



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

218^e séance tenue le 29 mars 2016 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre – Conseillère – District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Robert Laviolette, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressource interne

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement

Autre :

M. Mike Duggan – Conseiller – District de Lucerne (n° 2)

ABSENCES

Membres

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen

Ressource interne

M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

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

L'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Dates de prochaine assemblée

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRETÉAIRE

4. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 11, impasse de la Gare-Talon
5. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration et dérogation mineure pour la phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est
6. Projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dérogation mineure au 58, rue Principale
7. Modification d'un projet de construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et dérogations mineures au 94, boulevard de Lucerne
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham au 107, rue Joseph
10. Projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord au 273, boulevard Saint-Joseph
11. Modification d'un projet de développement au Village de la Ferme Ferris
12. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 831, rue Jacques-Cartier
13. Usage conditionnel au 864, rue Saint-Louis
14. Dérogation mineure au 55, rue Jean-Louis Morin
15. Dérogation mineure au 560, chemin Cook
16. Dérogation mineure au 100, rue d'Edmonton
17. Questions diverses :
18. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 18 avril 2016.

4. **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 11, impasse de la Gare-Talon - Permettre la construction d'un hôtel comportant six étages – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

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

- L'idée d'aménager 62 cases en surface et 63 cases en structure souterraine ou hors-sol plutôt que d'aménager 125 cases de stationnement en surface;
- L'impact du projet sur la zone résidentielle située au nord du projet (rue de Bromont);
- L'absence d'une étude d'impact sur la circulation et d'impliquer l'avis des professionnels en transport et en circulation de la Ville;
- Le partage des espaces de stationnement avec les commerces du voisinage;
- Le type de revêtement qui sera installé sur la façade donnant sur l'impasse de la Gare-Talon;
- La recommandation du service et l'avis du CCU qui seront transmis au conseil municipal.

Arrivée de M. Mike Duggan.

R-CCU-2016-03-29 / 84

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un hôtel comportant six étages a été formulée pour la propriété située au 11, impasse de la Gare-Talon;

CONSIDÉRANT QUE certains éléments du projet de construction sont non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, notamment en regard du nombre d'étages du bâtiment projeté, du nombre maximal de cases de stationnement hors rue autorisé et du revêtement extérieur d'une façade latérale donnant sur une rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le centre d'activités du pôle de la Cité où l'on recherche une intensification des activités et que le plan d'urbanisme prévoit l'utilisation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005 pour atteindre cet objectif;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des aspects soumis au 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 ce projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 11, impasse de la Gare-Talon afin de construire un hôtel ayant les caractéristiques suivantes :

- que le nombre maximal d'étages soit augmenté de trois à six étages;
- que le nombre maximal de cases de stationnement soit augmenté de 62 cases à 125 cases;
- que la façade latérale droite soit composée de 30 % de matériaux des classes 1 ou 2 au lieu de 60 %,

et ce, comme présenté aux documents intitulés :

- Plan projet d'implantation – Préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, le 23 février 2016 – 11, impasse de la Gare-Talon;
- Plan d'implantation et d'aménagement de terrain – Préparé par Pierre Moreau, architecte, le 3 mars 2016 – 11, impasse de la Gare-Talon;
- Perspectives et élévations préliminaires du bâtiment projeté – Préparées par Pierre Moreau, architecte, le 3 mars 2016 – 11, impasse de la Gare-Talon.

POUR	CONTRE	ABSENT
4	4	2

NON RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

R-CCU-2016-03-29 / 85

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un hôtel comportant six étages a été formulée pour la propriété située au 11, impasse de la Gare-Talon;

CONSIDÉRANT QUE certains éléments du projet de construction sont non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, notamment en regard du nombre d'étages du bâtiment projeté, du nombre maximal de cases de stationnement hors rue autorisé et du revêtement extérieur d'une façade latérale donnant sur une rue;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans le centre d'activités du pôle de la Cité où l'on recherche une intensification des activités et que le plan d'urbanisme prévoit l'utilisation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005 pour atteindre cet objectif;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des aspects soumis au 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 ce projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 11, impasse de la Gare-Talon afin de construire un hôtel ayant les caractéristiques suivantes :

- que le nombre maximal d'étages soit augmenté de trois à six étages;
- que le nombre maximal de cases de stationnement soit augmenté de 62 cases à 125 cases;
- que 62 cases soient aménagées en surface;
- que 63 cases soient aménagées en structure ou en souterrain;
- que la façade latérale droite soit composée de 30 % de matériaux des classes 1 ou 2 au lieu de 60 %.

