

À la suite d'une question, elles soulignent qu'aucune vérification n'a été effectuée quant au risque et à la propagation d'incendie.

Départ de M^{mes} Monique Trottier, Louise Tourangeau et Michèle Quenneville.

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 14.

14. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 41 et 43, rue Front – Agrandir un bâtiment commercial et installer une enseigne – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41 et 43, rue Front – Réduire la marge avant minimale, augmenter la marge latérale sur rue, annuler en partie l'aménagement d'une bande gazonnée autour du bâtiment, réduire la distance entre l'allée de circulation et le bâtiment, la distance entre l'allée d'accès et le bâtiment et la distance entre le stationnement et l'emprise de rue – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

La demande du requérant :

Agrandir un bâtiment commercial situé sur la propriété du 43, rue Front, installer une enseigne, démolir le bâtiment situé au 41, rue Front, remembrer les terrains du 41 et 43, rue Front et accorder six dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 505-2005 pour permettre la réalisation de cet agrandissement.

La recommandation du SUDD :

Approuver le projet d'agrandissement et accorder trois des six dérogations mineures demandées par le requérant.

Arrivée de MM. André Gervais et Marc-André Arvisais.

M. André Gervais, consultant, accompagné de M. Marc-André Arvisais, propriétaire du 41 et 43, rue Front, expliquent la nécessité des dérogations mineures afin de garantir une bonne logistique de réception et de déchargement des marchandises et le service aux clients dans l'espace du stationnement. M. Arvisais souligne qu'un camion par jour approvisionne le Dépanneur Rapido.

Départ de MM. André Gervais et Marc-André Arvisais.

À la suite des questions et réponses formulées en début de séance sur le projet d'insertion du 41 et 43, rue Front et après la présentation des requérants, on demande qu'une validation soit effectuée sur la nécessité des deux dérogations mineures reliées aux opérations de réception et de chargement des marchandises des fournisseurs et des clients devant s'effectuer dans l'allée d'accès du stationnement.

On mentionne que la formulation d'une recommandation se fera par voie d'une conférence téléphonique ou par courriel.

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 17.

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

La demande du requérant :

Construire une passerelle et un appentis sur la toiture du bâtiment.

La recommandation du SUDD :

Approuver le projet d'insertion visant la construction d'une passerelle et un appentis sur la toiture du bâtiment.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 155

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment renferme des usages commerciaux et que des exigences reliées au Code national du bâtiment doivent être respectées pour exploiter les locaux à l'étage;

CONSIDÉRANT QU'en construisant la passerelle et l'appentis sur la toiture du bâtiment les exigences du Code national du bâtiment seront respectées;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux dispositions applicables des Règlements de zonage numéro 502-2005 et de construction numéro 504-2005;

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

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

- Élévations avant et arrière proposées, 104-112, rue Principale, Extraits de plans réalisés par Marcel Landry, préparés le 4 août 2015, révisés le 10 août 2015 et le 8 septembre 2015 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Vue en plan proposée, 104-112, rue Principale, extraits de plans réalisés par Marcel Landry, architecte, préparés le 4 août 2015, révisés le 10 août 2015 et annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 8.

- 8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1206 et 1210, chemin d'Aylmer – Créer la zone résidentielle H-14-XXX à même une partie de la zone résidentielle H-14-022 et ajouter des usages commerciaux à la zone résidentielle H-14-XXX – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Recommandation reportée.

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 10.

- 10. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 22, rue Harvey – Remplacer le revêtement extérieur d'un bâtiment principal – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

La demande du requérant :

Remplacer le revêtement extérieur en stuc de sa résidence unifamiliale isolée au 22, rue Harvey par du déclin horizontal de vinyle sur les quatre élévations du bâtiment.

La recommandation du SUDD :

Réduire de 50 % à 30 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade avant et réduire de 50 % à 0 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 sur la façade latérale sur rue.

Questions	Réponses
Pourquoi ne pas demander du Canexel au lieu du vinyle?	Parce que le type de matériau de revêtement extérieur en déclin de vinyle s'agence au style architectural du bâtiment et respecte les caractéristiques des résidences du secteur d'insertion
Les objectifs du Règlement sont-ils respectés?	Oui, ils sont respectés, car le type et l'agencement des matériaux de revêtement extérieur dominants s'inspirent du milieu d'insertion en privilégiant ceux que l'on retrouve sur les bâtiments limitrophes, dont le 14, rue Middle.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 156

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un changement de revêtement extérieur d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 22, rue Harvey;

