



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

216^e séance tenue le 15 février 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. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Dave Cassivi, chargé de projets en environnement
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M. Yvan Moreau, responsable développement communautaire (SLSDC)
M. Marco Pilon, chef de division urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers

Autres :

M. Luc Bard, directeur territorial, Centre de services de Hull
M^{me} Louise Boudrias - Conseillère - District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 7)
M. Tristan Harrison, stagiaire
Cinq personnes, dont un étudiant et une étudiante – article 12

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. Approbation du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016
4. Signature du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016
5. Approbation du procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016
6. Signature du procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016
7. Approbation du procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRETÁIRE

8. Signature du procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016
9. Suivi des recommandations
 - a) 24, rue Hanson
10. Dates de prochaine assemblée
11. Programme d'agriculture urbaine et plan d'action 2016-2018
- 11.1. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 171, rue Principale et au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et usage conditionnel au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne
- 11.2. Modification d'un projet de développement visant des interventions dans un boisé de protection et d'intégration pour le projet résidentiel Domaine de l'Éden
- 11.3. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 670, boulevard Alexandre-Taché
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et de redéveloppement dans le secteur du Moulin Nord au 228, rue Oak
14. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 227, rue Laurier
- 14.1. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 200, rue d'Edmonton
- 14.2. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 290, rue Saint-Louis
15. Projet de construction dans les secteurs d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, de redéveloppement du chemin d'Aylmer et de l'écoquartier Connaught et usage conditionnel au 365, avenue de l'Hippodrome
16. Projet de rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et dérogations mineures au 1151, boulevard Saint-Joseph
17. Projet de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et dérogation mineure au 241, boulevard de l'Aéroport
- 17.1. Modification d'un projet de redéveloppement dans le secteur de la rivière Gatineau et dérogations mineures aux 1815 et 1819, rue Saint-Louis
- 17.2. Modification d'un projet de construction dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer et dérogations mineures et dérogations mineures au 94, boulevard de Lucerne
- 17.3. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue situé dans le secteur de redéveloppement de Deschênes et dérogation mineure du 82 à 109, rue du Faubourg et 149, chemin Vanier
18. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes au 20, rue Papineau
19. Projet de rénovation dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des centres commerciaux aux 424-470, boulevard Saint-Joseph
20. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Montcalm au 158, rue Montcalm
21. Projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île au 135, rue Dollard-des-Ormeaux
22. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Millar-Hadley au 5, rue Millar
23. Projet d'affichage dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Eddy au 198, rue Eddy
- 23.1. Projet de rénovation dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs visant un bâtiment d'intérêt patrimonial au 47, rue Symmes
24. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier et dérogations mineures au 775, rue Jacques-Cartier
25. Usage conditionnel au 189, rue Joseph
26. Dérogation mineure au 159, rue des Hauts-Bois
27. Dérogation mineure au 70, rue Brodeur
- 27.1. Dérogation mineure aux 151, 155 et 159, rue de Sancerre
- 27.2. Dérogation mineure au 22, chemin Eardley
- 27.3. Dérogations mineures au 49, rue de l'Abbé-Desautels
- 27.4. Dérogation mineure au 71, chemin Fraser
28. Questions diverses :
29. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016

Le procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016

Le procès-verbal de la 213^e séance tenue le 11 janvier 2016 est signé par le président.

5. Approbation du procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016

Le procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016 est approuvé.

6. Signature du procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016

Le procès-verbal de la 214^e séance tenue le 18 janvier 2016 est signé par le président.

7. Approbation du procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016

Quelques commentaires et explications sont formulés sur certains éléments qui auraient dû être notés au procès-verbal lors de la dernière séance du CCU (ex. apparence de conflit d'intérêts, demande d'expertise en patrimoine indépendante, publicité de marque de commerce de matériaux de recouvrement).

Le procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016 est approuvé.

8. Signature du procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016

Le procès-verbal de la 215^e séance tenue le 25 janvier 2016 est signé par le président.

9. Suivi des recommandations

a) 24, rue Hanson

On mentionne que selon les citoyens du voisinage l'agrandissement du bâtiment en cours arrière et latérale sera visible de la rue.

10. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 21 mars 2016.

