



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 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. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen  
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  
M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée

##### Autres :

M<sup>me</sup> Louise Boudrias - Conseillère - District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 7)

##### Citoyens :

##### Période de questions :

M. Michel Prévost, P. Lévesque et D. Lapointe  
M<sup>mes</sup> S. Goulet, A. Lacroix, Andréanne Labouceur et Émilie Pelletier Grenier  
Quatre autres personnes sont également présentes.

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 35.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

Après avoir mentionné que les sujets inscrits aux articles 7, 10, 14, 17, 21, 25 et 33 sont reportés à une prochaine séance, l'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 211<sup>e</sup> séance tenue le 2 novembre 2015
4. Suivi des recommandations
5. Date de la prochaine assemblée

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
PRÉSIDENT

\_\_\_\_\_  
SECRÉTAIRE

6. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones commerciales C-08-019, C-08-255, C-08-019, C-08-254 et C-08-256, projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph au 425, boulevard Saint-Joseph
7. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la chute des Chaudières, l'ouverture de nouvelles rues, modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 et dérogation mineure au 3, rue Eddy
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Consultation sur la demande de démolition d'un bâtiment au 663, rue Jacques-Cartier
10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration au Domaine Bouwman, phases 3A, 3B et 4A
11. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone communautaire P-07-075 et zone habitation H-07-076, chemin des Érables
12. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone commerciale C-05-209, projet de la Cité / de la Savane
13. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones habitations H-01-030 et H-01-030, avenue Lépine
14. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones résidentielles H-13-106, H-13-122 et H-013-185, projet résidentiel « Place du Musée, phases 8, 9 et 10
15. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux, usage conditionnel et travaux sur le bâtiment cité monument historique Ferme Columbia au 376, boulevard Saint-Joseph
16. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 718, montée Dalton
17. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 290, rue Saint-Louis
18. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, dérogations mineures et usage conditionnel aux 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux
19. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration aux 121 au 173, rue Maurice-Beaudoin (phase 3 du projet résidentiel « Les jardins Lorrain »), dérogations mineures au 121, rue Maurice-Beaudoin (Habitation multifamiliale de quatre logements), dérogations mineures aux 137 au 173, rue Maurice-Beaudoin (projet résidentiel intégré), dérogations mineures aux 3 au 15, rue Forget et dérogations mineures aux 1 et 17, rue Forget
20. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer et dérogations mineures au 175, rue Principale
21. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration et dérogations mineures pour le projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 »
22. Modification d'un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud au 273, rue Notre-Dame
23. Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 1100, boulevard Maloney Ouest
24. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires au 119, rue Wellington
25. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue aux 949 à 963, boulevard du Plateau, 4 à 82, rue Katimavik
26. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 27, rue Hanson
27. Usage conditionnel au 1910, chemin Pink
28. Dérogation mineure au 57, rue Brady
29. Dérogations mineures au 2591, rue Saint-Louis
30. Dérogation mineure au 15, rue Larose
31. Dérogation mineure au 150, rue de la Forteresse
32. Dérogation mineure au 59, chemin Garden
33. Dérogation mineure au 71, chemin Fraser
34. Questions diverses :
35. Levée de la séance.

**3. Approbation du procès-verbal de la 211<sup>e</sup> séance tenue le 2 novembre 2015**

Le procès-verbal de la 211<sup>e</sup> séance tenue le 2 novembre 2015 est approuvé.

**4. Suivi des recommandations**

Aucune question et aucun commentaire n'ont été formulés. On mentionne que les éléments d'information sur ce que constitue une résidence de tourisme sont intéressants.

**5. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine séance du CCU se tiendra le 18 janvier 2016.

**6. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone commerciale C-08-019 à même la totalité de la zone commerciale C-08-255 et autoriser le centre commercial intégré aux zones commerciales C-08-019, C-08-254 et C-08-256 – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les aménagements en bordure des rues Gamelin et Berri;
- La réfection des murs du Wal-Mart;
- La localisation et le nombre d'espaces de stationnement des vélos;
- Le concept d'affichage proposé;
- La configuration de l'entrée principale;
- La compréhension technique du 5<sup>e</sup> considérant de la page 1 et du 4<sup>e</sup> considérant de la page 3;
- Le choix de fournir des bandes paysagères, des trottoirs pour les piétons ou de réduire le nombre de cases de stationnement;
- La gestion de la circulation sur le site entre le boulevard Saint-Joseph et la rue Gamelin;
- La possibilité d'augmenter le nombre d'arbres.

**R-CCU-2015-12-07 / 215**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph dans le but d'autoriser un projet commercial intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain de la propriété visée par la demande est un îlot de 63 651,90 m<sup>2</sup> de superficie et délimité par le boulevard Saint-Joseph à l'est, le boulevard Saint-Raymond au nord, la rue Berri à l'ouest et la rue Gamelin au sud;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est actuellement occupée par deux bâtiments principaux à usage commercial, dont l'un est de petite superficie ayant façade sur le boulevard Saint-Raymond, et l'autre est de grande superficie, implanté parallèlement au boulevard Saint-Joseph et aménagé en centre commercial;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet est proposé sur le site visant à construire un nouveau bâtiment à vocation commerciale à l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Saint-Raymond et à rénover le centre commercial existant pour constituer un projet commercial intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est situé dans quatre zones différentes d'affectation commerciale qui n'autorisent pas la construction d'un projet commercial intégré et que le Règlement de zonage autorise la construction de plus d'un bâtiment principal par terrain uniquement dans le cas d'un projet commercial intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification au Règlement de zonage aurait pour effet d'autoriser l'aménagement d'un projet commercial intégré dans les trois zones d'affectation commerciale couvrant le site, tout en maintenant la possibilité de développer des fonctions résidentielles, notamment dans la partie sud du site, comme souhaité au programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification du Règlement de zonage demandée est conforme aux orientations du plan d'urbanisme qui identifie le site comme secteur particulier d'aménagement et de développement où tout projet doit satisfaire les balises d'aménagement contenues au programme particulier d'urbanisme du centre-ville :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-08-019 à même la totalité de la zone commerciale C-08-255 et à autoriser un projet commercial intégré aux zones commerciales C-08-019, C-08-254 et C-08-256, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan de zonage proposé – modification des limites de la zone commerciale C-08-019 – 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015;
- Grille des spécifications proposée – zone commerciale C-08-019 – 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015;

- Grille des spécifications proposée – zone commerciale C-08-254 – 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015;
- Grille des spécifications proposée – zone commerciale C-08-256 – 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015.

