



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

**210<sup>e</sup> séance tenue le 5 octobre 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<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Michel Paquette, citoyen  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

##### Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement, Service de l'urbanisme et du développement durable  
M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée

#### ABSENCE :

##### Membre

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

#### 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 ajoutant l'article 5.1, en reportant le sujet inscrit à l'article 13 à une prochaine séance et en ajoutant trois sujets à l'article 27. Questions diverses.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015
4. Signature du procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015
5. Suivi des recommandations
- 5.1. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures aux 41 et 43, rue Front
6. Date de la prochaine assemblée

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENT**

\_\_\_\_\_  
**SECRÉTAIRE**

7. Modifications aux Schéma d'aménagement et de développement numéro 700, plan d'urbanisme numéro 500-2005 et Règlement de zonage numéro 502-2005 au Ruisseau Desjardins, phase 4
8. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright et projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 2, rue Wellington (Théâtre-de-l'Île)
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour les Zones H-07-104 et H-11-006 au Domaine du Vieux-Port II Phase 5
11. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 au Plateau phase 42
12. Modification d'un projet de développement 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 aux 55 et 65, rue Nancy-Elliott
13. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, « Concept d'aménagement du projet Ambassade Champlain » et projet résidentiel « Ambassade Champlain phase 1A, 1B et 2 » et dérogation mineure pour le Projet résidentiel « Ambassade Champlain phase 1 et 2 »
14. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud au 77, rue Saint-Denis
15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil au 11, rue de l'Hôtel-de-Ville
16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes au 35, rue Papineau
17. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 12, rue Saint-Henri
18. Travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier au 999, rue Jacques-Cartier
19. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 109, rue Wright
20. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sur le monument historique l'Hôtel Chez Henri au 179, promenade du Portage
21. Usage conditionnel au 295, boulevard Saint-Joseph
22. Dérogation mineure au 32, rue Moreau
23. Dérogations mineures au 537, montée Saint-Amour
24. Dérogations mineures aux 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliott
25. Dérogation mineure au 156, boulevard Montclair
26. Dérogation mineure aux 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère
27. Questions diverses :
  - a) Suivis des recommandations;
  - b) Formation de l'Association québécoise d'urbanisme;
  - c) Rencontre de planification et de rétrospection.
28. Levée de la séance.

### **3. Approbation du procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015**

Le procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015 est approuvé.

### **4. Signature du procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015**

Le procès-verbal de la 209<sup>e</sup> séance tenue le 14 septembre 2015 a été signé par le président quelques jours avant la présente séance.

### **5. Suivi des recommandations**

Aucun commentaire n'est formulé.

#### **5.1. 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**

**R-CCU-2015-10-05 / 169**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet d'agrandissement d'un bâtiment commercial et d'une enseigne a été formulée pour l'immeuble situé au 43, rue Front;

**CONSIDÉRANT QUE** l'annexion du terrain du 41, rue Front, est nécessaire à la réalisation de ce projet;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil, notamment au niveau des normes d'implantation de ce projet d'agrandissement;

**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 des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 41 et 43, rue Front, afin d'agrandir un bâtiment commercial et approuver un concept d'affichage, comme illustré aux plans intitulés :

- Implantation proposée, 43, rue Front, Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf, le 11 août 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan de plantation proposé, 43, rue Front, Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf, le 11 août 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 43, rue Front, Plan réalisé par Mercier/Pfalzgraf, le 11 août 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

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

**RECOMMANDÉE**

**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 le stationnement et l'emprise de rue – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Est-ce que l'écran végétal prévu entre le stationnement et la rue Derwin sera aménagé tout le long de la rue Derwin?	Oui, et une précision sera insérée à l'un des considérants de la recommandation et à la recommandation.

**R-CCU-2015-10-05 / 170**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet d'agrandissement et un concept d'affichage a été formulée pour l'immeuble du 43, rue Front et que la demande a été présentée à la séance du Comité consultatif d'urbanisme du 14 septembre 2015;

**CONSIDÉRANT QUE** des éclaircissements étaient requis avant que les membres du comité puissent formuler une recommandation favorable ou défavorable aux demandes de dérogations mineures demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** six dérogations mineures étaient demandées et ont été présentées lors de la séance du 14 septembre 2015, à savoir :

- réduire la marge avant minimale de 4,5 m à 1,5 m;
- augmenter la marge latérale sur rue de 6,5 m à 21,7 m;
- annuler en partie l'aménagement d'une bande gazonnée de 0,5 m autour du bâtiment principal;
- réduire la distance entre une allée de circulation et un bâtiment de 1m à 0,9m;
- réduire la distance entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 1,2 m;
- réduire la distance entre un stationnement et l'emprise de la rue Derwin.

**CONSIDÉRANT QUE**, lors d'une visite de terrain le 23 septembre 2015, le requérant a fait la démonstration que l'espace de stationnement ne sera pas converti en zone de chargement et de déchargement;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant accepte de modifier le plan d'aménagement extérieur afin de se conformer à deux des trois dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 qui ont fait l'objet d'une demande de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose de bonifier l'aménagement paysager entre le stationnement et tout le long de la rue Derwin afin de créer un écran visuel avec une plantation d'arbustes et d'arbres comme prévu initialement :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 43, rue Front visant à :

- réduire la marge avant minimale de 4,5 m à 1,5 m;
- augmenter la marge latérale donnant sur une rue de 6,5 m à 21,7 m;
- annuler, sur une partie du mur arrière, l'obligation d'aménager une bande gazonnée de 0,5 m autour du bâtiment;
- réduire la distance entre le stationnement et l'emprise de rue de 3 m à 1,2 m,

et ce, conditionnellement à l'approbation et au respect du plan révisé par Mercier/Pfalzgraf, le 29 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer et à l'installation d'un écran végétatif tout le long de la rue Derwin.