11. Programme d'agriculture urbaine et plan d'action 2106-2018

On présente le programme d'agriculture urbaine et le plan d'action 2016-2018 en insistant, entre autres, sur :

- Le mandat confié au Service des loisirs, des sports et du développement des communautés;
- Les objectifs fixés par le conseil municipal;
- La définition du terme : « Agriculture urbaine »;
- Les jardins communautaires et collectifs;
- La méthodologie et les conditions gagnantes à remplir pour mettre en place un programme d'agriculture urbaine;
- Le programme d'agriculture urbaine;
- Les principales actions en lien avec le mandat;
- L'implantation du projet pilote sur les petits élevages (poules et abeilles);
- Les facteurs de succès.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- Les prochaines étapes (présentation au conseil, mise en œuvre du projet pilote et démarrage en 2017)
- L'impact de l'agriculture urbaine sur le territoire et les activités agricoles;
- La clientèle cible des ateliers d'éducation;
- L'expérience vécue de municipalités comparables à Gatineau;
- L'évaluation de l'impact de ce nouveau programme sur les ressources humaines et financières;
- L'importance de ne pas bureaucratiser la gestion du programme d'agriculture urbaine.

Départ de M. Yvan Moreau.

11.1. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne – Construire un nouveau bâtiment résidentiel et un nouveau bâtiment commercial – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

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

- Le nombre d'espaces de stationnement;
- L'aménagement à venir à l'intersection de la rue Principale et du boulevard Wilfrid-Lavigne;
- La façade avec une seule ouverture donnant sur le boulevard Wilfrid-Lavigne;
- L'architecture contemporaine qui n'est pas un rappel de l'architecture à caractère patrimonial de la rue Principale;
- L'évaluation des aménagements qui seront mis en place pour contrer les effets d'accélération des vents;
- La certification environnementale;
- Le rattachement du projet au réseau cyclable;
- La superficie totale d'affichage;
- La mise en place d'un aménagement minimal pour réduire l'impact visuel de l'aire de stationnement;
- L'importance d'informer l'Association du patrimoine d'Aylmer.

R-CCU-2016-02-15 / 31

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite démolir le bâtiment existant situé au 171, rue Principale (ancien Canadian-Tire) et subdiviser le terrain afin de construire un nouveau bâtiment commercial (171, rue Principale) et un nouveau bâtiment résidentiel (300, boulevard Wilfrid-Lavigne);

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 171, rue Principale, visant à construire un nouveau marché d'alimentation;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, visant à construire un nouveau bâtiment résidentiel de 330 logements (rattaché à celui du 171, rue Principale) et dans lequel se trouveront des usages additionnels à l'habitation au rez-de-chaussée, au deuxième et au troisième étage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation de l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, bâtiment comprenant 100 logements ou plus, comme prévu à l'article 387.1 du Règlement de zonage numéro 502-2005 et qu'il doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil :

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 171, rue Principale, afin de construire un nouveau bâtiment commercial, et au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, afin de construire un nouveau bâtiment résidentiel avec les caractéristiques suivantes :

- un nombre maximal de huit étages;
- en plus des usages additionnels déjà autorisés pour un bâtiment de plus de 60 logements, l'ajout des usages additionnels de salle de quilles, cinéma maison, banque, salle à manger, spa et unité de soins;
- une superficie de plancher des usages additionnels de 16 % de la superficie totale du plancher;
- des usages additionnels au deuxième et au troisième étage du bâtiment;
- une superficie totale d'affichage de 40 m²;
- une architecture contemporaine en respect des caractères architecturaux traditionnels du milieu d'insertion;

comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plan d'aménagements paysagers, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Détails d'aménagements paysagers, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plan d'architecture-Stationnements souterrains, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, rez-de-chaussée, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 2e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 3e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 4e au 7e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 8e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Élévations du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Matériaux de revêtement du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Rendus du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;

et ce, conditionnellement :

- à l'acceptation par le Comité sur les demandes de démolitions de la demande de démolir le bâtiment existant;
- à la décontamination du site et à la remise d'un certificat de conformité des travaux de décontamination par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC);
- à l'approbation par le Service des infrastructures de la Ville de Gatineau du déplacement des services municipaux existants;
- à la mise à jour et l'approbation par la Ville de Gatineau des servitudes sur le site;
- à l'approbation par le conseil municipal de la demande d'usage conditionnel pour construire un bâtiment de plus de 100 logements sur la propriété du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- à la modification architecturale de la nouvelle construction afin d'agrandir l'entrée principale, de façon à intégrer l'enclos à chariot à l'intérieur du marché d'alimentation, et ce, en respect du design proposé;
- à ce que les équipements de mécanique au toit soient placés de manière à ne pas être visibles à partir des aires d'agrément, de la rue, du terrain ou des terrains contigus ou être entièrement dissimulés par un écran intégré au traitement architectural du bâtiment.
- à un traitement architectural du muret/garde-corps le long de la rampe d'accès du stationnement souterrain afin d'y intégrer des éléments de maçonnerie en lien avec le concept du bâtiment.