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

CONSIDÉRANT QUE la modification d'un bâtiment principal qui en change l'apparence extérieure, tel le remplacement de revêtement extérieur, est une intervention assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le type et l'agencement des matériaux de revêtement extérieur s'inspirent du milieu d'insertion :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 22, rue Harvey, afin de remplacer le revêtement extérieur d'un bâtiment principal, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Esquisse de la composition du revêtement extérieur - 22, rue Harvey - Extrait du plan réalisé par le propriétaire du 22, rue Harvey et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Matériaux de revêtement proposés,

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 22, rue Harvey – Réduire de 50 % à 30 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade avant et réduire de 50 % à 0 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 sur la façade latérale sur rue – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 157

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures a été formulée pour le bâtiment situé au 22, rue Harvey, afin de réduire de 50 % à 30 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade avant et réduire de 50 % à 0 % la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 sur la façade latérale sur rue;

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

CONSIDÉRANT QUE le revêtement actuel, du stuc, est de classe 2 et que le requérant veut le remplacer par un revêtement de déclin horizontal de classe 3;

CONSIDÉRANT QUE le type de matériau de revêtement extérieur en déclin respecte les caractéristiques des résidences du secteur d'insertion :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 22, rue Harvey, visant :

- à réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade avant de 50 % à 30 %;
- et réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade latérale sur rue de 50 % à 0 %.

RECOMMANDÉE

- 11. Projet de redéveloppement dans le secteur de l'avenue Gatineau – 92, avenue Gatineau – Construire un projet résidentiel intégré comportant trois habitations multifamiliales de quatre logements dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture d'une nouvelle rue – District électoral de Touraine – Denis Tassé**

La demande du requérant :

Démolir le bâtiment situé au 92, avenue Gatineau afin de construire un projet résidentiel intégré de trois habitations multifamiliales comportant quatre logements.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet résidentiel intégré comportant trois habitations multifamiliales de quatre logements et accorder des dérogations mineures requises pour réaliser ce projet.

Questions	Réponses
La hauteur des habitations multifamiliales va-t-elle avoir une bonne intégration dans son milieu?	Oui, puisque les bâtiments comporteront deux étages, ce qui correspond à la hauteur de la majorité des bâtiments du milieu environnant.
La plantation d'arbres est-elle suffisante?	Oui, neuf arbres seront conservés, quatre nouveaux arbres et une quinzaine d'arbustes seront plantés.
Avons-nous regardé l'option sans aucune dérogation mineure?	Oui, une option de projet conforme au Règlement de zonage a été préparée (voir annexe 9 à la page 13).
Quelle serait la largeur minimale du terrain?	Idéalement, 40 m serait la largeur minimale d'un terrain pour réaliser un projet résidentiel intégré, ce qui permet d'obtenir un aménagement fonctionnel (bâtiment avec façade sur rue, largeur du bâtiment, entrée charretière, aménagement paysager).

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 158

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré comportant trois habitations multifamiliales de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 92, avenue Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'un bâtiment existant devra être démoli pour faire place à ce nouveau projet;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée des bâtiments contribue à la qualité du paysage urbain en assurant l'encadrement de la rue et en optimisant la présence de verdure, d'aires d'agrément ainsi que la sauvegarde des arbres matures existants;

CONSIDÉRANT QUE les habitations projetées présentent une architecture de qualité contribuant à la qualité du paysage urbain en augmentant l'intérêt visuel du cadre bâti;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur de l'avenue Gatineau au 92, avenue Gatineau, afin de réaliser un projet résidentiel intégré comportant trois habitations multifamiliales de quatre logements dans le cadre d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale d'ouverture d'une nouvelle rue comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet proposé – 92, avenue Gatineau, préparé par Pierre Tabet, architecte, le 19 février 2015, et annoté par le SUDD;
- Façades des habitations projetées – 92, avenue Gatineau, préparées par Pierre Tabet, architecte, le 3 mars 2015;
- Choix des matériaux de revêtement extérieur – 92, avenue Gatineau, préparé par Pierre Tabet, architecte, le 3 mars 2015,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant et des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 92, avenue Gatineau – Exempter, pour un projet résidentiel intégré, les bâtiments de donner sur une rue ou sur une allée d'accès, réduire la largeur minimale du terrain, la marge avant applicable, la largeur du mur avant des bâtiments, la distance entre l'espace de stationnement et un bâtiment et la distance entre l'allée d'accès et un bâtiment – District électoral de Touraine – Denis Tassé

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 159

CONSIDÉRANT QUE la demande formulée dans le but de construire, en projet résidentiel intégré, trois habitations multifamiliales comportant quatre logements sur la propriété située au 92, avenue Gatineau, requiert des dérogations mineures pour sa réalisation;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE, sans l'octroi des dérogations mineures, seulement une habitation multifamiliale peut être érigée sur ce terrain ayant une grande superficie :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 92, avenue Gatineau, afin :