**RECOMMANDÉE**

**6. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine séance du CCU se tiendra le 2 novembre 2015.

**7. Modification au Schéma d'aménagement et de développement numéro 700 – Ruisseau Desjardins, phase 4 – Réduire les limites de l'affectation Affaire (AF) du parc d'affaires Gréber pour agrandir l'affectation résidentielle (RES) – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

Questions	Réponses
Quelle est la vocation passée, actuelle et future de ce terrain?	Ce terrain a toujours été situé dans une affectation « Affaires » pouvant accueillir certaines fonctions commerciales d'appoint ou spécialisées, de services et industrielles ainsi que les activités de recherche et développement.
Pourquoi ne devrait-on pas permettre un développement résidentiel sur ce terrain?	Il y a plus d'inconvénients que d'avantages d'utiliser ce terrain à des fins résidentielles.

**R-CCU-2015-10-05 / 171**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée ayant pour effet de réduire les limites du parc d'affaires Gréber dans le but de développer un terrain vacant à des fins résidentielles;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans une affectation « Affaires » au Schéma d'aménagement et de développement numéro 700 et dans une affectation « Économique spécialisée » au schéma d'aménagement et de développement révisé où les usages résidentiels sont incompatibles et ne coïncident pas avec les intentions de développement liées à cet espace industriel;

**CONSIDÉRANT QUE** les études réalisées dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement révisé prévoient pour les prochaines années une augmentation de la demande en espace industriel ou para-industriel pour l'ensemble des secteurs de la ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le parc industriel Gréber est hautement sollicité compte tenu de sa localisation stratégique et qu'il est primordial de conserver l'ensemble des terrains disponibles en vue d'une éventuelle utilisation à des fins industrielles ou d'affaires;

**CONSIDÉRANT** la présence du poste de transformation électrique Vignan (315kV) sur le terrain avoisinant et les nuisances potentielles associées au bruit audible et aux vibrations que celui-ci pourrait générer auprès des populations;

**CONSIDÉRANT QU'**il n'est pas approprié de permettre des usages résidentiels à proximité de ce type d'installations et que par le schéma d'aménagement et de développement, la Ville doit prendre en compte les risques d'origine anthropique et prendre toutes les mesures nécessaires afin de prévenir, dans la mesure du possible, les sinistres provoqués par des accidents technologiques, d'en atténuer les impacts et d'assurer la sécurité des personnes;

**CONSIDÉRANT** qu'un amendement en ce sens au schéma d'aménagement risque d'impliquer un avis défavorable de la part d'Hydro-Québec, par le biais du Ministère de l'Énergie et des ressources naturelles, puisqu'en vertu des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire, le rapprochement des populations aux installations électriques constitue un enjeu important de protection;

**CONSIDÉRANT QUE** d'autres terrains vacants localisés dans ce secteur permettent de répondre amplement aux besoins de croissance anticipés aux fins du développement résidentiel :

**Que** ce Comité recommande au conseil de ne pas adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au schéma d'aménagement et de développement numéro 700-2001 de la Ville de Gatineau dans le but réduire les limites de l'affectation Affaire (AF) du parc d'affaires Gréber pour agrandir celle de l'affectation résidentielle (RES).

#### **RECOMMANDÉE**

**Modification au plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Ruisseau Desjardins, phase 4 – Réduire les limites de l'affectation Secteur d'emploi (EM) du parc d'affaires Gréber pour agrandir l'affectation résidentielle urbain (RU) – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2015-10-05 / 172**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée ayant pour effet de réduire les limites du parc d'affaires Gréber dans le but de changer la vocation actuelle destinée à des usages commerciaux et para industriels en vue de développer un terrain vacant pour des fins résidentielles;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans une affectation « Secteur d'emploi (EM) » au plan d'urbanisme où les usages résidentiels sont incompatibles;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme encourage l'implantation d'usages reliés aux activités manufacturières légères, de services aux entreprises, ainsi que d'activités à caractère commercial à l'intérieur d'une affectation « Secteur d'emploi (EM) »;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains visés par la demande de modification sont situés à côté du poste de transformation électrique Vignan (315 kV), propriété d'Hydro-Québec, et que le rapprochement de la population à ces installations n'est nullement encouragé compte tenu des risques liés à la sécurité des personnes et aux contraintes associées au bruit et aux vibrations générés par celui-ci :

**Que** ce Comité recommande au conseil de ne pas adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but d'agrandir les limites de l'affectation Résidentielle urbain (RU) à même une partie de l'affectation Secteur d'emploi (EM) du parc d'affaires Gréber.

#### **RECOMMANDÉE**

**Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Ruisseau Desjardins, phase 4 – Agrandir la zone résidentielle H-05-036 à même une partie de la zone commerciale C-05-030 et augmenter de 16 à 36 le nombre de logements maximum par bâtiment – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2015-10-05 / 173**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'agrandir la zone résidentielle H-05-036 à même une partie de la zone commerciale C-05-030 et augmenter de 16 à 36 le nombre de logements maximum par bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans la zone commerciale C-05-030 où de nombreux usages commerciaux sont autorisés, dont les services automobiles, les commerces de gros et services para-industriels, les commerces de restauration, les commerces associés aux véhicules à moteur, les commerces de divertissement intensif, les commerces artériels et les commerces de fabrication artisanale à l'exception des usages reliés à la vente au détail;

**CONSIDÉRANT QU'**une modification au règlement de zonage a déjà été apportée en 2009 afin d'intégrer ce terrain à la zone commerciale C-05-030 en vue de permettre des usages commerciaux pour faciliter le développement de la propriété alors que le zonage initial (P-05-37) concernait seulement les usages « 4712 – Tour de relais – p3b » et « 4815 – Sous-station électrique – p3b »;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est localisée à proximité de plusieurs usages industriels ou para-industriels incompatibles avec un usage résidentiel, dont les installations liées au poste de transformation électrique Vignan (315 kV), le site de dépôt de neige usée, un centre de distribution de gaz naturel, et ceci sans compter le volume de camions lourds transitant sur le boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** le parc d'affaires Gréber est très attractif pour les entreprises en raison de sa visibilité, de la proximité avec les artères majeures et de la proximité avec le centre-ville et la ville d'Ottawa et qu'il importe d'encourager son développement;

**CONSIDÉRANT QU'**il existe peu de terrains vacants pouvant accueillir de nouvelles entreprises para-industrielles ou des commerces lourds à Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** d'autres secteurs situés à proximité permettent de répondre aux besoins de développement résidentiel :

**Que** ce Comité recommande au conseil de ne pas adopter les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone H-05-036 à même une partie de la zone C-05-030 et augmenter de 16 à 36 le nombre de logements maximum par bâtiment.