RECOMMANDÉE

Usage conditionnel – 300, boulevard Wilfrid-Lavigne - Construire un nouveau bâtiment de 330 logements – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

R-CCU-2016-02-15 / 32

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, visant à construire un nouveau bâtiment résidentiel de 330 logements rattaché à celui du 171, rue Principale, et dans lequel se trouveront des usages additionnels à l'habitation au rez-de-chaussée, au deuxième et au troisième étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, bâtiment comprenant 100 logements ou plus, comme prévu à l'article 387.1 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la proposition de construire un bâtiment de 330 logements respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables à un bâtiment de 100 logements ou plus tels qu'énoncés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506 -2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel de 330 logements au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plan d'aménagements paysagers, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Détails d'aménagements paysagers, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plan d'architecture-Stationnements souterrains, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, rez-de-chaussée, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 2e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 3e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 4e au 7e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Plans d'architecture, 8e étage, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Élévations du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Matériaux de revêtement du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne;
- Rendus du projet, Groupe Marchand design architecture, 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne.

RECOMMANDÉE

Il est 18 h 30 et on convient de passer à l'article 12.

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune question n'est formulée par l'une ou l'autre des cinq personnes présentes.

Retour à l'article 11.1.

11.2 Modification d'un projet de développement visant des interventions dans un boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel Domaine de l'Éden – Approuver un plan correctif visant la réhabilitation écologique d'une partie du terrain suite à l'abattage d'arbres et à des interventions dans un milieu humide – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Les mécanismes de sanctions dans le cas de non-respect de la réglementation;
- L'historique des faits et gestes;
- Le plan de réhabilitation écologique du terrain.

R-CCU-2016-02-15 / 33

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement visant des interventions dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée afin d'approuver un plan correctif visant la réhabilitation écologique d'une partie du terrain suite à l'abattage d'arbres et à des interventions dans un milieu humide pour le projet résidentiel Domaine de l'Éden;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement résidentiel Domaine de l'Éden, autorisé par le conseil municipal en 2013 (CM-2013-829) et 2015 (CM-2015-458), prévoyait la mise en valeur du capital écologique du terrain en conservant certains milieux humides et plusieurs îlots d'arbres matures;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'abattage d'arbres et d'interventions dans un milieu humide constatés le 7 janvier 2016 sur le terrain du projet résidentiel Domaine de l'Éden ne respectent plus les autorisations données par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus au plan correctif, visant la réhabilitation du terrain par la plantation d'arbres, la modification du tracé du sentier piéton et des interventions dans un milieu humide, se situent en partie à l'intérieur d'un boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a déposé le 10 février 2016 un plan correctif (plan de réhabilitation) qui vise à rétablir des conditions dites naturelles du terrain semblables à celles d'avant la perturbation;

CONSIDÉRANT QUE le plan correctif, estimé par les experts à environ 200 000 \$ plus taxes, prévoit entre autres la plantation de 843 arbres, la mise en place de mesures spécifiques pour assurer la pérennité des arbres et du milieu humide et un plan de suivi pendant cinq ans, à compter de 2016, et des mesures correctrices, le cas échéant;

CONSIDÉRANT QUE le guide d'aménagement en vigueur et autorisé par la Ville en 2015 (CM-2015-458) pour ce projet devra être amendé pour y inclure l'ensemble du contenu et des mesures du plan correctif proposé par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de modification de projet de développement répond 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 plan correctif visant la réhabilitation écologique d'une partie du terrain suite à l'abattage d'arbres et à des interventions dans un milieu humide et de l'intégrer au guide d'aménagement du projet résidentiel Domaine de l'Éden, et ce, comme illustré et décrit au document intitulé :

- Extrait « Plan correctif #1156-13, Domaine de l'Éden, Gatineau – par JFSA et associés inc., 10 février 2016 », annexes 7 à 15,

et ayant comme référence le document décrivant l'état de situation actuelle du terrain et intitulé :

- Extrait – Situation actuelle « Note technique #1156-13, Domaine de l'Éden, Gatineau – par JFSA et associés inc., 8 février 2016 » annotée par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers, annexe 5.

RECOMMANDÉE

Départ de M^{me} Louise Boudrias et de MM. Réjean Martineau et Marco Pilon.

11.3 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 670, boulevard Alexandre-Taché – Autoriser l'usage apiculture – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

À la suite de quelques questions, on rappelle la mise en contexte et le cadre réglementaire (schéma, plan d'urbanisme, règlement de zonage et règlement provincial).