## RECOMMANDÉE

**Projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph – 425, boulevard Saint-Joseph – Construire un nouveau bâtiment, agrandir et rénover le bâtiment existant et approuver un nouveau concept d'affichage pour le projet commercial intégré – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

### R-CCU-2015-12-07 / 216

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial et à agrandir et rénover le bâtiment existant pour constituer un centre commercial intégré, a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** l'approbation du projet requiert de modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'autoriser la construction d'un centre commercial intégré à la zone commerciale C-08-019;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ces travaux, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est actuellement occupée par deux bâtiments principaux à usage commercial, dont un bâtiment de grande superficie implanté parallèlement au boulevard Saint-Joseph et aménagé en centre commercial ayant une aire de circulation intérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à éliminer l'aire commune de circulation intérieure en démolissant le noyau central du centre commercial existant et doter chacun des locaux, nouveaux et subsistants, d'une entrée principale individuelle située sur la façade extérieure donnant sur le boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de démolition se feront par phases afin de permettre de transférer les établissements commerciaux locataires pendant la réalisation du projet et que ces travaux sont assujettis à l'approbation du Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction d'un nouveau bâtiment de trois étages vise à encadrer le domaine public sur les boulevards Saint-Joseph et Saint-Raymond, et à créer une cour intérieure au cœur de l'îlot délimitée par les bâtiments commerciaux, accessible depuis le trottoir via un passage public aménagé à même le nouveau bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que les nouveaux bâtiments principaux soient érigés parallèlement à la rue et en continuité avec l'alignement des bâtiments principaux situés de part et d'autre, de manière à assurer un corridor visuel homogène dans l'axe de la rue;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'autoriser le projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un nouveau bâtiment commercial, agrandir et rénover le bâtiment commercial existant et approuver le concept d'affichage global du centre commercial intégré, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du projet commercial intégré – 425, boulevard Saint-Joseph – *Fahey et associés*, 30 octobre 2015;
- Phasage de réalisation des travaux – Phases 1 à 3 – 425, boulevard Saint-Joseph – *Fahey et associés*, 30 octobre 2015;
- Phasage de réalisation des travaux – Phases 4 à 6 – 425, boulevard Saint-Joseph – *Fahey et associés*, 30 octobre 2015;
- Plan d'aménagement paysager – 425, boulevard Saint-Joseph – *Fahey et associés* – EXP Services Inc., 30 octobre 2015;
- Élévations du bâtiment 7 – 425, boulevard Saint-Joseph – *Bogdan Newman Caranci Inc. Architects Urban Design consultants et Woodman Architects Associates Ltd.*, 30 octobre 2015;

- Élévations de la partie 2 du bâtiment rénové — 425, boulevard Saint-Joseph – *Neuf Architect(e)s*, 14 janvier 2015;
- Élévations des parties 3 à 5 du bâtiment rénové – 425, boulevard Saint-Joseph – *Bogdan Newman Caranci Inc. Architects Urban Design consultants* et *Woodman Architects Associates Ltd.*, 30 octobre 2015;
- Vues en perspective sur le projet – 425, boulevard Saint-Joseph – *Bogdan Newman Caranci Inc. Architects Urban Design consultants* et *Woodman Architects Associates Ltd.*, 30 octobre 2015;
- Concept d’affichage – nouvelles enseignes sur les parties 2 à 5 du bâtiment existant et la nouvelle enseigne détachée – 425, boulevard Saint-Joseph – *Bogdan Newman Caranci Inc. Architects Urban Design consultants* et *Woodman Architects Associates Ltd.*, 30 octobre 2015;
- Concept d’affichage – nouvelles enseignes sur le bâtiment 7 – 425, boulevard Saint-Joseph – *Bogdan Newman Caranci Inc. Architects Urban Design consultants* et *Woodman Architects Associates Ltd.*, 30 octobre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – 425, boulevard Saint-Joseph, 30 octobre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l’approbation par le conseil municipal de la demande de modification du Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l’acceptation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition partielle du bâtiment principal existant.

### RECOMMANDÉE

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 425, boulevard Saint-Joseph – Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement, augmenter la largeur maximale d’une allée d’accès unidirectionnelle, réduire la largeur des bandes paysagères exigées le long de la ligne de rue et exempter de l’aménagement de certaines bandes paysagères sur les façades des bâtiments – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2015-12-07 / 217**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande de dérogations mineures a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph, dans le but de permettre la construction d’un nouveau bâtiment à vocation commerciale et de rénover le centre commercial existant pour constituer un projet commercial intégré;

**CONSIDÉRANT QU’**afin de permettre le projet, une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise afin d’autoriser la construction d’un centre commercial intégré aux zones commerciales C-08-019, C-08-254 et C-08-256;

**CONSIDÉRANT QU’**un projet d’insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph assujetti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 doit également faire l’objet d’une approbation par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** suite à la réalisation des travaux d’aménagement sur l’ensemble du terrain, le nombre total de cases de stationnement sur le site devra être réduit de 1144 à 962 cases pour le projet;

**CONSIDÉRANT QUE** l’étude de circulation produite dans le cadre du projet a conclu à la nécessité de reconfigurer l’accès au terrain situé au nord du site de façon à prévoir uniquement un accès par virage à droite sans sortie et que la voie d’accès proposée présente une largeur à la ligne de lot de 6,75 m alors que la largeur maximale prévue au règlement pour une voie unidirectionnelle est de 5 m;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration en arc de cercle de l’intersection des boulevards Saint-Joseph et Saint-Raymond au nord du site conjuguée avec la forme oblique de la partie du nouveau bâtiment faisant face à ce carrefour, implique la réduction, à certains endroits seulement, de la largeur minimale de 3 m de la bande paysagère requise sur la ligne de rue alors que la superficie totale cumulée de toutes ces bandes dépasse la superficie minimale exigée;

**CONSIDÉRANT QU’**en compensation de la superficie totale des bandes paysagères requises sur les façades des bâtiments commerciaux et pour laquelle une dérogation mineure est demandée, le projet propose l’amélioration des aménagements extérieurs ailleurs sur le site, notamment en insérant de nouvelles bandes paysagères et en fournissant un nouveau parcours identifiant la circulation piétonne sur le site :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 425, boulevard Saint-Joseph, visant à :

- augmenter le nombre maximal de cases de stationnement appliqué aux nouvelles constructions du projet commercial intégré de 921 à 962;
- augmenter la largeur d'une allée d'accès unidirectionnelle de 5 m à 6,75 m;
- réduire la largeur de quelques bandes paysagères requises le long de la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- réduire la largeur des bandes paysagères requises en façade principale des nouvelles constructions du projet commercial intégré de 1,5 m à 0 m;
- réduire la largeur des bandes paysagères requises sur les façades autres que la façade principale des nouvelles constructions du projet commercial intégré de 1 m à 0 m,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation par le conseil municipal de la demande de modification du Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l'acceptation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition partielle du bâtiment principal existant.