**RECOMMANDÉE**

**8. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 2, rue Wellington (Théâtre-de-l'Île) – Agrandir le bâtiment principal et démolir un bâtiment accessoire – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

<b>Questions</b>	<b>Réponses</b>
Serait-il possible de revoir le choix des matériaux de revêtement extérieur (par exemple mettre en valeur le bois) afin que l'agrandissement s'intègre mieux avec le caractère patrimonial du bâtiment?	Oui, une demande sera formulée aux architectes de ce projet.
Quelles sont les mesures qui seront prises pour protéger les berges du ruisseau lors de la construction?	Un certificat d'autorisation (CA) du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) a été émis en 2008 et sera amendé pour permettre, entre autres, les travaux en liens avec le nouvel échancier. Ce certificat prévoit le maintien de l'état naturel des plantes sauvages en bordure du ruisseau, un plan de réhabilitation du site et une bonification générale des aménagements et des plantations.
À quel moment la mise à jour du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, entré en vigueur le 2 avril 1991, sera-t-elle effectuée?	La mise à jour sera effectuée dans le cadre de la révision générale de la réglementation d'urbanisme à la suite de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement.

**R-CCU-2015-10-05 / 174**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir le bâtiment principal et à démolir un bâtiment accessoire a été formulée par le Service des arts, de la culture et des lettres pour le Théâtre-de-l'Île, propriété municipale située au 2, rue Wellington;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit essentiellement un agrandissement du foyer de 84 m<sup>2</sup> permettant d'améliorer le confort des spectateurs et la flexibilité d'utilisation de l'espace intérieur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit aussi la démolition d'un bâtiment accessoire (remise à jardin) qui sera remplacé par la construction d'un agrandissement de 30 m<sup>2</sup> intégré au bâtiment principal pour l'entreposage et la chambre mécanique;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2194 sur 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 2, rue Wellington, afin d'agrandir le bâtiment principal et de démolir un bâtiment accessoire, comme illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation proposé – Architectes ACSL – 2, rue Wellington – 21 septembre 2015;
- Élévations proposées – Architectes ACSL – 2, rue Wellington – 21 septembre 2015 (reçues le 24 septembre 2015);
- Vues en perspectives du projet – Architectes ACSL – 2, rue Wellington – 24 septembre 2015;

- Plan de réhabilitation (architecture de paysage) – Roxanne Asselin et Architectes ACSL – 2, rue Wellington – 24 septembre 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs proposés – Architectes ACSL – 2, rue Wellington – 21 septembre 2015;

**RECOMMANDÉE**

**Projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble – 2, rue Wellington (Théâtre-de-l’Île) – Autoriser les usages principaux de théâtre et de restaurant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-10-05 / 175**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à autoriser l’usage « théâtre » et à agrandir le bâtiment situé au 2, rue Wellington afin d’y aménager un restaurant;

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

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet s’avère conforme aux critères d’évaluation édictés à l’article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, au 2, rue Wellington (Théâtre-de-l’Île), afin d’autoriser les usages principaux de « 5811 – Restaurant avec service complet », « 5813 – Restaurant avec service restreint » et « 7214 – Théâtre ».

**RECOMMANDÉE**

**9. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Aucune personne ne s’est présentée à la période publique de questions.

**10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones H-07-104 et H-11-006 – Domaine du Vieux-Port II Phase 5 – Permettre des habitations unifamiliales isolées de 1 à 3 étages dans la zone H-07-104, prévoir les normes d’implantation et augmenter à trois étages la hauteur maximale autorisée des habitations unifamiliales dans la zone H-011-006 - District électoral de l’Orée-du-Parc – Mireille Apollon**

Questions	Réponses
Y a-t-il eu des études de sols pour prévenir les glissements de terrain, des études d’impact environnemental et des mesures de prises pour protéger les berges?	Oui, ces études ont été effectuées, car elles étaient exigées par le fédéral (Pêches et océans), le provincial (MDDELCC) et la Ville de Gatineau.
Est-ce que l’impact de ce projet sur la circulation sur le boulevard Saint-Joseph a été évalué?	Oui, le réseau de circulation est en mesure de supporter ce projet de développement résidentiel.

**R-CCU-2015-10-05 / 176**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin d’autoriser des habitations unifamiliales isolées comportant de 1 à 3 étages dans la zone H-07-104, de prévoir les normes d’implantation associées et d’augmenter à 3 étages, la hauteur maximale autorisée des habitations unifamiliales dans la zone H-11-006;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande s’inscrit dans la poursuite du projet résidentiel « Domaine du Vieux-Port II » lequel est constitué d’habitations unifamiliales isolées;

**CONSIDÉRANT QUE** la carte de densités et intensités d'occupation des sols du plan d'urbanisme prévoit que la partie sud du terrain visée par la demande se trouve dans une zone de faible densité alors que la partie nord est située dans une zone de densité élevée;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage numéro 502-2005 autorise des habitations de type multifamilial dans des bâtiments de 3 à 12 étages et des habitations unifamiliales contiguës dans la zone H-07-104, soit la zone correspondant à la densité élevée;

**CONSIDÉRANT QU'**en 2013, le requérant déposait un plan qui prévoyait uniquement la construction d'habitations unifamiliales contiguës sur ces terrains et qu'une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a alors été adoptée afin d'autoriser des habitations unifamiliales contiguës dans la zone H-011-006 en plus des habitations unifamiliales isolées déjà autorisées;