R-CCU-2016-02-15 / 34

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite développer un projet d'apiculture en milieu urbain sur une partie de la propriété de la ferme Moore située dans la zone communautaire P-12-066;

CONSIDÉRANT QUE cet usage n'est actuellement pas autorisé dans cette zone au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la sous-catégorie d'usage « culture des végétaux (a1a) » est toutefois autorisée à la zone en vertu du règlement de zonage et que l'usage demandé y est complémentaire;

CONSIDÉRANT QU'au lieu d'une modification au règlement de zonage, il a été convenu de traiter le dossier en tant que projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (Règlement numéro 507-2005) visant à autoriser l'usage sur une partie du terrain seulement et non à l'ensemble de la zone communautaire P-12-066;

CONSIDÉRANT QUE pour être recevable, le projet visé doit être conforme aux objectifs du plan d'urbanisme (règlement numéro 500-2005) et aux critères d'évaluation applicables édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé, en vigueur depuis le 8 décembre 2015, entend encourager l'implantation d'activités reliées à l'agriculture urbaine à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme favorise la mise en valeur du patrimoine bâti et la diversification des activités agricoles;

CONSIDÉRANT QUE la remise en exploitation des activités de la ferme Moore constitue un gage de protection et de valorisation de cet ensemble patrimonial anciennement à vocation agricole :

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 670, boulevard Alexandre-Taché, afin de permettre le code d'usage « 8193 Rucher (apiculture) », et ce, conditionnellement :

- à la mise en place d'un maximum de 24 ruches sur un emplacement de 30,48 m de diamètre, tel que délimité au plan « PPCMOI – Apiculture Ferme Moore, Plan de zonage et localisation des ruches »;
- au respect par le requérant des dispositions applicables de la *Loi sur la protection sanitaire des animaux (L.R.Q., c. P-42)* et du Règlement sur l'enregistrement des propriétaires d'abeilles (*L.R.Q., c. P-42, r.5*);
- au dépôt d'une preuve d'assurance responsabilité civile.

RECOMMANDÉE

Départ de MM. Luc Bard et Dave Cassivi.

13 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 228, rue Oak – Autoriser un bâtiment comportant sept logements et un local pour un organisme communautaire – District électoral du Lac-Beauchamp – (vacant)

On suggère qu'une vérification soit effectuée pour s'assurer que l'interface du nouveau bâtiment soit en harmonie, particulièrement, avec la propriété située au 224, rue Oak.

R-CCU-2016-02-15 / 35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment comportant sept logements et un local pour un organisme communautaire a été formulée pour la propriété située au 228, rue Oak;

CONSIDÉRANT QUE certains éléments du projet de construction du bâtiment sont non conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, notamment en regard du nombre de logements, du nombre de cases de stationnement, de l'espace bâti/terrain et des marges d'implantation;

CONSIDÉRANT QUE le milieu d'insertion du projet convoité est situé près de la station Rapibus Gouin et que le plan d'urbanisme prévoit une intensification de l'utilisation du sol dans ce secteur;

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 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;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également situé dans un secteur de redéveloppement assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et qu'il doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil :

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 228, rue Oak afin de construire une habitation multifamiliale comportant un bureau pour un organisme communautaire ayant les caractéristiques suivantes :

- que le nombre maximal de logements soit augmenté de quatre à sept logements;
- qu'un local (bureau et services) pour un organisme communautaire soit autorisé;
- que le nombre minimal de cases de stationnement soit réduit de 13 à 2 cases;
- que l'espace de stationnement et son accès soient situés en partie devant la façade principale du bâtiment;
- que l'espace bâti/terrain maximal soit augmenté de 0,3 à 0,45;
- que la marge avant minimale soit réduite de 6,8 m à 6 m;
- que la marge arrière minimale soit réduite de 7 m à 5 m;
- que les marges latérales minimales soient réduites de 3 m à 1,5 m;
- que la distance minimale prescrite entre un espace de stationnement et le mur d'un bâtiment soit réduite de 1,5 m à 1,0 m;

et ce, comme illustré aux plans faisant partie intégrante de ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), intitulés :

- Plan d'implantation projeté - préparé par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;
- Façades du nouveau bâtiment projeté - préparées par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;
- Perspectives d'insertion dans la trame de rue - préparées par ACSL, architectes, novembre 2014, 228 rue Oak;
- Plan proposé du rez-de-chaussée - préparé par ACSL, Architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;
- Plan proposé du deuxième étage - préparé par ACSL, Architectes, novembre 2014, 228, rue Oak,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition du bâtiment existant sur le terrain visé par le PPCMOI par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) et par l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par ce conseil.

RECOMMANDÉE

Projet de redéveloppement dans le secteur du Moulin Nord – 228, rue Oak – Construire un bâtiment comportant sept logements et un local pour un organisme communautaire – District électoral du Lac-Beauchamp – (vacant)

R-CCU-2016-02-15 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la construction d'un bâtiment comportant sept logements et un bureau pour un organisme communautaire a été formulée pour la propriété située au 228, rue Oak;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également assujetti au Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau bâtiment projeté contribue à la qualité du paysage urbain par une implantation et une insertion volumétrique adaptée à la trame urbaine de la rue Oak;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs de redéveloppement;

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de redéveloppement dans le secteur du Moulin Nord, au 228, rue Oak, afin de construire un bâtiment comportant sept logements et un bureau pour un organisme communautaire, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation projeté - préparé par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;
- Façades du nouveau bâtiment projeté - préparées par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;

- Perspectives d'insertion dans la trame de rue - préparées par ACSL, architectes, novembre 2014, 228 rue Oak;
- Plan proposé du rez-de-chaussée - préparé par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;
- Plan proposé du deuxième étage - préparé par ACSL, architectes, novembre 2014, 228, rue Oak;

et ce, conditionnellement à l'approbation du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble par ce conseil.