POUR	CONTRE	ABSENT
6	2	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

5. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est – Construire 368 logements – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- La façon de rédiger les notes d'appréciation relatives aux objectifs et critères d'évaluation reliés à l'aménagement des terrains;
- La présence du corridor ferroviaire et du Rapibus et l'impact possible d'élargir l'emprise du corridor;
- Les mesures qui seront prises pour prévenir la formulation de plaintes relatives au bruit et aux vibrations;
- L'information qui sera transmise par le promoteur aux futurs résidents à l'effet qu'il devra faire inscrire dans les documents de transactions la présence du corridor et de sa vocation future afin de prévenir les plaintes;
- Le besoin de connaître les superficies des espaces verts, des zones tampons, des milieux humides, des bassins de rétention, etc.

R-CCU-2016-03-29 / 86

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration pour la phase 3 du projet Carré Philippe a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE les ajustements de la phase 3 font suite aux modifications règlementaires apportées récemment aux dispositions associées aux projets résidentiels intégrés;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser la phase 3 de ce projet de développement, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE les ajustements apportés à la phase 3 ne viennent pas modifier la densité visée et les typologies de bâtiments prévus au concept initial et approuvé au CCU du 9 mars 2015;

CONSIDÉRANT QUE le réseau vert intégré au développement en phase 3, dont la conservation d'une bande tampon, la préservation de milieux humides, l'aménagement de bassins de rétention et l'aménagement d'un miniparc de voisinage sont toujours projetés;

CONSIDÉRANT QUE la phase 3 du Projet Carré Philippe qui a fait l'objet d'une recommandation favorable au CCU du 9 mars 2015 n'a pas encore été soumise au conseil puisque son approbation par le conseil était conditionnelle à l'entrée en vigueur d'une modification au zonage et que cette condition est maintenant levée;

CONSIDÉRANT QU'un guide d'aménagement établissant les conditions de mise en œuvre du projet sera paraphé avec le promoteur afin d'assurer une uniformité visuelle des bâtiments projetés selon leurs composantes architecturales;

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 cette modification du projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour la phase 3 du projet Carré Philippe située sur la rue du Campagnard et le boulevard Saint-René Est, et ce, afin de permettre la construction de 368 logements, répartis dans des habitations unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales (quatre logements) comme illustrées aux documents intitulés :

- Nouveau plan d'ensemble de la phase 3 modifiée et identification de la dérogation mineure – Extraits de plans préparés par CIMA+ en janvier 2016 – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est;
- Détails des différents projets intégrés à l'intérieur de la phase 3 – Extraits de plans préparés par CIMA+ en janvier 2016 – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est;
- Inspirations architecturales des habitations trifamiliales ou multifamiliales jumelées suggérées dans la phase 3, Images fournies par CHARTRO, entrepreneur général – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est;

- Inspirations architecturales des habitations unifamiliales ou bifamiliales jumelées et contiguës suggérées dans la phase 3 – Images fournies par CHARTRO, entrepreneur général – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est;

et ce, conditionnellement à l’approbation d’une dérogation mineure relative aux dépôts à matières résiduelles.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Phase 3 du projet Carré Philippe, rue du Campagnard et boulevard Saint-René Est – Réduire la distance minimale entre des dépôts à matières résiduelles et une ligne de terrain autre qu’une ligne de rue – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2016-03-29 / 87

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification du projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue dans un boisé de protection intégration pour la phase 3 du projet Carré Philippe a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE cette modification de la phase 3 du projet Carré Philippe doit également être autorisée par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à réduire la distance minimale entre des dépôts à matières résiduelles et une ligne de terrain autre qu’une ligne de rue a été formulée pour la phase 3 du projet Carré Philippe pour des habitations trifamiliales et multifamiliales (quatre logements) situées sur la rue du Campagnard et sur le boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le regroupement des enclos au bout des allées d’accès aux espaces de stationnement favorise des espaces verts plus homogènes et libres de constructions;