## **RECOMMANDÉE**

**7. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la chute des Chaudières – Projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Créer la zone commerciale C-08-272 à même une partie de la zone communautaire P-08-268 et des zones commerciales C-08-265 et C-08-271 afin d'y permettre les mêmes usages et normes que ceux autorisés dans la zone commerciale C-08-271, sauf la hauteur maximale des bâtiments qui sera limitée à 14 mètres, de réactualiser certaines limites de zones en fonction d'ajustements apportés au cadastre et à l'implantation de certains immeubles, de permettre les usages de la catégorie d'usages « Institution (P2) » dans la zone communautaire P-08-268 et ce, dans le cadre du projet de développement « Zibi » – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**Dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – 3, rue Eddy – Exempter l'obligation d'aménager un rond de virage pour sept rues se terminant en impasse – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Dossier non transmis par le SUDD.

Les articles 8 et 9 sont déplacés après l'article 14.

**10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone habitation H-01-035, projet de développement résidentiel Domaine Bouwman – Créer une zone habitation et autoriser les habitations trifamiliales isolées et jumelées pour les phases 3B et 4A – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration – Domaine Bouwman, phases 3A, 3B et 4A – Autoriser un projet de développement résidentiel de 108 bâtiments – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Dossier non transmis par le SUDD.

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

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- L'importance de ne pas permettre la construction de bâtiments de quatre étages à proximité des résidences existantes de deux étages et moins;

- La façon de calculer la densité d'occupation moyenne de logements à l'hectare net;
- Les principales conclusions d'une rencontre de consultation promoteur, conseiller et citoyens tenue la semaine dernière : (création de deux zones résidentielles et maintien d'une zone communautaire qui serait cédée à la Ville, mais qui ne sera pas constituée en parc municipal);
- L'ajout d'un considérant faisant état de cette rencontre de consultation.

Dossier reporté à la demande du SUDD.

Départ de M<sup>me</sup> Louise Boudrias.

**12. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone commerciale C-05-209 – Retirer la disposition particulière obligeant une continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2015-12-07 / 218**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage a été déposée afin de retirer la disposition particulière obligeant une continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment dans la zone commerciale C-05-209;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de développement strictement résidentiel est prévu pour l'occupation de tout le terrain visé par cette demande;

**CONSIDÉRANT QUE** la continuité commerciale obligatoire au rez-de-chaussée d'un bâtiment se retrouve principalement exigée dans les rues commerciales d'ambiance de la hiérarchie commerciale identifiée au plan d'urbanisme et rarement dans les micronoyaux de voisinage comme la zone commerciale C-05-209;

**CONSIDÉRANT QU'**il existe d'autres micronoyaux commerciaux de voisinage sur le territoire, autorisant également des usages d'habitation, ne comportant pas l'obligation d'une continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone visée se retrouve à l'intérieur d'un rayon de desserte représentant l'une des offres commerciales et de services les plus complètes et diversifiées de la ville de Gatineau :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à retirer la disposition particulière (a.503 et la note (a)) de la grille des spécifications de la zone commerciale C-05-209 obligeant une continuité commerciale au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

**RECOMMANDÉE**

**13. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone habitation H-01-030 – Modifier les limites de la zone habitation H-01-030, créer six zones résidentielles et y autoriser les habitations jusqu'à un maximum de quatre étages et de 45 logements - District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les mesures qui seront prises pour assurer la protection des secteurs boisés et milieux humides;
- L'impact de ce nouveau développement résidentiel sur la zone agricole;
- L'offre de logements sociaux, abordables et communautaires;
- Le secteur de l'avenue Lépine qui est visé par un moratoire de développement dû aux problématiques de desserte des services publics municipaux;
- La notion d'étalement urbain;
- La mise à la disposition des membres du CCU des comptes rendus des assemblées publiques de consultation sur les demandes de modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005.

**R-CCU-2015-12-07 / 219**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin de modifier les limites de la zone habitation H-01-030, de créer six zones résidentielles à même la zone habitation H-01-030 et y autoriser les habitations jusqu'à un maximum de quatre étages et de 45 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** la création des nouvelles zones tiendra compte de la mise en valeur du terrain qui se caractérise par la présence de cinq cours d'eau permanents et d'un couvert forestier important;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant vise la réalisation d'un projet résidentiel d'environ 592 logements répartis sous plusieurs typologies, qui se développera en huit phases au cours des prochaines années;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant demande une flexibilité dans la densité et les typologies d'habitation de son projet en fonction de la demande, soit une typologie de bâtiments variant de 1 à 4 étages ainsi qu'un nombre de logements variant de 1 à 45 par bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée cadre avec les objectifs du Schéma d'aménagement révisé numéro 700 en ce qui a trait à la cible de densité en logements pour ce secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée du terrain visé cadre avec les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 en ce qui a trait à l'intensification et la mixité résidentielle;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée du terrain visé cadre avec les objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 en ce qui a trait à l'affectation des sols, la densité d'occupation du sol et au renouvellement de l'offre de logements pour le village urbain Vallée-de-la-Lièvre;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement résidentiel est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 qui sera soumis ultérieurement par le requérant :

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

- modifier les limites de la zone habitation H-01-030;
- créer six zones résidentielles à même la zone habitation H-01-030 et y autoriser des habitations unifamiliales, trifamiliales, multifamiliales et collectives à structure isolée, jumelée ou contiguë, comportant jusqu'à un maximum de quatre étages et de 45 logements,

comme illustré aux documents intitulés :

- Découpage des nouvelles zones - Demande de modification du zonage, par Brigil Construction, 10 novembre 2015 (annexe 6);
- Grille des spécifications demandée (annexes 8, 9, 10 et 11).

## **RECOMMANDÉE**

- 14. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones résidentielles H-13-106, H-13-122 et H-013-185, projet résidentiel « Place du Musée », phases 8, 9 10 – Modifier les limites des zones résidentielles, réduire la hauteur d'un bâtiment et le nombre de logements permis et prévoir des dispositions relatives à l'installation de panneaux solaires et de finition de revêtement extérieur, et ce, afin de réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Dossier non transmis par le SUDD.

## **8. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Michel Prévost, P. Lévesque et D. Lapointe et de M<sup>mes</sup> S. Goulet, A. Lacroix, Andréanne Labouceur et Émilie Pelletier Grenier et de quatre autres personnes.