RECOMMANDÉE

- 14** **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 227, rue Laurier – Autoriser l'usage « Hébergement en gîte touristique » à titre d'usage additionnel à l'habitation unifamiliale existante – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-02-15 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'opération d'un gîte touristique dans l'habitation unifamiliale existante a été formulée pour la propriété située au 227, rue Laurier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone habitation H-08-055 qui autorisait l'opération d'un gîte touristique à titre d'usage additionnel à une habitation unifamiliale jusqu'en 2010;

CONSIDÉRANT QU'en 2010, la modification de zonage faisant suite à l'entrée en vigueur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville a modifié certaines dispositions applicables à la zone habitation H-08-055 dans un objectif de densification urbaine et a soustrait l'habitation unifamiliale isolée des usages autorisés, et par voie de conséquence, la possibilité d'opérer un gîte touristique comme usage additionnel à l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à opérer un gîte touristique à l'intérieur de l'habitation en préservant la qualité architecturale du bâtiment existant et son caractère résidentiel et que le projet participe à vitaliser le cadre bâti;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet s'avère conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article numéro 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, afin d'autoriser l'usage « Hébergement en gîte touristique » comme usage additionnel à l'habitation unifamiliale existante au 227, rue Laurier.

RECOMMANDÉE

- 14.1** **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 200, rue d'Edmonton – Autoriser l'usage récréatif de parachutisme intérieur – District électoral du Parc-de-la-Montagne – Louise Boudrias**

R-CCU-2016-02-15 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage a été initialement déposée afin de permettre un ensemble d'usages récréatifs;

CONSIDÉRANT QUE suite à une rencontre avec le requérant, celui-ci a choisi de limiter sa demande à l'usage récréatif de parachutisme intérieur compris sous le code d'usage « 7489 – Autres activités de sports extrêmes (hors circuit) »;

CONSIDÉRANT QU'au lieu d'une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, il a été convenu de traiter le dossier en tant que projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (règlement numéro 507-2005) visant à autoriser l'usage à l'immeuble seulement et non à la zone industrielle I-10-012;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est occupé par un commerce récréatif offrant du karting et du hockey intérieur, usages qui sont autorisés par la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT que l'usage demandé est complémentaire aux activités de l'entreprise qui se déroulent sur le site faisant l'objet de la demande;

CONSIDÉRANT QUE pour être recevable, le projet visé doit être conforme aux objectifs du plan d'urbanisme (règlement numéro 500-2005) et aux critères d'évaluation applicables édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour autoriser un projet particulier, le conseil municipal doit préciser à l'égard de celui-ci toutes les dispositions réglementaires connues au moment du dépôt du projet qui font obstacle à l'application des règlements d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions réglementaires connues faisant obstacle à la réglementation actuelle ont été analysées d'une part, en fonction du projet d'agrandissement du bâtiment existant en vue de recevoir l'usage récréatif de parachutisme intérieur et d'autre part, en fonction des non-conformités au règlement de zonage concernant la superficie d'affichage permise et l'implantation d'un réservoir à essence;

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 200, rue d'Edmonton afin de :

- permettre l'usage récréatif de parachutisme intérieur compris sous le code d'usage « 7489 – Autres activités de sports extrêmes (hors circuit) », et ce, conditionnellement :
 - au dépôt d'un plan d'implantation pour le site conforme aux normes en vigueur lors de la demande de permis de construction;
- permettre une superficie cumulative de 120 m² pour les enseignes rattachées au bâtiment;
- permettre l'implantation du réservoir à essence existant à l'intérieur de la cour avant, et ce, conditionnellement:
 - à ce qu'un écran opaque (clôture ou mur) d'une hauteur de 1,5 m vienne camoufler le réservoir de la rue.

RECOMMANDÉE

14.2 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)

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

- La position du propriétaire de l'immeuble voisin (312, rue Saint-Louis) s'opposant à la présente demande visant à permettre des usages de vente au détail dans un parc industriel;
- Le caractère discrétionnaire de cette demande;
- La possibilité d'ajouter d'autres mesures de mitigation pour réduire les désagréments occasionnés par le va-et-vient de la clientèle de ce commerce de vente au détail;

On convient de reporter la formulation d'une recommandation à une prochaine séance du CCU et, d'ici là, une vérification de la teneur de la servitude de passage sera effectuée.