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire souhaite maintenant construire des habitations unifamiliales isolées et contiguës de 1 à 3 étages sur ces terrains et qu'à cette fin, il demande de modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'autoriser des habitations unifamiliales isolées dans la zone H-07-104 et de prévoir les normes d'implantation;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain présente une pente accentuée vers la rivière et que, compte tenu du mode de calcul du nombre d'étages en fonction du niveau moyen du sol, il est prévu que certaines habitations comporteront trois étages puisque la partie arrière du sous-sol sera ajourée;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande assure la poursuite du projet résidentiel avec des densités d'implantation comparables sur une même rue et permet de tenir compte des limites naturelles, notamment du ruisseau à l'extrémité nord du site qui constitue la limite entre les phases de faible densité (Vieux-Port II) et le développement projeté de densité élevée (Vieux-Port III);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui sera soumis ultérieurement par le requérant :

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

À la zone H-07-104 :

- réduire la marge avant minimum des habitations isolées et contiguës de 7,5 m à 5 m;
- réduire les marges latérales minimums des habitations isolées de 3 m à 1,5 m;
- réduire la marge latérale minimum sur rue des habitations isolées de 5,5 m à 3 m;
- réduire la marge latérale minimum sur rue des habitations contiguës de 5,5 m à 4 m;
- réduire le nombre d'étages minimum des habitations isolées de 3 à 1;
- réduire le nombre d'étages maximum des habitations isolées de 12 à 3;
- réduire la superficie d'implantation minimum des habitations isolées de 70 m<sup>2</sup> à 49 m<sup>2</sup>;
- réduire la superficie de plancher minimum des habitations isolées de 160 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup>;
- réduire la largeur du mur avant minimum des habitations isolées de 10 m à 7 m;
- réduire le rapport logement/bâtiment minimum des habitations isolées de 5 à 1;
- réduire le rapport logement/bâtiment maximum des habitations isolées de 100 à 1;
- réduire le rapport espace bâti/terrain maximum des habitations isolées de 0,6 à 0,5
- supprimer la structure jumelée;
- supprimer les usages de la catégorie d'usages « Habitation collective (H2) »;
- supprimer l'application de l'article 482 (aires d'agrément).

À la zone H-11-106 :

- augmenter le nombre d'étages maximum pour les habitations unifamiliales isolées et contiguës de 2 à 3;
- augmenter le rapport espace/bâti terrain maximum pour les habitations unifamiliales isolées de 0,3 à 0,5;
- supprimer l'application de l'article 452 (gîte touristique).

**RECOMMANDÉE**

**11. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel « Plateau phase 42 » – Réduire le minimum requis du rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 1 à 0,7 pour la zone résidentielle H-13-093 – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2015-10-05 / 177**

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil municipal adoptait en juin 2008 un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le projet résidentiel « Plateau phase 42 » avec un rapport plancher terrain de 0,7 alors que le minimum requis était de 1;

**CONSIDÉRANT QU'**une modification du projet résidentiel « Plateau phase 42 » assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 adopté en 2008 a été approuvée en 2011, afin d'augmenter le nombre de logements et revoir les modèles architecturaux;

**CONSIDÉRANT QUE** des permis ont été délivrés aux 395, 405 et 415, rue de l'Atmosphère, de façon non conforme à l'exigence minimale du rapport plancher / terrain du Règlement de zonage numéro 502-2005 pour trois bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur souhaite continuer le développement projet résidentiel « Plateau phase 42 » tel qu'approuvé en 2011 et que tous les travaux ont été arrêtés dès que le Service de l'urbanisme et du développement durable eut constaté l'erreur :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire le minimum requis du rapport plancher/terrain (C.O.S.) de 1 à 0,7 pour la zone résidentielle numéro H-13-093.

**RECOMMANDÉE**

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 26.

**26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465 rue de l'Atmosphère – Réduire le minimum requis du rapport plancher/terrain de 1 à 0,7 – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2015-10-05 / 178**

**CONSIDÉRANT QU'**un plan d'implantation et d'intégration architectural a été approuvé en 2008 et modifié en 2011 pour la totalité de la phase 42 et que le rapport plancher/terrain minimum de 1 n'était pas respecté dans ce plan;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation mineure a été jugée nécessaire afin de réduire le coefficient d'occupation du sol, soit le ratio entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment principal et des bâtiments accessoires rattachés au bâtiment principal et la superficie du terrain pour la phase 42 du projet résidentiel « Le Plateau »;

**CONSIDÉRANT QUE** des permis ont été délivrés aux 395, 405 et 415, rue de l'Atmosphère, de façon non conforme à l'exigence minimale du rapport plancher/terrain du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant veut construire les 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère à l'automne 2015;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 est déposée par le Service de l'urbanisme et du développement durable afin de modifier le rapport plancher/terrain (Coefficient d'occupation du sol – C.O.S.) minimum de 1 à 0,7 pour l'ensemble de la zone résidentielle H-13-093 laquelle est composée des terrains de la phase 42 du projet Plateau, pour les futures constructions :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère, visant à réduire le rapport plancher/terrain minimum de 1 à 0,7, et ce, afin de régulariser les trois constructions existantes et de permettre la construction dès l'automne 2015 de cinq bâtiments tels qu'approuvés en 2011.

**RECOMMANDÉE**

On revient à l'article 12.

**12. Modification d'un projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer – « Domaine des Frênes » – 55 et 65, rue Nancy-Elliott – Modifier l'implantation des bâtiments, des stationnements et le cadastre – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

<b>Questions</b>	<b>Réponses</b>
Est-ce que l'accès aux stationnements souterrains est fonctionnel?	Oui, les manœuvres pour les entrées et sorties aux stationnements souterrains sont fonctionnelles.
Serait-il intéressant qu'une surface perméable recouvre les stationnements extérieurs?	Oui, cela sera proposé au requérant.