CONSIDÉRANT QUE le regroupement suggéré évite de multiplier les enclos individuels en bonifiant le partage de ces installations pour plusieurs logements :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la phase 3 du projet Carré Philippe afin de réduire la distance minimale entre des dépôts à matières résiduelles et une ligne de terrain autre qu’une ligne de rue de 1 m à 0 m, pour les habitations trifamiliales et multifamiliales (quatre logements) situées du côté sud de la rue du Campagnard, soit du 70 au 136, et du côté sud du boulevard Saint-René Est, soit du 1044 au 1092.

RECOMMANDÉE

6. Projet dans le secteur d’insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – 58, rue Principale – Installation d’un auvent – District électoral d’Aylmer – Josée Lacasse

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

- La procédure administrative relative aux recours et sanctions lorsque des travaux sont faits sans autorisation.

R-CCU-2016-03-29 / 88

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver un projet d’insertion a été formulée pour la propriété du 58, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à autoriser les travaux d’installation d’un auvent au-dessus d’une terrasse de restauration;

CONSIDÉRANT QUE l’auvent a été installé au-dessus de la terrasse de restauration sans obtenir les autorisations requises;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'insertion est conforme aux dispositions réglementaires applicables aux règlements d'urbanisme, mis à part une disposition relative à la distance de la terrasse de restauration par rapport à une ligne de terrain et pour laquelle une demande de dérogation mineure est nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux viennent parachever les travaux autorisés dans le cadre du projet d'insertion autorisé par le conseil par la résolution numéro CM-2013-290 soit la rénovation des façades de l'immeuble, l'installation d'une terrasse, l'aménagement paysager ainsi que l'installation d'une enseigne;

CONSIDÉRANT QUE la propriété se situe dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

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 ce projet d'insertion 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 58, rue Principale, afin d'autoriser les travaux d'installation d'un auvent, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'ensemble – existant auvent – nouveaux travaux élévations, 58, rue Principale, Plans réalisés par le requérant, fournis le 22 janvier 2015 et annotés par la division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

et ce, conditionnellement à l'octroi de la dérogation mineure demandée concernant la régularisation de la terrasse de restauration.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 58, rue Principale – Réduire la distance minimale d'une terrasse de restauration d'une ligne de terrain – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-03-29 / 89

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la distance minimale d'une terrasse de restauration d'une ligne de terrain est présentée pour la propriété située au 58, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment commercial du 58, rue Principale, a fait l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale autorisé par la résolution numéro CM-2013-290 et que des dérogations mineures ont été accordées par la résolution numéro CM-2013-265 afin de permettre notamment l'exploitation d'un usage commercial incluant une terrasse de restauration;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure concernant la distance minimale de la terrasse de restauration par rapport à la ligne de terrain (latérale) aurait dû être considérée lors de l'approbation de la demande initiale;

CONSIDÉRANT QUE le permis de construire pour la terrasse de restauration a été délivré en se basant sur le concept approuvé, mais sans tenir compte de la marge latérale inscrite au règlement de zonage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 58, rue Principale visant à réduire la distance minimale d'une terrasse de restauration d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue de 1m à 0,5 m.

RECOMMANDÉE

7. Modification d'un projet de construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer – 94, boulevard de Lucerne – Construire un bâtiment multifamilial de 24 logements en structure isolée – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

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

- La fiabilité du comptage routier effectué le 9 juin 2010 et le contexte de l'achalandage d'aujourd'hui;

- La justesse des recommandations présentées dans l'avis technique formulées par la firme d'ingénierie Quadrivium;
- Le niveau de risque d'accident pouvant être occasionné lors des manœuvres de virage à gauche à la sortie du 94, boulevard de Lucerne.
- L'ajout d'un « considérant » avisant le promoteur qu'il devra mettre en place les mesures d'atténuation pour assurer la sécurité des résidents lors des manœuvres véhiculaires à l'entrée et à la sortie du projet.