M. Michel Prévost, président de la Société d'histoire de l'Outaouais distribue et présente une brochure intitulée : Coups de cœur du patrimoine Gatinois en insistant sur les bâtiments patrimoniaux du secteur de Hull.

M. P. Lévesque et M<sup>mes</sup> S. Goulet et A. Lacroix expliquent qu'ils sont en faveur de la demande de modification au Règlement de zonage visant la réalisation du projet résidentiel des Érables (projet Brunet).

Départ de M. Michel Prévost, P. Lévesque et D. Lapointe et de M<sup>mes</sup> S. Goulet, A. Lacroix, Andréanne Labouceur et Émilie Pelletier Grenier et de quatre autres personnes.

**9. Consultation sur la demande de démolition d'un bâtiment dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 663, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau\***

Aucune personne ne s'est présentée pour s'exprimer sur la demande de délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment situé sur la propriété du 663, rue Jacques-Cartier.

**15. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 400, boulevard Saint-Joseph – Construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les effets d'ombre sur les terrains voisins;
- Les impacts du bruit de l'autoroute 5 sur les résidents du nouveau bâtiment;
- Les efforts d'intégration du nouveau bâtiment aux caractéristiques du cadre bâti adjacent;
- La mise en valeur de la Ferme Columbia;
- Le contexte de l'environnement urbain (autoroute 5, qualité de vie, accès véhiculaire, excavation et l'évacuation des matériaux);
- Le nombre d'espaces de stationnement et le nombre de logements;
- La localisation du nouveau bâtiment sur le terrain;
- L'aménagement des cinq premiers étages;
- Les effets d'accélération des vents susceptibles d'avoir des impacts négatifs sur les piétons;
- La possibilité de confier un mandat de contre-expertise à une firme d'architecte œuvrant dans le domaine des paysages urbains et du patrimoine.

Dossier reporté suivant une recommandation du SUDD.

**16. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 718, montée Dalton – Autoriser l'usage « Service de garde pour animaux domestiques » dans le but d'opérer un chenil en lien avec l'élevage de chiens – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

Questions, réponses et commentaires formulés, entre autres, sur :

- Le rôle de la Société pour la Prévention de la Cruauté aux Animaux (SPCA);
- La valeur patrimoniale d'authenticité du bâtiment;
- Le niveau de nuisance au voisinage en ce qui a trait aux bruits et aux odeurs;
- Le nombre d'espaces de stationnement qui seront aménagés;
- Le rôle du Comité consultatif agricole dans la réalisation de ce projet.

**R-CCU-2015-12-07 / 220**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'usage « Service de garde pour animaux domestiques » en lien avec l'élevage de chiens a été formulée pour la propriété située au 718, montée Dalton;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété visée est située dans le territoire agricole de la ville de Gatineau autorisant l'élevage de chiens et que l'usage proposé en lien avec l'élevage de chiens est considéré, par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), comme une activité agricole ne nécessitant pas de demande d'autorisation;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment projeté pour opérer cet usage sera implanté à plus de 30 m des lignes de rues et à plus de 150 m des autres lignes de propriété;

**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 est 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 718, montée Dalton, afin d'autoriser l'usage 6261 « Service de garde pour animaux domestiques (c4a) » en lien avec l'élevage de chiens pour un maximum de 50 chiens sur la propriété, avec les caractéristiques suivantes pour la pratique des usages projetés (intérieurs et extérieurs) :

- respecter une distance minimale de 30 m de toute ligne de rue;
- respecter une distance minimale de 150 m de toute autre ligne de propriété;
- respecter une distance minimale de 150 m de toute habitation existante avoisinante;
- aménager un espace de stationnement et une allée d'accès recouverts de gravier ou tout autre matériau perméable pour un maximum de 18 cases;
- Exempter la propriété de l'application des dispositions de l'article 385 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

et ce, conditionnellement à :

- ne pas couper d'arbres existants sur la propriété;
- mettre en œuvre les moyens nécessaires pour éviter toute nuisance que les usages projetés pourraient engendrer, notamment en matière de bruit et d'odeur en évitant aux chiens d'avoir une vision sur l'extérieur, susceptible de les faire réagir, en aménageant une haie ou une clôture opaque autour de l'aire de jeu extérieure des chiens et en installant un système de ventilation mécanique.

### **RECOMMANDÉE**

- 17. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 290, rue Saint-Louis – Permettre certains usages de la catégorie d'usages « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (C12) » – District électoral du Lac-Beauchamp – (Vacant)**

Dossier non transmis par le SUDD.

- 18. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux – Construire un projet résidentiel intégré – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Le nombre de bâtiments qui devront être démolis;
- L'empreinte au sol du bâtiment qui sera près de la rue Dollard-Des Ormeaux que du boulevard Maisonneuve;
- Certains bâtiments de qualité qui devront être démolis;
- La variété des essences des arbres qui seront plantés;
- La typologie des logements;
- La position des balcons par rapport à la ligne de rue;
- Les couleurs des matériaux de revêtement.

### **R-CCU-2015-12-07 / 221**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments totalisant 181 logements et un local commercial a été formulée pour la propriété située aux 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux;

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

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire un des deux bâtiments constituant le projet résidentiel intégré, un usage conditionnel autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit également être accordé par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet de construction, les demandes de démolition des bâtiments principaux des propriétés situées aux 70, 74, 78, 80, 82 et 84, rue Dollard-Des Ormeaux, aux 209-219, rue Papineau et au 20, rue Élisabeth-Bruyère, devront être approuvées par le Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a fait une demande d'acquisition d'une partie de l'emprise publique d'une largeur de 3,5 m le long de la ligne arrière des lots donnant sur le boulevard Maisonneuve afin de rendre possible la construction d'un stationnement souterrain sur deux étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit le remembrement des lots existants et de la partie de l'emprise du boulevard Maisonneuve en cours d'acquisition, afin de constituer un seul terrain sur lequel seront construits deux bâtiments principaux comprenant respectivement 106 et 75 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale recommande de favoriser le remembrement des petits lots afin de densifier les terrains aux abords du boulevard Maisonneuve et construire des bâtiments de grande hauteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose l'aménagement d'un local commercial au rez-de-chaussée du bâtiment de 106 logements pour un établissement de restauration avec entrée et terrasse extérieure aménagées sur l'esplanade;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des boulevards des Allumettières et Maisonneuve aux 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, afin de construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 16 novembre 2015;
- Plan d'implantation proposé – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Plan d'aménagement paysager – Les services EXP Inc. – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 26 octobre 2015;
- Plans du stationnement et du rez-de-chaussée – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Coupes longitudinales et transversales – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Élévations avant et latérale gauche – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Élévations arrière et latérale droite – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Perspectives – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
8	1	0