15 Projet de construction dans les secteurs d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, de redéveloppement du chemin d'Aylmer et de l'écoquartier Connaught – 365, avenue de l'Hippodrome – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

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

- L'impact sur le voisinage de l'aire de jeu extérieure localisée à l'arrière du bâtiment;
- Le peu de place prévue pour les vélos.

R-CCU-2016-02-15 / 39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 365, avenue de l'Hippodrome;

CONSIDÉRANT QUE la volumétrie du bâtiment proposé et les matériaux de revêtement extérieur s'harmonisent avec le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE l'usage service de garderie requiert l'approbation de l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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 un projet de construction visant à aménager un service de garderie dans les secteurs d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, de redéveloppement du chemin d'Aylmer et de l'écoquartier Connaught en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 365, avenue de l'Hippodrome, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan d'implantation, 365, avenue de l'Hippodrome, Extrait du plan préparé par Maggy Apollon architecte, le 21 janvier 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 365, avenue de l'Hippodrome, Extrait du plan préparé par Maggy Apollon architecte, le 21 janvier 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

Usage conditionnel – 365, avenue de l'Hippodrome – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2016-02-15 / 40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 365, avenue de l'Hippodrome;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie privée de 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux d'aménagement du terrain afin de répondre aux exigences réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande au ministère de la Famille visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie et que cette demande est présentement à l'étude par le ministère;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction visant à aménager un service de garderie dans les secteurs d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer, de redéveloppement du chemin d'Aylmer et de l'écoquartier Connaught assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

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

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation 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 365, avenue de l'Hippodrome, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour un service de garde de 80 enfants, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation, 365, avenue de l'Hippodrome, Extrait du plan préparé par Maggy Apollon architecte, le 21 janvier 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 365, avenue de l'Hippodrome, Extrait du plan préparé par Maggy Apollon architecte, le 21 janvier 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

16 Projet de rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 1151, boulevard Saint-Joseph – Agrandir et rénover le bâtiment commercial existant et installer quatre enseignes rattachées – District de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2016-02-15 / 41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment commercial existant en cour arrière, le rénover et installer quatre enseignes rattachées a été formulée pour la propriété située au 1151, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété est un terrain situé à l'angle du boulevard Saint-Joseph et du chemin Freeman et occupé par une station-service et un bâtiment principal à usage de dépanneur d'une superficie de 49,85 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose d'agrandir le bâtiment principal existant sur une superficie additionnelle de 88,44 m², réaménager l'espace de stationnement et réduire la largeur des allées d'accès actuelles;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de renforcer la perception du milieu bâti et d'assurer la prépondérance du bâtiment principal dans la perception visuelle de tout projet de centre de distribution de produits pétroliers et de carburant;

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 un projet particulier de rénovation d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 1151, boulevard Saint-Joseph, afin d'agrandir et rénover le bâtiment commercial existant et d'installer quatre enseignes rattachées, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 1151, boulevard Saint-Joseph – Dessin Outaouais, 16 décembre 2015;
- Élévations – 1151, boulevard Saint-Joseph – Dessin Outaouais, 16 décembre 2015;
- Perspective – 1151, boulevard Saint-Joseph – Dessin Outaouais, 16 décembre 2015;
- Matériaux proposés – 1151, boulevard Saint-Joseph – Dessin Outaouais, 16 décembre 2015;
- Enseignes proposées – 1151, boulevard Saint-Joseph – Dessin Outaouais, 16 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1151, boulevard Saint-Joseph – Réduire la marge latérale et permettre de stationner un véhicule l'un derrière l'autre – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2016-02-15 / 42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment existant en cour arrière et le rénover a été formulée pour la propriété située au 1151, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet, dû à la configuration du terrain, de sa situation à l'angle de deux rues et de son exigüité, requiert des dérogations mineures pour permettre d'atteindre la superficie de plancher désirée par le requérant :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1151, boulevard Saint-Joseph visant à :

- réduire la marge latérale droite minimale de 4 m à 2 m;
- permettre l'aménagement d'une case de stationnement en arrière d'une autre,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées – 1151, boulevard Saint-Joseph, 16 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

- 17** **Projet de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 241, boulevard de l'Aéroport – Construire un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant avec dépanneur et lave-auto – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2016-02-15 / 43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant avec dépanneur et lave-auto a été formulée pour la propriété située au 241, boulevard de l'Aéroport;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation des bâtiments projetés assurera un encadrement optimal de l'intersection du boulevard de l'Aéroport et de la rue Atmec avec la prédominance du bâtiment principal dans la perception visuelle du projet;