R-CCU-2016-03-29 / 90

CONSIDÉRANT QUE le conseil a approuvé le 26 octobre 2010, par la résolution CM-2010-1009, un projet de construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer d'un bâtiment multifamilial de 24 logements en structure isolée au 94, boulevard de Lucerne, et par la résolution CM-2010-988, deux dérogations mineures relatives à la marge de recul avant et à la distance entre le bâtiment et le stationnement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé un nouveau concept d'aménagement et des modifications à l'architecture et à l'implantation du bâtiment multifamilial de 24 logements;

CONSIDÉRANT QU'un avis technique sur la sécurité routière concernant l'accès au boulevard de Lucerne préparé par la firme d'ingénierie Quadrivium arrive à la conclusion que la proposition du promoteur (maintenir l'aménagement actuel) présente plus d'avantages au niveau de la sécurité routière et de l'uniformité des pratiques québécoise et gatinoises;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a été avisé qu'il sera responsable de mettre en place les mesures d'atténuation pour assurer la sécurité des résidents lors des manœuvres véhiculaires à l'entrée et à la sortie du projet;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet de construction, de nouvelles dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises et vont remplacer celles accordées en 2010;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les 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 cette modification du projet de construction d'un bâtiment multifamilial de 24 logements en structure isolée dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 94, boulevard de Lucerne, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et de terrassement du 94, boulevard de Lucerne, plan réalisé par EXP, daté du 23 octobre 2015, révisé du 7 janvier 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan de plantations du 94, boulevard de Lucerne, plan réalisé par EXP, daté du 10 novembre 2015;
- Plan coupe type du bâtiment et du terrain du 94, boulevard de Lucerne, plan réalisé par EXP, daté du 6 janvier 2016;
- Perspectives du bâtiment préparées par Lapalme Rheault, architectes associés, datées du 6 janvier 2016 et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations nord, sud, est et ouest; élévations réalisées par Lapalme Rheault, architectes associés, datées de janvier 2016,

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

POUR	CONTRE	ABSENT
6	2	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 94, boulevard de Lucerne – Réduire la marge arrière minimale, réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment et autoriser l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale du bâtiment – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2016-03-29 / 91

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'approbation d'une modification d'un projet de construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer a été formulée pour la propriété du 94, boulevard de Lucerne;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ces travaux de construction des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées;

CONSIDÉRANT QUE la nature des dérogations mineures vise à réduire la marge avant minimale selon la règle d'insertion applicable, la marge arrière minimale, les normes relatives à la localisation des allées d'accès et à autoriser un emplacement de l'accès au garage souterrain en façade du bâtiment principal :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder ces dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 94, boulevard de Lucerne, afin :

- de réduire la marge avant selon la règle d'insertion de 103 m à 30 m;
- de réduire la marge arrière de 7 m à 6 m;
- de réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- d'autoriser l'empiètement d'une allée d'accès sur la façade principale du bâtiment de 0 % à 87 %.

L'accord des dérogations mineures est conditionnel à l'approbation de la modification d'un projet de construction d'un bâtiment multifamilial de 24 logements en structure isolée dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour le projet résidentiel au 94, boulevard de Lucerne.

POUR	CONTRE	ABSENT
6	2	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

9. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham – 107, rue Joseph - Installer deux enseignes rattachées – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2016-03-29 / 92

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant à approuver l'installation de deux enseignes rattachées pour la propriété située au 107, rue Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes font partie d'un concept d'affichage et vont permettre d'identifier un commerce de services d'optométrie au rez-de-chaussée et un bureau de notaires à l'étage;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage est composé de deux enseignes apposées de façon symétrique sur la façade principale et accentue la présence des vitrines du rez-de-chaussée;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de l'avenue de Buckingham, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 107, rue Joseph, afin d'autoriser l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment et ce, comme illustré au document intitulé : Enseignes proposées – photomontage par le requérant, 107, rue Joseph, annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers – Annexe 2.