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux – Réduire la distance minimale requise d'un balcon et d'un escalier à la ligne de rue et exempter de planter en cour avant la moitié du nombre d'arbres requis sur le terrain – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

#### **R-CCU-2015-12-07 / 222**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située aux 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, dans le cadre de la réalisation d'un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments totalisant 181 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire un des deux bâtiments constituant le projet résidentiel intégré, un usage conditionnel autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit également être approuvé;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, les demandes de démolition des bâtiments principaux des propriétés situées aux 70, 74, 78, 80, 82 et 84, rue Dollard-Des Ormeaux, aux 209-219, rue Papineau et au 20, rue Élisabeth-Bruyère, doivent être approuvées par le Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet de construction, le requérant a fait une demande d'acquisition d'une partie de l'emprise publique d'une largeur de 3,5 m le long de la ligne arrière des lots donnant sur le boulevard Maisonneuve et totalisant une superficie de 401,30 m<sup>2</sup> afin de rendre possible la construction d'un stationnement souterrain sur deux étages d'une largeur de 33,65 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain ainsi constitué n'aura pas une largeur suffisante pour dégager une superficie de sol libre qui permettrait de planter la moitié des arbres exigés pour le projet, tel que requis par le Règlement de zonage, en cour avant, puisque la dalle recouvrant l'espace de stationnement souterrain sera implantée à 0 m de la ligne de lot délimitant le terrain sur la rue Dollard-Des Ormeaux;

**CONSIDÉRANT QUE** la surélévation au sol adjacent de certaines parois murales exposées du mur de fondation nécessite la réalisation d'escaliers situés à la ligne de rue pour desservir les balcons et les terrasses extérieures attenants aux logements du rez-de-chaussée et leur sécurisation par des garde-corps conformes au Code national du bâtiment :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux visant à :

- réduire la distance minimale d'un balcon de la ligne de rue de 1 m à 0 m;
- réduire la distance minimale d'un escalier extérieur de la ligne de rue de 1 m à 0 m;
- exempter le projet de planter en cour avant la moitié des arbres requis pour le projet,

le tout, comme illustré au document intitulé : Identification des dérogations mineures demandées – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 19 novembre 2015, et ce, conditionnellement à :

- l'acceptation de la demande de démolition des bâtiments principaux existants sur les terrains actuels par le Comité sur les demandes de démolition;
- l'acceptation de la demande d'acquisition d'une partie de l'emprise publique du boulevard Maisonneuve par la Ville de Gatineau.

POUR	CONTRE	ABSENT
8	1	0

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Usage conditionnel – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux – Construire un bâtiment de plus de 100 logements – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-12-07 / 223**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments a été formulée pour la propriété située au 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, et qu'à cette fin, l'octroi d'un usage conditionnel par ce conseil est requis puisqu'un des deux bâtiments comportera plus de 100 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit faire également l'objet d'une approbation par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, des demandes de démolition des bâtiments principaux des propriétés situées aux 70, 74, 78, 80, 82 et 84, rue Dollard-Des Ormeaux, aux 209-219, rue Papineau et au 20, rue Élisabeth-Bruyère, doivent être approuvées par le Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 requiert, pour un projet de construction d'un bâtiment de plus de trois étages, le dépôt d'une étude sur l'effet des vents sur le piéton que le requérant a fournie et que cette étude a conduit à des corrections au plan architectural au bâtiment proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construire ce bâtiment de 106 logements respecte les critères d'évaluation applicables à un bâtiment de 100 logements ou plus précisés à l'article 36 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, aux 70-84, rue Dollard-Des Ormeaux, afin de construire un bâtiment de 100 logements ou plus, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 16 novembre 2015;
- Plan d'implantation proposé – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Plan d'aménagement paysager – Les services EXP Inc. – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 26 octobre 2015;
- Plans du stationnement et du rez-de-chaussée – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Coupes longitudinales et transversales – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Élévations avant et latérale gauche – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Élévations arrière et latérale droite – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Perspectives – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposées – Lapalme Rheault architectes – 78-88, rue Dollard-Des Ormeaux, 18 novembre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'acceptation de la demande de démolition des bâtiments principaux existants sur les terrains actuels par le Comité sur les demandes de démolition;
- l'acceptation de la demande d'acquisition d'une partie de l'emprise publique du boulevard Maisonneuve par la Ville de Gatineau;
- l'octroi des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

- 19. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration – 121 au 173, rue Maurice-Beaudoin (phase 3 du projet résidentiel « Les jardins Lorrain ») – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée et construire, en projet résidentiel intégré, dix habitations trifamiliales jumelées – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

À la suite d'une question, on souligne qu'en réduisant la largeur de l'allée de circulation il n'y aura pas d'impact sur la sécurité des piétons.

**R-CCU-2015-12-07 / 224**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements et dix habitations trifamiliales en projet résidentiel intégré a été formulée pour les propriétés situées du 121 au 173, rue Maurice-Beaudoin;

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

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue propose un total de 34 logements de typologies et de superficies variées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement implique le prolongement et la connexion des rues Guigues et Maurice-Beaudoin;

**CONSIDÉRANT QUE** le boisé bordant les limites arrière des terrains incluant le ruisseau Blanchette et ses bandes riveraines sera préservé en créant un cadastre distinct qui fera l'objet d'une cession à la Ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement propose une architecture variée et distinctive permettant aux futurs résidents de profiter des vues vers le ruisseau Blanchette et le boisé bordant les limites arrière des terrains;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement proposé est conforme aux règlements d'urbanisme à l'exception des dérogations mineures demandées pour certaines dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du 121 au 173, rue Maurice-Beaudoin afin de construire une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée et construire, en projet résidentiel intégré, dix habitations trifamiliales jumelées comme illustrées aux documents intitulés :

- Implantation proposée – Zone A – 121 à 173, rue Maurice-Beaudoin, préparée par Sophie Lamothe, architecte, le 13 octobre 2015;
- Façades proposées pour l'habitation multifamiliale (zone A) – 121, rue Maurice-Beaudoin, préparées par Sophie Lamothe, architecte, le 13 octobre 2015;
- Façades proposées pour le projet résidentiel intégré (zone A) – 137 à 173, rue Maurice-Beaudoin, préparées par Sophie Lamothe, architecte, le 13 octobre 2015,