- d'exempter, pour un projet résidentiel intégré, les bâtiments principaux de donner sur une rue ou une allée d'accès;
- de réduire la largeur minimale du terrain sur lequel est situé un projet résidentiel intégré de 60 m à 38,71 m;
- de réduire la distance minimale entre un bâtiment principal projeté dans un projet résidentiel intégré et une allée d'accès de 6 m à 5,20 m;
- de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement hors rue et le mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de 6 m à 5,20 m;
- de réduire la marge avant applicable de 10,06 m à 6 m;
- de réduire la largeur minimale du mur avant pour une habitation multifamiliale de 10 m à 8,85 m,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant et à la plantation d'une haie de cèdres dense et continue d'une hauteur minimale de 1,5 m aux limites latérales droite et arrière de la propriété.

RECOMMANDÉE

- 12. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et d'insertion dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer – Projet « Ambassade Champlain phase 1 et 2 » – Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Ce sujet a été retiré de l'ordre du jour.

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet « Ambassade Champlain phase 1 et 2 » – Réduire la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès et le nombre minimal de cases de stationnement – Permettre l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment, d'un stationnement sur la façade principale d'un bâtiment et qu'un bâtiment ne donne pas sur une rue ou une allée d'accès – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Ce sujet a été retiré de l'ordre du jour.

- 13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection, d'insertion dans le secteur du chemin d'Aylmer et de redéveloppement dans le secteur du centre du village Urbain-Les Golfs – 55 et 65, rue Nancy-Elliott – Modifier l'implantation des bâtiments, des stationnements – 80, 90, 105 et 115 rue Nancy-Elliott – Réduire le nombre minimal de bâtiments par projet intégré – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Ce sujet a été retiré de l'ordre du jour.

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 55 et 65, rue Nancy-Elliott – Réduire la marge arrière, la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès, le nombre minimal de cases de stationnement; – 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliott – Réduire le nombre minimal de bâtiments requis en projet intégré – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Ce sujet a été retiré de l'ordre du jour.

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 15.

15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 6, rue de l’Hôtel-de-Ville – Remplacer le revêtement extérieur et les fenêtres et rénover les balcons, les galeries et l’escalier latéral – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Remplacer le revêtement extérieur, les fenêtres ainsi que rénover les balcons, les galeries et l’escalier latéral.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet visant le remplacement du revêtement extérieur, des fenêtres et la rénovation des balcons, des galeries et de l’escalier latéral.

Question	Réponse
Est-ce que la corniche sera conservée?	Oui, la corniche sera conservée.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 160

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver le remplacement du revêtement extérieur et des fenêtres ainsi que la rénovation des balcons, des galeries et de l’escalier latéral a été formulée pour la propriété située au 6, rue de l’Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet, en proposant le remplacement du revêtement de stuc par un revêtement de déclin horizontal de bois et des ouvertures existantes par des fenêtres de type « à guillotine » ainsi que la rénovation des galeries, des balcons et de l’escalier latéral, 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 les 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 6, rue de l’Hôtel-de-Ville, afin de remplacer le revêtement extérieur et les fenêtres et de rénover les balcons, les galeries et l’escalier latéral, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Élévations avant et latérale gauche – 6, rue de l’Hôtel-de-Ville – 14 août 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – 6, rue de l’Hôtel-de-Ville- 14 août 2015.

RECOMMANDÉE

16. Projet de redéveloppement dans le secteur de Sainte-Rose-de-Lima Sud – 26, boulevard Lorrain – Construire une habitation trifamiliale à structure isolée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

La demande du requérant :

Construire une habitation trifamiliale à structure isolée de deux étages sur ce terrain vacant.

La recommandation du SUDD :

Approuver un projet de redéveloppement dans le but de construire une habitation trifamiliale à structure isolée.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 161

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un projet de construction d’une habitation trifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 26, boulevard Lorrain;

CONSIDÉRANT QUE cette demande a été précédée d'une demande de démolition d'un bâtiment résidentiel vacant;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de démolition n'a pas été présentée au Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le certificat de démolition a été émis sur la base d'un rapport présentant l'état de vétusté du bâtiment et qualifiant la construction de dangereuse;

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

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement 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 26, boulevard Lorrain, afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé - Préparé par Sylvie Tassé, technologue en architecture, en juillet 2015 - 26, boulevard Lorrain;
- Élévations projetées - Préparées par Sylvie Tassé, technologue en architecture, en juillet 2015 - 26, boulevard Lorrain.