RECOMMANDÉE

10. **Projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord – 273, boulevard Saint-Joseph – Remplacer les revêtements extérieurs, modifier et remplacer les ouvertures, modifier l'entrée principale et installer deux enseignes rattachées au bâtiment ainsi qu'une enseigne détachée – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-03-29 / 93

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de rénovation extérieure du bâtiment commercial ainsi que l'installation de deux enseignes rattachées et une enseigne détachée sur poteau a été formulée pour la propriété située au 273, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires de cet immeuble commercial souhaitent réaliser une rénovation majeure sur les façades du bâtiment parce que les revêtements existants arrivent à leur fin de vie et que certains murs extérieurs doivent être reconstruits à cause de problèmes d'infiltration d'eau;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation prévoit le remplacement des revêtements extérieurs, la modification des ouvertures incluant une modification à l'entrée principale du bâtiment ainsi que l'installation de deux enseignes rattachées et une enseigne détachée sur poteau;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose également d'insérer des saillies au bâtiment et de nouveaux éléments décoratifs permettant de rehausser la qualité architecturale des façades;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie lors de travaux de remplacement de matériaux de revêtement extérieur, de viser l'homogénéité et la cohérence dans leur agencement;

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

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

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 273, boulevard Saint-Joseph, afin de remplacer les revêtements extérieurs, de modifier et remplacer les ouvertures, d'effectuer des modifications extérieures à l'entrée principale et d'installer deux enseignes rattachées et une enseigne détachée, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- État actuel et identification des travaux – 273, boulevard Saint-Joseph, 27 janvier 2016;
- Élévation avant et latérale droite – 273, boulevard Saint-Joseph, 27 janvier 2016;
- Élévation arrière et latérale gauche – 273, boulevard Saint-Joseph, 27 janvier 2016;
- Échantillon des matériaux et des couleurs – Revêtements muraux – 273, boulevard Saint-Joseph, 27 janvier 2016;
- Échantillon des matériaux et des couleurs – Revêtement de toiture et fenêtres – 273, boulevard Saint-Joseph, 27 janvier 2016;
- Plan des enseignes – 273, boulevard Saint-Joseph, 3 novembre 2015;
- Localisation de l'enseigne détachée – 273, boulevard Saint-Joseph, 17 février 2016.

RECOMMANDÉE

11. **Modification d'un projet de développement – Village de la Ferme Ferris – Modifier le concept de développement résidentiel en permettant des habitations unifamiliales en structure isolée sur la rue du Raton-Laveur et en ratifiant les modifications administratives apportées au concept de développement en 2012 concernant des propriétés situées sur la rue de la Tortue – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

R-CCU-2016-03-29 / 94

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement résidentiel identifié sous le nom de Village de la Ferme Ferris est formulée;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à modifier le concept de développement de la phase 6 de ce projet afin de remplacer dix habitations unifamiliales en structure jumelée par sept habitations unifamiliales en structure isolée projetées sur la rue du Raton-Laveur;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet respectent les dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005 et les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le concept de développement de la phase 6 a aussi été modifié administrativement le 25 septembre 2012 afin de remplacer sur la rue de la Tortue, des habitations unifamiliales en structure jumelée et contiguë par respectivement des habitations unifamiliales en structure isolée et jumelée;

CONSIDÉRANT QUE cette modification apportée au concept de développement, bien que conforme au règlement de zonage, doit être approuvée conformément à la procédure régissant les PIIA :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver cette modification du projet d'ouverture de rue dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, dans le cadre de la phase 6 du projet résidentiel Village de la ferme Ferris, comme illustrée sur le document intitulé :

- Plan d'implantation proposé, Village de la ferme Ferris phase 6, extrait du plan réalisé par Courchesne et Fortin Arpenteurs-géomètres le 10 février 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

12. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 831, rue Jacques-Cartier – Réaménager un parc public dans le cadre des travaux de réaménagement de la rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La localisation des artefacts amérindiens;
- L'installation d'affiches ou de panneaux d'information archéologique, historique, patrimoniale et récréotouristique destinés à renseigner les citoyens, visiteurs et touristes;
- L'installation également de longue-vue panoramique.