CONSIDÉRANT QU'un concept d'ensemble est proposé afin d'harmoniser les bâtiments projetés et la marquise en ce qui a trait au choix des matériaux, des couleurs et des enseignes;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose des aménagements paysagers de qualité ainsi que la préservation d'une grande partie du boisé situé au nord du terrain;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 241, boulevard de l'Aéroport (lot numéro 1 372 823 du cadastre du Québec) afin de construire un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant avec dépanneur et lave-auto, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 241, boulevard de l'Aéroport, préparé par Pierre Pauzé, urbaniste, le 13 janvier 2016;
- Plan montrant les plantations proposées pour le projet – 241, boulevard de l'Aéroport, préparé par KAP, architectes paysagistes, le 13 janvier 2016 et annoté par le SUDD;
- Façades proposées pour le bâtiment principal (dépanneur), - 241, boulevard de l'Aéroport, préparées par mra Architecture + Design, le 22 décembre 2015;
- Façades proposées pour le bâtiment secondaire (lave-auto), - 241, boulevard de l'Aéroport, préparées par mra Architecture + Design, le 22 décembre 2015;
- Détails de la marquise et des enseignes projetées – 241, boulevard de l'Aéroport, préparés par Enseignes Pattison, le 22 décembre 2015.
- Détails des enseignes rattachées proposées – 241, boulevard de l'Aéroport, préparés par Enseignes Pattison, le 22 décembre 2015.
- Détails de l'enseigne sur socle proposée – 241, boulevard de l'Aéroport, préparés par Enseignes Pattison, le 22 décembre 2015;

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 241, boulevard de l'Aéroport – Réduire la marge avant minimale - District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

À l'avenir, on suggère de revoir la formulation de l'évaluation du critère numéro 4 du tableau des dérogations mineures relatif à la difficulté ou non de modifier le projet pour éviter une ou des dérogations mineures.

R-CCU-2016-02-15 / 44

CONSIDÉRANT QUE la demande, ayant pour but de construire un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant avec dépanneur et lave-auto sur la propriété située au 241, boulevard de l'aéroport, requiert une dérogation mineure visant à réduire la marge avant minimale;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant minimale assurera un encadrement optimal de l'intersection du boulevard de l'aéroport et de la rue Atmec et sera peu perceptible en raison de la grande emprise du boulevard de l'Aéroport :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 241, boulevard de l'Aéroport afin de réduire la marge avant minimale applicable de 9 m à 7 m, et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale et à la réalisation des aménagements paysagers proposés dans le document intitulé : Plan montrant les plantations proposées pour le projet – 241, boulevard de l'Aéroport, préparé par KAP, architectes paysagistes, le 13 janvier 2016, et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

17.1 Modification d'un projet de redéveloppement dans le secteur de la rivière Gatineau – 1815 et 1819, rue Saint-Louis – Construire une habitation multifamiliale comportant huit logements – District électoral de Touraine – Denis Tassé

R-CCU-2016-02-15 / 45

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de redéveloppement pour les propriétés situées au 1815 et 1819, rue Saint-Louis a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE la modification demandée vise principalement la reconfiguration du bâtiment originalement projeté au 1815, rue Saint-Louis, par la réduction de la superficie de ses logements et le retrait des garages intégrés à l'habitation multifamiliale;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment modifié reprend toutes les composantes architecturales originalement prévues et pour lequel un projet de redéveloppement a été approuvé en 2012 et dont la première phase a été réalisée au 1819, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE les cinq cases de stationnement qui ne sont plus intégrées au bâtiment modifié se retrouvent sensiblement au même endroit que projeté dans le projet de redéveloppement initial approuvé en 2012 et qu'elles seront en partie dissimulées par des aménagements paysagers;

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 principaux critères applicables au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs de redéveloppement :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de redéveloppement dans le secteur de la rivière Gatineau afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale comportant huit logements au 1815, rue Saint-Louis, tels que montrés aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé au 1815, rue Saint-Louis et identification des nouvelles dérogations mineures - Préparés par Alary, St-Pierre, Durocher arpenteurs-géomètres en 2016 - Annoté par le SUDD - 1815-1819, rue Saint-Louis ;
- Façades du bâtiment approuvées en 2012 et façades du bâtiment actuellement proposées au 1815, rue Saint-Louis - Préparées par Jean-Marie L'Heureux, architecte - Annotées par le SUDD - 1815-1819, rue Saint-Louis,

et ce, conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures par ce conseil.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1815 et 1819, rue Saint-Louis – Réduire et régulariser la marge avant minimale, permettre et régulariser les empiètements supplémentaires des balcons en marge avant et régulariser l'emplacement d'un dépôt à matières résiduelles – District électoral de Touraine – Denis Tassé