RECOMMANDÉE

On convient de traiter le sujet inscrit à l'article 18.

18. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 663, rue Jacques-Cartier – Démolir un bâtiment et construire une habitation trifamiliale – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

La demande du requérant :

Démolir un bâtiment et construire une habitation trifamiliale.

La recommandation du SUDD :

Autoriser les travaux visant la construction d'une habitation trifamiliale et accorder les dérogations mineures requises pour réaliser ces travaux.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 162

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment et construire une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 663, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir est barricadé depuis plusieurs années, à la suite d'un incendie survenu en 2007, et ne présente pas un intérêt de préservation;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à démolir, bien qu'il figure dans la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau, ne possède aucun statut reconnu;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment proposé s'inspire de la structure, du gabarit et du volume du milieu bâti environnant et que son architecture s'intègre au caractère traditionnel du Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux répondent aux objectifs et critères du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 663, rue Jacques-Cartier, afin de démolir un bâtiment et construire une habitation trifamiliale comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 663, rue Jacques-Cartier, préparé par Landry architectes le 4 novembre 2014 et annoté par le SUDD;
- Façades proposées – 663, rue Jacques-Cartier, préparées par Landry architectes le 4 novembre 2014 et annotées par le SUDD;
- Choix des matériaux de revêtement extérieur– 663, rue Jacques-Cartier, préparé par Landry architectes le 27 août 2015,

et ce, conditionnellement à l'accord des dérogations mineures requises.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 663, rue Jacques-Cartier – Réduire la marge avant, la marge latérale sur rue et la largeur du mur avant – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 163

CONSIDÉRANT QUE la demande de permis formulée dans le but d'effectuer des travaux sur la propriété située au 663, rue Jacques-Cartier, requiert des dérogations mineures visant à réduire la marge avant, la marge latérale sur rue et la largeur du mur avant;

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

CONSIDÉRANT QUE l'octroi des dérogations mineures est nécessaire à la réalisation de ce projet sur ce terrain étroit tout en harmonisant l'implantation et l'architecture du bâtiment projeté avec le milieu bâti environnant :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 663, rue Jacques-Cartier, afin :

- de réduire la marge avant de 4,5 m à 3 m;
- de réduire la marge latérale sur rue de 4,5 m à 3 m;
- de réduire la largeur minimale du mur avant de 7 m à 6 m,

et ce, conditionnellement à la plantation de cinq arbres tel que montré au document intitulé « Plan d'implantation proposé – 663, rue Jacques-Cartier », préparé par Landry architectes le 4 novembre 2014 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

19 Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 7, rue Wright – Remplacer une porte et douze fenêtres ainsi que les revêtements de toit de l'habitation et du garage détaché – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

La demande du requérant :

Remplacer une porte et douze fenêtres ainsi que les revêtements de toit de l'habitation et du garage détaché.

La recommandation du SUDD :

Autoriser des travaux visant à remplacer une porte et douze fenêtres ainsi que les revêtements de toit de l'habitation et du garage détaché.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 164

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement d'une porte et de douze fenêtres ainsi que des revêtements de toit de l'habitation et du garage détaché a été formulée pour la propriété située au 7, rue Wright;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à rénover est une habitation unifamiliale construite entre 1871 et 1881 et de type « maison allumette » à deux pignons frontal et latéral dont le revêtement de toit actuel est en bardeaux d’asphalte et les ouvertures ont une contre-fenêtre extérieure en aluminium;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à redonner au bâtiment ses éléments d’origine en proposant le remplacement des ouvertures par des fenêtres en bois de type « à guillotine » dont les panneaux supérieurs sont subdivisés en six carreaux et qu’il vise également à donner au bâtiment une caractéristique du site du patrimoine en proposant un revêtement de toit en acier;

CONSIDÉRANT QUE le toit du garage détaché est revêtu de bardeaux d’asphalte et que le remplacement de celui-ci avec de la tôle vise à l’harmoniser au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright autorise des équivalences de matériaux, de formes et de procédés si les résultats recherchés sont atteints et 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 7, rue Wright, afin de remplacer une porte et douze fenêtres ainsi que les revêtements de toit de l’habitation et du garage détaché, le tout comme illustré sur le document intitulé : « Étendue des travaux et échantillons des matériaux et des couleurs proposés – 7, rue Wright ».

RECOMMANDÉE

20 Usage conditionnel – 42, rue Sanscartier – Autoriser une maison de jeunes dans le corridor de verdure de la rivière des Outaouais – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

La demande du requérant :

Autoriser une maison de jeunes dans le corridor de verdure de la rivière des Outaouais.