**R-CCU-2015-10-05 / 179**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification du projet résidentiel « Domaine des Frênes », approuvé le 18 février 2014, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire les bâtiments multifamiliaux aux 55 et 65, rue Nancy-Elliott, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant propose pour les 55 et 65, rue Nancy-Elliott, d'agrandir l'implantation au sol, d'augmenter le nombre de logements de 16 à 20 logements par bâtiment, de réduire l'aire de stationnement au sol et de modifier le cadastre;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture des bâtiments proposés est modifiée en augmentant la hauteur des bâtiments de 3 à 4 étages, en augmentant la fenestration, en remplaçant du déclin par de la maçonnerie tout en conservant le même style et les mêmes couleurs;

**CONSIDÉRANT QU'**aucune des modifications proposées n'affecte le boisé et la bande riveraine à conserver;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux dispositions applicables aux règlements d'urbanisme à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** les plans d'implantation, d'aménagement et d'architecture sont conformes aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 55 et 65, rue Nancy-Elliott, afin de modifier le cadastre, l'implantation des bâtiments et le nombre de cases de stationnement, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation proposé, 55 et 65, rue Nancy-Elliott, extrait du plan préparé par Thériault Design, daté du 12 juin 2015, et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations avant et arrière proposées, 55 et 65, rue Nancy-Elliott, extrait du plan préparé par Thériault Design, daté du 10 avril 2015, et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations latérales proposées, 55 et 65, rue Nancy-Elliott, extrait du plan préparé par Thériault Design, daté du 10 avril 2015, et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

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

**RECOMMANDÉE**

**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 et le nombre minimal de cases de stationnement - District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

**R-CCU-2015-10-05 / 180**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification d'un projet de développement résidentiel a été formulée pour le projet connu sous le nom « Domaine des Frênes »;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 55, 65, rue Nancy-Elliott visant à :

- réduire le nombre minimal de cases de stationnement pour le 55, rue Nancy-Elliott, de 30 à 18 cases;
- réduire la marge arrière pour le 55, rue Nancy-Elliott, de 7 m à 5 m;
- réduire la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès pour les 55 et 65, rue Nancy-Elliott, de 1,5 m à 1 m;

et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Dérogations mineures proposées, 55 et 65, rue Nancy-Elliott, extrait du plan préparé par Thériault Design, daté du 12 juin 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

L'acceptation des dérogations mineures est conditionnelle à l'approbation de la modification du projet de développement, d'insertion et de redéveloppement dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, dans le secteur champêtre du chemin d'Aylmer et dans le secteur du chemin d'Aylmer, assujéti au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

**RECOMMANDÉE**

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 24.

**24 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliott – Réduire le nombre minimal de bâtiments requis dans un projet résidentiel intégré – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Question	Réponse
Pourrait-on reformuler le 3 <sup>e</sup> considérant afin de préciser que la bande riveraine du ruisseau sera protégée?	Oui, cela sera fait.

**R-CCU-2015-10-05 / 181**

**CONSIDÉRANT QUE** le projet résidentiel « Domaine des Frênes » a été approuvé par phases en 2011, 2013 et 2014;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service de l'urbanisme et du développement durable a constaté que des dérogations mineures auraient dû être demandées pour les propriétés sises aux 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliott;

**CONSIDÉRANT QU'**une bande riveraine de 10 m de chaque côté du ruisseau et le cours d'eau sera conservées incluant des dispositions, prises lors de l'approbation en 2011 et 2013 de la phase 1 du « Domaine des Frênes », pour minimiser les aménagements et les constructions dans la bande riveraine située entre 10 et 15 m :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire le nombre de bâtiments principaux dans un projet intégré pour les 80, 90, 105 et 115, rue Nancy-Elliott, de 3 à 2 bâtiments.

**RECOMMANDÉE**

On revient à l'article 13.

- 13. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, « Concept d'aménagement du projet Ambassade Champlain » et projet résidentiel « Ambassade Champlain phase 1A, 1B et 2 » – Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

**Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel « Ambassade Champlain phase 1 et 2 » – Réduire la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès et permettre l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin\*\***

Ce sujet a été retiré de l'ordre du jour parce que le rapport n'a pu être complété en raison des délais de transmission des documents par le promoteur.

- 14. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud – 77, rue Saint-Denis – Autoriser des travaux de rénovation extérieure – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Comme les garde-corps sont très présents dans le voisinage, pourrait-on demander de conserver les garde-corps de la galerie?	Oui, cela sera proposé au requérant.

**R-CCU-2015-10-05 / 182**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 77, rue Saint-Denis;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et nécessitent l'approbation du conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux visent à améliorer l'apparence et l'efficacité énergétique du bâtiment;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 77, rue Saint-Denis, afin d'autoriser le remplacement du revêtement mural extérieur, de la porte d'entrée et d'une fenêtre et l'enlèvement du garde-corps de la galerie avant.

**RECOMMANDÉE**

- 15. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 11, rue de l'Hôtel-de-Ville – Remplacer le revêtement extérieur et rénover le balcon et la galerie en façade avant – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Pourrait-on vérifier l'état d'avancement des travaux sur le bâtiment A du 11, rue de l'Hôtel-de-Ville?	Une vérification sera effectuée.

**R-CCU-2015-10-05 / 183**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer le revêtement extérieur et à rénover le balcon et la galerie en façade avant a été formulée pour la propriété située au 11, rue de l'Hôtel-de-Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété comprend deux bâtiments principaux, dont un en cour avant, rénové en 2009, comportant trois logements et l'autre situé en cour arrière comportant deux logements qui fait l'objet de la présente demande;

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

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

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 11, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de remplacer le revêtement extérieur et rénover la galerie et le balcon en façade avant, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- État actuel du bâtiment et identification des travaux - 11, rue de l'Hôtel-de-Ville – 17 juillet 2015;
- Identification des travaux et échantillons des matériaux – 11, rue de l'Hôtel-de-Ville – 11 août 2015.

**RECOMMANDÉE**

- 16. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 35, rue Papineau – Remplacer les fenêtres, une porte, le revêtement de toit et le revêtement du mur latéral droit et rénover les galeries en façade avant et façades latérales – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Questions	Réponses
Peut-on demander l'installation d'une porte avec fenêtre à carreaux?	Oui, cela sera proposé au requérant.
Est-il possible de repeindre le revêtement d'aluminium?	À vérifier.