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures demandées, à l'approbation du plan directeur de desserte par le Service des infrastructures et au dépôt de la mise à jour de l'étude géotechnique et de stabilité des pentes démontrant que le projet proposé est conforme aux dispositions du Règlement numéro 511-7-2012 régissant les constructions dans les zones exposées aux glissements de terrain.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 121, rue Maurice-Beaudoin (Habitation multifamiliale de quatre logements) – Réduire la marge arrière, le nombre de cases de stationnement, la largeur de l'allée de circulation et la distance entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Du 137 au 173, rue Maurice-Beaudoin (projet résidentiel intégré) – Exempter, pour un projet résidentiel intégré, les bâtiments de donner sur une rue ou sur une allée d'accès, réduire la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès, la distance minimale entre deux bâtiments principaux, la marge arrière minimale, le nombre de cases de stationnement, la largeur de l'allée de circulation et la distance entre un espace de stationnement et une ligne de lot – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Du 3 au 15, rue Forget – Réduire la largeur minimale des accès au terrain – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1 et 17, rue Forget – Réduire la largeur minimale des accès au terrain et augmenter l'empiètement des accès aux terrains et des espaces de stationnement sur la largeur des façades principales – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

#### **R-CCU-2015-12-07 / 225**

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de la phase 3 du projet résidentiel « Jardins Lorrain » visant la construction de 43 logements sur les propriétés situées du 121 au 173, rue Maurice-Beaudoin et du 1 au 17, rue Forget, requièrent l'octroi de dérogations mineures à certaines dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration doit être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées se justifient par la forme irrégulière des terrains et par la présence de plusieurs contraintes naturelles sur le site du projet;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction du nombre de cases de stationnement, de la largeur des accès aux terrains et de la largeur des allées de circulation contribue à limiter l'impact des espaces de stationnement en termes d'îlots de chaleur;

**CONSIDÉRANT QUE** la future adoption de modifications réglementaires dans le cadre du règlement omnibus aura pour effet d'éliminer deux des dérogations mineures demandées relatives à la distance minimale entre un espace de stationnement et un mur d'une habitation multifamiliale et à l'obligation que les bâtiments donnent sur une rue ou une allée d'accès pour un projet résidentiel intégré;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 :

au 121, rue Maurice-Beaudoin (habitation multifamiliale de quatre logements) afin de :

- réduire la marge arrière minimale de 7 m à 2,60 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 à 4 cases;
- réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un mur d'un bâtiment abritant une habitation multifamiliale de 6 m à 2 m;
- réduire la largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 6 m;

du 137 au 173, rue Maurice-Beaudoin (projet résidentiel intégré) afin de :

- exempter, pour un projet résidentiel intégré, les bâtiments principaux de donner sur une rue ou sur une allée d'accès;
- réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès de 6 m à 2,25 m;
- réduire la distance minimale entre deux bâtiments principaux de 6 m à 3,8 m et de 6 m à 4,7 m;
- réduire la marge arrière minimale de 7 m à 1,6 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 40 à 36 cases;
- réduire la largeur minimale de l'allée de circulation de 7 m à 6 m;
- réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de lot de 1 m à 0,85 m;

du 3 au 15, rue Forget afin de :

- réduire la largeur minimale des accès aux terrains de 3 m à 2,5 m;

au 1 et au 17, rue Forget afin de :

- réduire la largeur minimale des accès aux terrains de 3 m à 2,5 m;
- augmenter l'empiètement maximal de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale de 30 % à 40 %;
- augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain sur la largeur de la façade principale de 30 % à 40 % pour le 1, rue Forget et de 30 % à 88 % pour le 17, rue Forget,

et ce, conditionnellement :

- à l'approbation du projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un boisé de protection et d'intégration;
- au dépôt de la mise à jour de l'étude géotechnique et de stabilité des pentes démontrant que le projet proposé est conforme aux dispositions du Règlement numéro 511-7-2012 régissant les constructions dans les zones exposées aux glissements de terrain et à la réalisation des aménagements proposés aux plans d'implantation soumis du projet et figurant à l'annexe 9 du présent document (plantation d'arbres, pavé perméable pour certaines cases de stationnement et pavé alvéolé pour l'allée carrossable bordant le bassin de rétention).

## **RECOMMANDÉE**

### **20. Projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – 175, rue Principale – Construire un nouveau bâtiment principal – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

On mentionne qu'il serait intéressant d'enfouir les fils électriques sur cette section de la rue principale.

On explique que l'illustration de la placette localisée en bordure de la rue principale est conceptuelle. Ainsi, cette placette pourrait être aménagée autrement en raison de la présence des infrastructures d'utilités publiques (aqueduc, égout, gaz).

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la construction d'un nouveau bâtiment commercial isolé au 175, rue Principale, a été déposée;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 175, rue Principale, afin de construire un nouveau bâtiment principal, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – Pierre Martin architecte - 175, rue Principale;
- Élévations – Pierre Martin architecte - 175, rue Principale;
- Rendus du projet – Pierre Martin architecte - 175, rue Principale,

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

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 175, rue Principale – Réduire la marge avant, autoriser des matériaux de classes 2 et 4 sur toutes les façades du bâtiment et réduire le nombre d'arbres exigé en bordure de la ligne de rue– District électoral de Lucerne– Mike Duggan**

#### **R-CCU-2015-12-07 / 227**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la construction d'un nouveau bâtiment commercial isolé au 175, rue Principale, a été déposée;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la règle d'insertion, qui vise à établir la marge avant minimale moyenne applicable pour un nouveau bâtiment principal adjacent à des bâtiments existants, ne permet pas de rencontrer les caractéristiques d'implantation d'origine en front de la rue Principale comme souhaité par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la signature architecturale corporative du bâtiment, comme souhaité par le requérant, nécessite l'ajout de matériaux autres que ceux de classe 1 (pierre, brique, mur rideau) exigés au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation et les aménagements proposés, dont une placette publique, ne permettent pas de planter l'ensemble des arbres exigés en bordure de la ligne de rue;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 175, rue Principale, afin de :

- réduire la marge en cour avant de 56,8 m (établie par la règle d'insertion) à 8,7 m;
- permettre des matériaux de classes 2 et 4 pour la façade adjacente à la rue Principale;
- permettre des matériaux de classe 4 pour les façades non adjacentes à la rue Principale;
- réduire le nombre d'arbres exigé en bordure de la ligne de rue de 6 à 3.

#### **RECOMMANDÉE**

21. **Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un secteur de boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 » - Réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 » - Réduire le nombre minimal de bâtiments en projet résidentiel intégré, la distance minimale entre un bâtiment et une ligne de terrain et permettre qu'un bâtiment donne sur un stationnement, l'empiètement d'un stationnement sur la façade principale d'un bâtiment et l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Dossier non transmis par le SUDD.