R-CCU-2016-03-29 / 95

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un parc urbain dans le cadre des travaux de réaménagement de la rue Jacques-Cartier a été formulée pour la propriété située au 831, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent le concept de réaménagement du secteur de la rue Jacques-Cartier déjà approuvé par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées n'altèrent pas les caractéristiques dominantes du Site du patrimoine Jacques-Cartier et s'inspirent des enseignes qui sont déjà installées dans ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux répondent aux objectifs du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier en ce qui a trait au paysage naturel du secteur :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser ces travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 831, rue Jacques-Cartier, afin de réaménager un parc urbain, et ce, comme illustré sur les plans préparés par les firmes Cima+ et Beaupré Associés datés de juin 2014, ci-joints.

RECOMMANDÉE

13. Usage conditionnel – 864, rue Saint-Louis – Remplacer l’usage commercial « agence et courtier d’assurances » par l’usage « habitation de type familial » – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La réglementation entourant une demande d’approbation d’un usage conditionnel relative à un remplacement d’un usage dérogatoire protégé par un droit acquis par un autre usage dérogatoire dit de remplacement.

R-CCU-2016-03-29 / 96

CONSIDÉRANT QU’une demande de remplacement d’un usage commercial dérogatoire par un usage résidentiel a été formulée pour un local commercial situé au 864, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le local commercial est situé dans un bâtiment comprenant cinq logements et n’a pas fait l’objet d’une demande antérieure de remplacement d’un usage dérogatoire protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le logement projeté permettra au bâtiment de retrouver sa vocation originale, soit résidentielle, répondant ainsi aux interventions spécifiques d’aménagement et de développement stipulées dans le plan d’urbanisme visant à requalifier ce secteur de la rue Saint-Louis à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE le projet de remplacement de l’usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis ne nécessitera aucune modification des façades du bâtiment ou d’aménagements extérieurs et n’entraînera pas de nuisances relatives à l’augmentation d’affluence, de circulation véhiculaire ou de bruit susceptibles d’être perçus par les occupants des habitations du voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le projet de remplacement de l’usage dérogatoire bénéficiant de droits acquis est conforme aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les critères d’évaluation applicables précisés à l’article 27 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder cet usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 864, rue Saint-Louis afin de remplacer l’usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6141 : agence et courtier d’assurances (c1) » par l’usage « habitation de type familial (h1) ».

RECOMMANDÉE

14. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 55, rue Jean-Louis Morin – Régulariser l’empiètement d’une habitation unifamiliale isolée dans une marge latérale – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

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

- Le contexte et le traitement des demandes de dérogations mineures et le caractère exceptionnel de cette demande de dérogation mineure.

R-CCU-2016-03-29 / 97

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser l’empiètement d’une habitation unifamiliale isolée dans une marge latérale a été formulée pour la propriété située au 55, rue Jean-Louis Morin;

CONSIDÉRANT QUE le constructeur a soumis un projet d’habitation unifamiliale isolée conforme à la réglementation pour la demande de permis de construire et que basé sur ces informations et documents fournis, un permis a été délivré le 21 avril 2009;

CONSIDÉRANT QUE le constructeur n’a pas respecté les plans reliés au permis de construire émis;

CONSIDÉRANT QUE le constructeur s’était engagé auprès des requérants lors de l’acceptation de l’offre d’achat de déposer une demande de dérogation mineure afin de réduire la marge latérale minimale, mais que celui-ci n’a pas donné suite à cet engagement;

CONSIDÉRANT QUE les requérants souhaitent régulariser la situation aujourd'hui en présentant une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le mur latéral ne comporte aucune ouverture et que la propriété voisine est un parc de voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 55, rue Jean-Louis Morin, visant à réduire de 1,5 m à 1,3 m la marge latérale minimale, et ce, afin de régulariser l'empiètement d'une habitation unifamiliale dans une marge latérale.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Mike Duggan.

15. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 560, chemin Cook - réduire la marge latérale sur rue minimale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-03-29 / 98

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 560, chemin Cook;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser cette construction, le requérant fait une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction projetée est située sur un terrain d'angle et qu'en vertu de la règle d'insertion prévue à l'article 116 du règlement de zonage numéro 502-2005, la marge avant et la marge latérale sur rue sont fixées en tenant compte de l'implantation des bâtiments situés sur les terrains adjacents;

CONSIDÉRANT QUE la norme ainsi fixée pour la marge latérale sur rue donnant sur le chemin Perry vient réduire de façon importante la surface d'aire d'agrément située en cour arrière;

CONSIDÉRANT QU'en plus de la règle d'insertion, la distance séparatrice entre un bâtiment principal et le chemin Perry doit être de 15 m minimum :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété située au 560, chemin Cook, afin de réduire la marge latérale sur rue de 24,99 m à 15 m.

RECOMMANDÉE

16. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 100, rue d'Edmonton – Permettre l'installation de réservoirs de carburant en surface – District du Parc-de-la-Montagne – Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Les raisons de vouloir permettre l'installation de réservoirs de carburant en surface plutôt qu'en souterrain;
- Le règlement du gouvernement fédéral sur les systèmes de stockage de produit du pétrole souterrain et hors sol;
- Les niveaux de risques d'incident, d'explosion et d'incendie de stockage souterrain comparativement au stockage hors sol;
- Le caractère mineur de la dérogation à l'effet de permettre l'installation de réservoirs de carburant en surface plutôt qu'en souterrain;
- La décision de déposer l'avis public sur le site Web de la Ville et de publier dans un journal local avant que le CCU ait formulé une recommandation;
- Les quatre réservoirs souterrains qui seront retirés au printemps 2016;
- Le respect des lois et règlements du Québec par la Ville de Gatineau;
- Le retour souhaité aux séances du CCU des responsables des dossiers de nature particulière.

R-CCU-2016-03-29 / 99

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de remplacement des réservoirs de carburant souterrain par des réservoirs hors-sol a été formulée pour la propriété située au 100, rue d'Edmonton;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le remplacement des quatre réservoirs de carburant souterrain situés en cour arrière par deux réservoirs de carburant double hors-sol de 50 000 litres chacun, dont un pour le carburant diesel et l'autre pour l'essence, dans le but d'alimenter la flotte de véhicules;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage précise qu'un réservoir de carburant liquide utilisé pour l'approvisionnement en carburant d'un véhicule ou d'une flotte de véhicules doit être souterrain;

CONSIDÉRANT QU'une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre les réservoirs de carburant hors-sol sera présentée prochainement au Comité consultatif d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs de carburant souterrains, qui seront retirés au printemps 2016, doivent être remplacés rapidement, car ils ont tous atteint la fin de leur vie utile et que deux d'entre eux ont été mis hors service suite à une fuite de carburant;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs hors-sol sont moins dispendieux et permettent un meilleur contrôle environnemental, un entretien plus facile et des inspections plus fiables;

CONSIDÉRANT QU'une attestation a été déposée indiquant que la conception de l'installation proposée respecte la réglementation provinciale applicable, notamment les exigences contenues au chapitre 8 du Code de construction du Québec relatif à l'installation d'équipement pétrolier;

CONSIDÉRANT QUE la conformité de cette installation devra faire l'objet d'une inspection par un vérificateur agréé par la Régie du bâtiment du Québec lorsqu'elle sera complétée;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement sur la prévention des incendies de la Ville de Gatineau numéro 774-2015 ne contient aucune exigence supplémentaire à la réglementation provinciale applicable;

CONSIDÉRANT QUE les réservoirs ne seront pas visibles d'une voie publique et seront protégés par des bollards et un muret de béton :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder cette dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, au 100, rue d'Edmonton, afin de permettre l'installation de deux réservoirs de carburant utilisés pour l'approvisionnement en carburant d'un véhicule ou d'une flotte de véhicules en surface plutôt qu'en souterrain, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan de chantier – 100, rue d'Edmonton, 26 août 2015;
- Plan d'implantation – 100, rue d'Edmonton, 26 août 2015;
- Plan, coupe et élévation des réservoirs et distributeurs – 100, rue d'Edmonton, 26 août 2015.

POUR	CONTRE	ABSENT
7	1	2

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

17. Questions diverses :

Aucun sujet.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 35.