**R-CCU-2015-10-05 / 184**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer des fenêtres, une porte, le revêtement de toit et du mur latéral et à rénover des galeries en façade avant et en façade latérale a été formulée pour la propriété située au 35, rue Papineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment principal est une habitation bifamiliale à structure isolée de type « maison allumette » pour lequel le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de privilégier les fenêtres de type « à guillotine » lors du remplacement des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver, restaurer ou, à défaut, d'intégrer le module vertical des ouvertures aux bâtiments de type « maison allumette » lors de travaux de rénovation;

**CONSIDÉRANT QUE** la requérante a déjà fait l'achat de deux fenêtres de type « coulissante » identiques à l'existant qu'elle désire installer en façade avant;

**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, à l'exception des deux fenêtres avant qui ne respectent pas le mode d'ouverture préconisé :

**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 35, rue Papineau, afin de remplacer les fenêtres coulissantes (huit sur les façades latérales et deux en façade avant), par des fenêtres à guillotine, une porte, le revêtement de toit et du mur latéral droit et de rénover les galeries avant et latérale, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- État actuel du bâtiment et travaux proposés – 35, rue Papineau - 14 août 2015;
- Échantillons de matériaux et de couleurs – Matériaux et travaux acceptables – 35, rue Papineau – 14 août 2015.

**RECOMMANDÉE**

**17. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île – 12, rue Saint-Henri – Rehausser le niveau du rez-de-chaussée et rénover le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

<b>Questions</b>	<b>Réponses</b>
Est-ce que travaux vont préserver le caractère du bâtiment d'origine?	Oui, car il n'y a pas d'agrandissement du bâtiment.
Comme la pierre n'est pas une caractéristique de la maison allumette, alors pourquoi la recommander sur le soubassement de la façade avant du bâtiment?	L'insertion et le maintien de la section de maçonnerie en façade avant sont le souhait de la requérante et son consultant.

**R-CCU-2015-10-05 / 185**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver le rehaussement du niveau du rez-de-chaussée et la rénovation du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 12, rue Saint-Henri;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est occupée par un bâtiment à usage d'habitation bifamiliale de type « maison allumette » construit en 1910;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet, en plus de rehausser le niveau du rez-de-chaussée pour créer un sous-sol habitable, vise à remplacer le revêtement extérieur et quelques fenêtres, à ajouter de nouvelles fenêtres et un escalier extérieur latéral et à éliminer la galerie existante en cour avant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet inclut la démolition de la partie arrière du bâtiment qu'un ancien propriétaire a érigée sans autorisation et qui est non conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 12, rue Saint-Henri, afin de rehausser le niveau du rez-de-chaussée et de rénover le bâtiment, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Alain Thérien technologue – 12, rue Saint-Henri – 25 mai 2015;
- Élévations avant – Alain Thérien technologue – 12, rue Saint-Henri – 21 août 2015;
- Élévation latérale droite – Alain Thérien technologue – 12, rue Saint-Henri – 21 août 2015;
- Élévation latérale gauche – Alain Thérien technologue – 12, rue Saint-Henri – 21 août 2015;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – 12, rue Saint-Henri – 14 août 2015.

**RECOMMANDÉE**

**18. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 999, rue Jacques-Cartier – Construire un toit sur une galerie existante en cour arrière – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2015-10-05 / 186**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un toit sur une galerie existante en cour arrière a été formulée pour la propriété située au 999, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** le toit projeté s'harmonise avec le toit de la partie arrière de l'habitation et sera composé de matériaux traditionnels en bois de cèdre au fini naturel;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux projetés sont conformes aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont également conformes aux objectifs et principaux 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 999, rue Jacques-Cartier afin de construire un toit sur une galerie existante en cour arrière comme illustré aux documents intitulés :

- Plan du toit proposé – 999, rue Jacques-Cartier, préparé par le requérant;
- Détails du toit proposé – 999, rue Jacques-Cartier, préparés par le requérant.

**RECOMMANDÉE**

**19. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – 109, rue Wright – Modifier la façade latérale sur rue et supprimer deux fenêtres afin d'installer un ascenseur – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Question	Réponse
Aurons-nous une cage d'ascenseur au-dessus du toit?	Le projet n'entraînera pas la construction d'une cage d'ascenseur sur le toit. Le toit de la cage d'ascenseur sera au même niveau que le toit existant.

**R-CCU-2015-10-05 / 187**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer un ascenseur a été formulée par le Service des loisirs, des sports et du développement des communautés pour la propriété municipale située au 109, rue Wright;

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation de l'ascenseur entraînera des modifications à l'enveloppe du bâtiment et la suppression de deux fenêtres de la façade latérale sur rue du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est une propriété municipale, qu'il accueille divers organismes communautaires et qu'il présente des lacunes en matière d'accessibilité universelle;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 109, rue Wright, afin de modifier une façade latérale sur rue et de supprimer deux fenêtres pour permettre l'installation d'un ascenseur dans le bâtiment, comme illustré aux documents suivants :

- Plans et élévation proposés – Pierre J. Tabet architecte – 109, rue Wright – 28 janvier 2015

**RECOMMANDÉE**

**20. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sur le monument historique l'Hôtel Chez Henri – 179, promenade du Portage – installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Hull-Wright - Denise Laferrière**

Question	Réponse
Va-t-on réviser le statut de « monument historique » accordé par la Ville de Gatineau à ce bâtiment situé au 179, promenade du Portage?	Une révision générale de la réglementation d'urbanisme, incluant les règlements de citation, sera effectuée à la suite de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement.

**R-CCU-2015-10-05 / 188**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne a été formulée pour la propriété située au 179, promenade du Portage.