- 22. Modification d'un projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud – 273, rue Notre-Dame – Construire un bâtiment commercial de deux étages – District électoral du Lac-Beauchamp – (Vacant)**

**R-CCU-2015-12-07 / 228**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial de deux étages a été formulée pour la propriété située au 273, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures concernant les marges avant et latérale sur rue ont déjà été octroyées afin de permettre la reconstruction, sur le même emplacement que les fondations existantes d'un bâtiment incendié;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'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 273, rue Notre-Dame, afin de réduire de trois étages à deux étages la reconstruction d'un bâtiment commercial incendié, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Élévation avant approuvée par résolution (CM-2013-576) et nouvelle élévation avant proposée, préparées par Monique Brunet, architecte, 273, rue Notre-Dame;
- Élévation latérale gauche approuvée par résolution (CM-2013-576) et nouvelle élévation latérale gauche proposée, préparée par Monique Brunet, architecte, 273, rue Notre-Dame.

**RECOMMANDÉE**

- 23. Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 1100, boulevard Maloney Ouest – Obstruer deux ouvertures, ajouter trois ouvertures et remplacer une porte sur une façade extérieure d'un centre commercial - District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2015-12-07 / 229**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la modification d'une façade extérieure d'un centre commercial a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet d'intervention pour la réfection globale d'un centre commercial a été approuvé par ce conseil en août 2013;

**CONSIDÉRANT QUE** les nouvelles ouvertures proposées sont de la même forme et typologie que les ouvertures existantes situées à proximité de l'intervention souhaitée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ajout d'ouvertures contribue à l'animation de la façade extérieure visée;

**CONSIDÉRANT QUE** les ouvertures à obstruer sont en retrait des principaux mouvements de circulation et que les matériaux à utiliser pour l'obturation seront les mêmes que les matériaux des murs extérieurs déjà existants;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 1100, boulevard Maloney Ouest, afin d'obstruer deux ouvertures, ajouter trois nouvelles ouvertures et remplacer une porte, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Plan et élévations des travaux projetés - Préparés par Campanella & associés, architecture + design - 1100, boulevard Maloney Ouest

**RECOMMANDÉE**

- 24. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires – 119, rue Wellington – Approuver un concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-12-07 / 230**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 119, rue Wellington;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment de 12 étages est majoritairement à usage résidentiel, mais comporte un rez-de-chaussée à usage commercial et un niveau mezzanine au-dessus de celui-ci à usage de bureaux;

**CONSIDÉRANT QUE** les dix étages résidentiels du bâtiment sont accessibles par l'entrée principale donnant sur la rue Wellington et que les établissements commerciaux sont tous accessibles par les façades latérales donnant sur les rues Eddy et Saint-Jacques;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage limite dans ce secteur le nombre d'enseignes à deux par établissement commercial dont le total des superficies ne peut dépasser le maximum calculé sur la longueur totale de la façade principale du bâtiment qui donne sur la rue Wellington;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment et qu'elles favorisent une surface homogène pour leur installation;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet 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 dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 119, rue Wellington, afin d'approuver le concept d'affichage sur le bâtiment, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Concept d'affichage proposé – types d'enseignes – Graphtek – 119, rue Wellington, 13 novembre 2015;
- Concept d'affichage proposé – photomontage des enseignes proposées – Graphtek – 119, rue Wellington, 13 novembre 2015.

**RECOMMANDÉE**

- 25. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 949 à 963, boulevard du Plateau, 4 à 82, rue Katimavik – Réaliser un projet résidentiel intégré de multifamiliaux – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Dossier non transmis par le SUDD.

- 26. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 27, rue Hanson – Remplacer cinq fenêtres et installer deux grilles de ventilation de toit sur les pignons – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2015-12-07 / 231**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer cinq fenêtres et à installer deux grilles de ventilation de toit sur les pignons a été formulée pour la propriété située au 27, rue Hanson;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment est une habitation unifamiliale construite en 1907 de type « maison allumette » à deux pignons droits et que les fenêtres visées par la demande doivent être remplacées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à préserver les éléments d'origine du bâtiment en proposant le remplacement des cinq ouvertures par des fenêtres en aluminium de type « à guillotine » double;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à insérer une caractéristique répandue au sein du site du patrimoine en proposant de doter les pignons est et nord du bâtiment d'une grille de ventilation de toit et ce dans le but d'améliorer la ventilation de l'entre-toit qui génère des zones d'accumulation de glace en hiver;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright recommande de préserver le module rectangulaire à la verticale des ouvertures des bâtiments de la rue Hanson et 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 27, rue Hanson, afin de remplacer cinq fenêtres et d'installer deux grilles de ventilation de toit sur les pignons, le tout, comme illustré sur le document intitulé : « Modèle des fenêtres et des grilles proposé – 27, rue Hanson, 2 novembre 2015 ».

#### **RECOMMANDÉE**

#### **27. Usage conditionnel – 1910, chemin Pink – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- Le critère d'évaluation relatif à la proximité de la garderie de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque;
- La qualité de l'environnement (garderie localisée dans un parc industriel).

#### **R-CCU-2015-12-07 / 232**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée dans un local du bâtiment commercial existant et situé au 1910, chemin Pink;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie privée de 28 enfants dans un local du bâtiment existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et de l'aire de jeux extérieure;

**CONSIDÉRANT QUE** la requérante a obtenu l'autorisation du ministère de la Famille;

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

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 1910, chemin Pink, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 28 enfants, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 1910 chemin Pink, extrait du plan préparé par Pierre J. Tabet architecte, le 16 juillet 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations existantes, 1910 chemin Pink, extrait du plan préparé par Pierre J. Tabet architecte, le 16 juillet 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

#### **RECOMMANDÉE**

28. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 57, rue Brady – Réduire la marge latérale minimale entre un abri d’auto attaché et une ligne de terrain et la distance minimale entre un toit faisant corps avec le bâtiment principal et une ligne de terrain – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2015-12-07 / 233**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande a été formulée pour la propriété située au 57, rue Brady, afin de permettre la construction d’un abri d’auto attaché au bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QU’**en raison de l’implantation actuelle du bâtiment principal, un projet de construction en cour latérale d’un abri d’auto n’est pas réalisable sans l’accord de dérogations mineures;

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

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 57, rue Brady, visant :

- à réduire la distance minimale requise entre la ligne de terrain et un abri d’auto attaché au bâtiment résidentiel de 1,5 m à 0,15 m;
- à réduire la distance minimale entre un toit faisant corps avec le bâtiment principal et une ligne de terrain de 0,5 m à 0,15 m,

et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d’implantation et identification des dérogations mineures – 57, rue Brady, 4 novembre 2015;
- Élévations et plan de plancher – 57, rue Brady, 4 novembre 2015.