La recommandation du SUDD :

Accorder un usage conditionnel visant à autoriser la construction d’un bâtiment à vocation communautaire (maison de jeunes).

Question	Réponse
Est-ce que le jardin communautaire sera préservé?	Oui, le jardin communautaire sera préservé.

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 165

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée pour construire un bâtiment à vocation communautaire abritant une maison de jeunes au 42, rue Sanscartier, dans le corridor de verdure de la rivière des Outaouais identifié au plan d’urbanisme numéro 500-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’usage projeté de la maison de jeunes fait partie de la catégorie d’usages P2d autorisés dans la zone P-04-198 du Règlement de zonage numéro 502-2005, affectant le parc Sanscartier;

CONSIDÉRANT QUE cet usage est assujéti aux critères d’évaluation applicables 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 42, rue Sanscartier, afin d’autoriser la construction d’un bâtiment à vocation communautaire (maison de jeunes), et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan d’implantation et aménagement paysager projeté, préparés par Denis Guy Massie, architecte paysagiste - 42, rue Sanscartier;
- Plan démontrant la bande de protection riveraine du milieu humide présumé, préparé par Carrier Savard Isabelle & associés et le SUDD - 42, rue Sanscartier;

- Plan de plancher, élévations et perspective du bâtiment projeté, préparés par Carrier Savard Isabelle & associés, 42, rue Sanscartier.

RECOMMANDÉE

- 21 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**

La demande du requérant :

Régulariser l’implantation non conforme d’un bâtiment accessoire construit sans avoir préalablement déposé une demande de permis de construire.

La recommandation du SUDD :

Refuser d’accorder une dérogation mineure visant à régulariser l’implantation d’une remise.

Questions	Réponses
Peut-on déplacer ailleurs sur le terrain la remise?	Selon les requérantes il est impossible de déplacer ailleurs sur leur terrain la remise construite sans permis.
Pourrait-on vérifier la question du risque et de la propagation d’incendie?	Oui, une vérification sera effectuée quant au risque et à la propagation d’incendie.

On convient qu’une validation sera effectuée quant au risque et à la propagation d’incendie et qu’une recommandation sera formulée par voie de courriel.

- 22 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 488, rue de la Blanche – Augmenter le pourcentage maximal de superficie d’un bâtiment accessoire détaché (garage) – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

La demande du requérant :

Construire un garage détaché en cour arrière de la propriété.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure visant à construire un bâtiment accessoire détaché (garage).

Questions	Réponses		
Quelle est la différence entre ce projet de construction d’un garage et le projet de construction du garage au 941, chemin Klock?	La différence se situe au niveau des grandeurs des terrains et des habitations.		
	Projet	Klock	de la Blanche
	Terrain	4004 m ² 10 % - 400,4 m ²	995,7 m ² 10 % - 99,57 m ²
	Habitation	226 m ² 80 % - 180,8 m ²	72,55 m ² 80 % 58,04 m ²

L’avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 167

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété située au 488, rue de la Blanche;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d’implantation du garage ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain ni excéder 80 % de la superficie d’implantation du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la superficie du terrain permet l’implantation d’un garage détaché de la dimension proposée, mais excède toutefois la superficie autorisée par rapport à l’implantation du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché sera construit en cour arrière et sera peu visible de la rue en raison de la présence de nombreux arbres :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 488, rue de la Blanche visant à augmenter de 80 % à 101 % le pourcentage

maximal de superficie d'un bâtiment accessoire détaché (garage), et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Implantation projetée et extrait d'un certificat de localisation, préparés par Raynald Nadeau, arpenteur-géomètre, mai 1988 - 488, rue de la Blanche;
- Élévations et plan de fondation projetés, préparés par Patric Fillion, Plan & Gestion, en mai 2015 - 488, rue de la Blanche.

POUR	CONTRE	ABSENT
8	2	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

23 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 86, rue de Munich – Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

La demande du requérant :

Construire une habitation et un garage incorporé.

La recommandation du SUDD :

Accorder une dérogation mineure visant à construire une habitation et un garage incorporé.

L'avis du CCU au Conseil :

R-CCU-2015-09-14 / 168

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'augmentation de l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 86, rue de Munich;

CONSIDÉRANT QUE la forme du terrain et son étroitesse en façade font en sorte que l'allée d'accès au garage incorporé à l'habitation empiète de plus de 30 % sur la façade principale de l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation ne crée aucun préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, rue de Munich, visant à autoriser l'augmentation de l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation de 30 % à 75 %, conditionnellement au plan d'implantation identifié à l'annexe 2.

RECOMMANDÉE

24 Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

25 Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 35.