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation de cette enseigne est assujettie au Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et au Règlement numéro 68-2002 citant la propriété 179, promenade du Portage, connu sous le nom de l'Hôtel Chez Henri, monument historique;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment 179, promenade du Portage, est répertorié dans l’inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008 comme un édifice ayant une valeur patrimoniale supérieure et le décrit comme un édifice offrant un intérêt architectural indéniable et possédant des caractéristiques anciennes à conserver, tout en offrant une valeur d’usage et une valeur d’âge;

**CONSIDÉRANT QU’**en 2008, le bâtiment a été restauré, agrandi et réhabilité en préservant son apparence architecturale d’intérêt patrimonial sur la place Aubry, sur la promenade du Portage tout en ayant de nouvelles façades d’esprit contemporain sur la façade donnant sur la rue Kent et une partie de la façade principale donnant sur la promenade du Portage;

**CONSIDÉRANT QUE** l’implantation du bâtiment au cœur historique du centre-ville et son architecture bien particulière nécessitent de développer un concept d’affichage global pour l’ensemble du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QU’**en l’absence d’un encadrement qualitatif pour l’affichage aux Règlements numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et numéro 68-2002 citant l’Hôtel Chez Henri comme monument historique, le Service de l’urbanisme et de développement durable (SUDD) a entamé les démarches visant à développer un guide pour encadrer l’élaboration du concept d’affichage global sur l’ensemble du bâtiment tout en respectant l’esprit des deux règlements et la vision du programme particulier d’urbanisme (PPU) du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le SUDD a entamé les discussions avec les consultants du propriétaire en vue d’élaborer le concept d’affichage global qui sera soumis lors d’une demande ultérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** le commerce à l’origine de cette demande est ouvert depuis quelques semaines et s’affiche sur une enseigne temporaire et que le propriétaire de l’immeuble souhaite aller de l’avant avec une demande visant à autoriser une enseigne avant l’approbation du concept d’affichage global, et ce, afin de ne pas pénaliser ce commerce;

**CONSIDÉRANT QUE** l’enseigne proposée sur la partie du bâtiment donnant sur la place Aubry s’intègre à l’architecture contemporaine de cette façade, contribue à l’animation de la rue et de la place Aubry et s’insère dans la vision souhaitée du concept d’affichage global en cours d’élaboration :

**Que** ce Comité recommande au conseil d’autoriser les travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sur le monument historique Hôtel Chez Henri afin d’installer une enseigne rattachée au bâtiment, le tout, comme illustré au document « Enseigne proposée - Coiffure Chez Henri – 179, promenade du Portage, 24 septembre 2015 ».

**RECOMMANDÉE**

- 21. Usage conditionnel – 295, boulevard Saint-Joseph – Autoriser l’usage « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée » au rez-de-chaussée du bâtiment principal – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Question	Réponse
Est-ce que les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives à la continuité commerciale seront révisées?	Oui, une révision générale de la réglementation d’urbanisme sera effectuée à la suite de l’entrée en vigueur du Schéma d’aménagement et de développement.

**R-CCU-2015-10-05 / 189**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande d’usage conditionnel a été formulée afin de permettre l’opération d’une école linguistique au rez-de-chaussée du bâtiment principal situé au 295, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-020, mais qu’il ne peut être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée et ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph, et ce, en vertu des dispositions relatives à la continuité commerciale prévues au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QU’**en raison de son implantation éloignée du boulevard Saint-Joseph, le bâtiment peut difficilement accueillir un usage commercial qui contribuera à créer de l’animation dans le secteur, ce qui est l’objectif poursuivi par les dispositions relatives à la continuité commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'usage visé est complémentaire avec certains des établissements voisins, notamment les immeubles de bureaux situés à proximité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les 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 295, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre que l'usage « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée » puisse être opéré dans un local situé rez-de-chaussée du bâtiment principal et ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph.

**RECOMMANDÉE**

- 22. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 32, rue Moreau – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis pour une habitation bifamiliale – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Est-ce que l'on peut obtenir une autorisation pour stationner des véhicules sur un côté de la rue Moreau en tout temps ou seulement pendant la période hivernale?	À vérifier.

**R-CCU-2015-10-05 / 190**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis pour une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 32, rue Moreau;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation rapprochée du bâtiment et la largeur réduite du terrain ne permettent pas l'aménagement d'une deuxième case de stationnement sur la propriété en respectant les dispositions du règlement de zonage en vigueur;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi de la dérogation mineure demandée aura pour effet de préserver l'espace gazonné en cour avant;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située dans un secteur bien desservi en transport en commun et qu'il est possible d'obtenir une autorisation pour stationner des véhicules en tout temps sur un côté de la rue Moreau :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 32, rue Moreau, visant à réduire le nombre minimal de cases de stationnement requis pour une habitation bifamiliale de deux cases à une case comme illustrée sur le document intitulé « Implantation de l'habitation bifamiliale proposée », préparé par Sylvie Tassé, technologue, le 18 août 2015, et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre en cour avant.

**RECOMMANDÉE**

- 23. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 537, montée Saint-Amour – Permettre l'empiètement d'un garage en cour avant, régulariser et augmenter l'empiètement de l'allée d'accès sur la largeur de la façade principale et augmenter la superficie maximale d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés, la hauteur maximale d'un garage détaché et de ses portes – District électoral du Carrefour-de-l'hôpital – Gilles Carpentier**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Est-ce que les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives aux bâtiments accessoires seront révisées?	Oui, une révision générale de la réglementation d'urbanisme sera effectuée à la suite de l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement.