**RECOMMANDÉE**

29. **Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 2591, rue Saint-Louis – Réduire le nombre minimal d’étages et l’exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, acrylique, stuc, etc.) pour les façades latérales et arrière d’une habitation multifamiliale – District électoral de Limbour – Cédric Tessier**

**R-CCU-2015-12-07 / 234**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à recycler un bâtiment commercial en une habitation multifamiliale comportant quatre logements a été formulée pour la propriété située au 2591, rue Saint-Louis;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire le nombre minimal d’étages et l’exigence des matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, acrylique, stuc, etc.) pour les façades latérales et arrière doivent être accordées par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** l’expertise structurale fournie par le requérant conclut que l’ajout d’un étage au bâtiment existant pourrait déstabiliser les murs porteurs et engendrer des tassements différentiels importants;

**CONSIDÉRANT QUE** les nouveaux matériaux de revêtement extérieur proposés assurent une meilleure intégration du bâtiment existant dans son environnement à dominance résidentielle;

**CONSIDÉRANT QUE** les nouvelles façades du bâtiment se composeront d’une variété de matériaux qui lui permettrait de s’harmoniser avec l’environnement immédiat et de mieux refléter sa nouvelle fonction résidentielle, ce qui déroge aux pourcentages des matériaux prescrits au règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment commercial existant à recycler est situé dans une zone résidentielle ne permettant pas les usages commerciaux;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage puisqu'aucune modification majeure du volume du bâtiment existant n'est envisagée :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 2591, rue Saint-Louis, visant à réduire :

- le nombre minimal d'étages pour une habitation multifamiliale de deux étages à un étage;
- l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 pour la façade latérale droite de 75 % à 50 %;
- l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 pour la façade latérale gauche de 75 % à 10 %;
- l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 pour la façade arrière de 75 % à 0 %,

et ce, afin de recycler un bâtiment commercial existant en une habitation multifamiliale comportant quatre logements, comme illustré sur les documents intitulés :

- Implantation proposée – 2591, rue Saint-Louis, préparée par Mohsen Bishai, architecte, le 21 septembre 2015;
- Élévations proposées – 2591, rue Saint-Louis, préparées par Mohsen Bishai, architecte, le 21 septembre 2015,

et ce, conditionnellement à la plantation de quatre nouveaux arbres comme illustrée sur le plan d'implantation proposé.

#### **RECOMMANDÉE**

- 30. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 15, rue Larose – Réduire la largeur minimale d'une case de stationnement – District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2015-12-07 / 235**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un espace de stationnement pour une résidence unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 15, rue Larose;

**CONSIDÉRANT QUE** la marge avant existante de 4 m ne permet pas l'aménagement d'une case de stationnement conforme en façade du bâtiment et que l'aire de stationnement existante à la droite du bâtiment n'est donc pas conforme, car la longueur minimale d'une case de stationnement doit être de 5 m;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation d'un espace de stationnement en marge latérale gauche permet l'aménagement d'une case de stationnement d'une longueur minimale de 5 m, mais que cette case aurait une largeur de 2,25 m au lieu de 2,5 m comme requis au règlement;

**CONSIDÉRANT QU'**une telle localisation permettra de bonifier les aménagements paysagers en façade du bâtiment tout en assurant l'aménagement d'un espace de stationnement fonctionnel;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement de zonage numéro 2210 de l'ex-ville de Hull, en vigueur jusqu'en 2005, prévoyait la possibilité d'aménager des cases de stationnement de dimension réduite ayant une largeur de 2,25 m :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue Larose, afin de réduire :

- la largeur d'une case de stationnement en marge latérale gauche, de 2,5 m à 2,25 m,

et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers illustrés sur le plan intitulé : Plan d'implantation annoté par le SUDD et accepté par le requérant - 15, rue Larose, 4 novembre 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

- 31. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 150, rue de la Forteresse – Régulariser l'empiètement du mur de la façade principale dans la marge avant (distance séparatrice) – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

**R-CCU-2015-12-07 / 236**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'empiètement du mur de la façade principale dans la marge avant (distance séparatrice) a été formulée pour la propriété située au 150, rue de la Forteresse;

**CONSIDÉRANT QU'**une erreur d'implantation est survenue lors de l'agrandissement du bâtiment résidentiel en 2011 pour lequel un permis de construire avait été délivré;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation à 9,21 m de la ligne de terrain avant au lieu de 10 m n'est pas perceptible de la rue et que seul le certificat de localisation récent préparé par un arpenteur-géomètre permet de détecter la distance de l'agrandissement par rapport à la ligne de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'empiètement ne crée aucun préjudice au voisinage puisque l'agrandissement est adjacent à une voie ferrée et qu'il est situé à plus de 9 m de son emprise :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 150, rue de la Forteresse, visant à régulariser l'empiètement du mur de la façade principale dans la marge avant (distance séparatrice) de 10 m à 9,21 m, et ce, conditionnellement à :

- L'aménagement d'une plate-bande dans la marge latérale sud incluant la plantation d'un arbre conifère et de deux arbustes feuillus;
- La modification de l'allée d'accès du garage pour la rendre conforme à une largeur maximale autorisée de 7,5 m.

#### **RECOMMANDÉE**

- 32. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 59, chemin Garden - Réduire la marge avant selon la règle d'insertion – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

**R-CCU-2015-12-07 / 237**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 59, chemin Garden;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser cette construction une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit être accordée par le conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle construction s'insère entre un bâtiment existant et une rue projetée et selon la règle d'insertion prévue à l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005, le bâtiment projeté au 59, chemin Garden, doit être implanté à un minimum de 40,5 m en marge avant et à un minimum de 5,5 m en marge latérale sur rue;

**CONSIDÉRANT QUE** sans la dérogation mineure le projet ne peut se réaliser;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 59, chemin Garden, visant à réduire de 40,5 m à 17 m la marge avant minimale, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation, 59, chemin Garden, extrait du plan réalisé par Alary, St-Pierre et Durocher, le 4 mai 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

#### **RECOMMANDÉE**

- 33. Dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005 – 71, chemin Fraser - Régulariser la distance minimale d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue entre un équipement mécanique au bâtiment résidentiel et une ligne de terrain – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Dossier non transmis par le SUDD.

- 26 Questions diverses :**

Aucune question n'a été formulée.

- 27 Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 30.