**R-CCU-2015-10-05 / 191**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un garage détaché en cour latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 537, montée Saint-Amour;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande requière des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour permettre la construction de ce garage;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison du secteur fortement boisé, le requérant désire localiser le garage proposé en partie en cour avant dans un espace dégagé, et ce, dans le but d'éviter de couper des arbres;

**CONSIDÉRANT QUE** le garage projeté sera peu visible à partir de la rue et des propriétés voisines en raison de son implantation et du secteur grandement boisé :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 537, montée Saint-Amour visant à :

- permettre l'empiètement d'un garage en cour avant;
- régulariser et augmenter l'empiètement de l'allée d'accès sur la largeur de la façade principale de 30 % à 100 %;
- augmenter la superficie maximale d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés de 133 m<sup>2</sup> à 181 m<sup>2</sup>;
- augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 6,4 m;
- augmenter la hauteur maximale d'une porte de garage de 2,5 m à 3,05 m,

et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Implantation du garage proposé – 537, montée Saint-Amour, préparée par Marie-Ève Simard, architecte, le 11 mai 2015 et annotée par le SUDD;
- Plan et façades du garage proposé – 537, montée Saint-Amour, préparés par Marie-Ève Simard, architecte, le 11 mai 2015.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
7	1	1

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**25 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 156, boulevard Montclair – Réduire la marge avant minimale – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Question	Réponse
Peut-on accorder une dérogation mineure sur une marge avant dérogatoire lorsqu'un droit acquis a été reconnu à ce niveau?	Oui, mais une seule fois.

**R-CCU-2015-10-05 / 192**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la transformation d'une section de la galerie avant existante en vestibule a été formulée, pour la propriété située au 156, boulevard Montclair;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation est un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, mais protégée par droit acquis puisqu'elle est située à 2,95 m de la ligne avant au lieu de 5 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à transformer la moitié de l'empreinte au sol de la galerie avant existante en pièce habitable et que la dérogation mineure demandée vise une réduction de 5 m à 1,8 m de la marge uniquement sur une largeur de 1,93 m, soit la largeur du vestibule proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la distance minimale requise entre la ligne de terrain avant et le vestibule projeté 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 156, boulevard Montclair visant à réduire la marge avant minimale de 5 m à 1,8 m, et ce, afin de permettre la transformation d'une section de la galerie avant en vestibule.

**RECOMMANDÉE**

**27 Questions diverses :**

**a) Suivis des recommandations**

109 et 113, rue Poplar : Des travaux ont été effectués et ne sont pas conformes à la décision du conseil. Question de droit civil entre deux propriétaires et relations tendues entre les deux propriétaires. Une plainte a été déposée par un propriétaire au Service de police de la Ville de Gatineau.

42, rue Sanscartier : Travaux en cours visant la construction de la maison de jeunes. Les activités au jardin communautaire ont été suspendues et seront reprises au printemps 2016.

60, rue de l'Hôtel-de-Ville : Des vérifications ont été effectuées auprès du contentieux de la Ville et du Service de sécurité incendie. Des questions de droit civil entre deux propriétaires devront être éclaircies. Une rencontre est en préparation avec les requérantes.

1206 et 1210, chemin d'Aylmer : Cette demande de changement de zonage touche deux propriétés et l'un des propriétaires n'avait pas été avisé de cette requête. Une rencontre d'information devra être tenue avant d'inscrire ce sujet à l'ordre du jour d'une prochaine séance du CCU.

**b) Formation de l'Association québécoise d'urbanisme**

M<sup>mes</sup> Lafrance, Kamanyana et Zwolinska soulignent qu'elles ont participé à une formation à Mont-Saint-Hilaire les 2 et 3 octobre 2015 sur le thème « L'urbanisme et les saines habitudes de vie ». Elles mentionnent que les conférences portaient sur :

- Comment les municipalités peuvent-elles agir pour créer des environnements favorables aux saines habitudes de vie;
- Comment mobiliser sa communauté aux transports actifs;
- Les initiatives de la Ville de Mont-Saint-Hilaire en matière de saines habitudes de vie;
- Un environnement bâti, mode de vie physiquement actif et saine alimentation;
- Une ceinture et trame verte et bleu pour des milieux naturels interconnectés;
- L'urbanisme au cœur de la qualité de vie des citoyens.

Les principaux commentaires formulés par M<sup>mes</sup> Lafrance, Kamanyana et Zwolinska sont :

- L'importance de se rapprocher du citoyen;
- Les aménagements doivent être effectués en fonction d'une vie active;
- L'utilité d'installer des fontaines d'eau et d'un mobilier urbain;
- La promotion du transport actif (exemple de la Ville d'Ottawa, trame verte et bleu);
- Le transport actif (marche, vélo);
- La ville et l'affichage urbain;
- Les membres citoyens du CCU qui doivent s'assurer que les projets vont répondre aux besoins et aspirations des citoyens;
- La réglementation d'urbanisme de la Ville de Gatineau donnée en exemple;
- Le règlement contre la malbouffe de la Ville de Brossard;

Enfin, on signale que l'AQU a profité de cette journée de formation pour lancer la deuxième édition du guide « Les municipalités et la gestion de l'affichage au Québec ».

**c) Rencontre de planification et de rétrospection**

Les membres du CCU sont invités à formuler leurs attentes au sujet de la tenue prochaine d'une rencontre d'échanges dans le but d'améliorer la cohésion des interventions des membres du CCU lors des séances et de parfaire les recommandations qui sont ensuite transmises au conseil municipal. Les commentaires et suggestions sont :

- Présentation du cadre général de la réglementation d'urbanisme (Vision, schéma, plan, règlements);
- Les attentes de la Ville par rapport au fonctionnement du CCU;
- Décloisonnement des comités et commissions de la Ville (Urbanisme, Habitation, Environnement, Ville en santé, Transports actifs, etc.);
- Conférenciers invités (ex. M. Gérard Beudet);
- Retour à la base (qu'est-ce qu'un CCU, rôle, mandat, etc.);
- Les attentes des membres citoyens;
- Urbanisme 101;

- L'impact des politiques de la Ville (plan stratégique, habitation, agricole, culturelle, environnementale, diversité culturelle, familiale, développement social, loisirs, du sport et du plein air, stationnement, transports actifs, etc.);
- Clarifier la notion de « représentativité » des membres citoyens;
- Offrir aux membres du CCU un programme d'information et de formation continu et le réaliser;
- Préparer annuellement un bilan des activités du CCU et un plan d'action (vision);
- Préciser le rôle des citoyens, des élus et des fonctionnaires.

**28 Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 50.