R-CCU-2016-02-15 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de redéveloppement pour les propriétés situées aux 1815 et 1819, rue Saint-Louis a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE cette modification d'un projet de redéveloppement visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale comportant huit logements doit être autorisée par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures ont déjà été octroyées par le conseil (CM-2012-703) afin de permettre la mise en œuvre du projet de redéveloppement originalement approuvé en 2012 pour les bâtiments du 1815 et du 1819, rue Saint-Louis, et que ces dérogations mineures sont toujours nécessaires à la réalisation du bâtiment projeté au 1815, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le positionnement rapproché du bâtiment existant au 1819, rue Saint-Louis, et de celui à construire au 1815, rue Saint-Louis complète le redéveloppement des propriétés visées, en améliorant l'interface avec la voie publique, mais que ces constructions ne respectent pas la règle d'insertion inscrite au règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le dépôt à matières résiduelles existant, intégré à un muret décoratif implanté en cour avant de la propriété du 1815, rue Saint-Louis, ne respecte pas les dispositions du règlement de zonage numéro 502-2005 en ce qui a trait au positionnement d'un abri à déchets :

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

- réduire la marge avant minimale d'insertion pour le bâtiment situé au 1815, rue Saint-Louis, de 14,93 m à 7,35 m;
- régulariser la marge avant minimale d'insertion pour le bâtiment existant situé au 1819, rue Saint-Louis, de 8,67 m à 7,87 m;
- permettre et régulariser un empiètement des balcons en marge avant pour les bâtiments situés aux 1815 et 1819, rue Saint-Louis, de 3,35 m au lieu de 2 m;
- régulariser pour la propriété située au 1815, rue Saint-Louis, le positionnement d'un dépôt à matières résiduelles, un abri, non attenant au bâtiment principal et implanté en cour avant,

et ce, tel que montré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé au 1815, rue Saint-Louis, et identification des nouvelles dérogations mineures - Préparés par Alary, St-Pierre, Durocher arpenteurs-géomètres en 2016 - Annoté par le SUDD - 1815-1819, rue Saint-Louis;
- Extrait des certificats de localisation des bâtiments existants au 1819 et au 1823, rue Saint-Louis, et identification des nouvelles dérogations mineures - Préparés par Alary, St-Pierre, Durocher arpenteurs-géomètres - Annoté par le SUDD - 1815-1819, rue Saint-Louis,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la modification du projet de redéveloppement par ce conseil.

RECOMMANDÉE

17.2 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

On convient de reporter la formulation d'une recommandation à une prochaine séance du CCU et, d'ici là, on suggère qu'une étude visant à mesurer l'impact de la circulation sur le boulevard Lucerne de ce nouveau bâtiment multifamilial soit effectuée.

Départ de M^{me} Olive Kamanyana.

17.3 Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue situé dans le secteur de redéveloppement de Deschênes – 82 à 109, rue du Faubourg et 149, chemin Vanier – Réaliser un projet résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

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

- L'importance de préserver la lisière boisée composée de noyers cendrés qui est présente à la limite sud du 147, chemin Vanier, en plus de privilégier la préservation des arbres existants plutôt que leur remplacement;
- L'aménagement possible d'un passage piétonnier qui relierait la rue du Faubourg à l'école élémentaire.

R-CCU-2016-02-15 / 47

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande d'approbation d'un projet de développement comprenant 14 résidences unifamiliales en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement est conforme aux dispositions réglementaires applicables aux règlements d'urbanisme, mis à part une disposition touchant la norme minimale de lotissement concernant le diamètre minimal d'un rond de virage d'une rue se terminant en impasse;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet de développement, une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 devra être accordée par ce conseil;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue situé dans le secteur de redéveloppement de Deschênes en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet résidentiel correspondant aux numéros d'immeubles 82 à 111, rue du Faubourg, et 149, chemin Vanier, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation et de plantation, 82 à 109, rue du Faubourg et 149, Vanier, plan réalisé par CIMA+ le 14/01/2016;
- Élévations avant et arrière du modèle de bâtiment unifamilial isolé « Berline 2.0 », 82 à 109, rue du Faubourg, et 149, chemin Vanier, plans réalisés par Gèrik Construction le 14/07/2015 et fournis le 10/09/2015;
- Élévations avant et arrière du modèle de bâtiment unifamilial isolé « Pinnacle », 82 à 109, rue du Faubourg, et 149, chemin Vanier, plans réalisés par Gèrik Construction le 05/11/2013 et fournis le 10/09/2015;
- Élévations avant et arrière du modèle de bâtiment unifamilial isolé « Saratoga », 82 à 109, rue du Faubourg, et 149, chemin Vanier, plans réalisés par Gèrik Construction le 12/05/2011 et fournis le 10/09/2015;
- Élévations avant et arrière du modèle de bâtiment unifamilial isolé « Sirius », 82 à 109, rue du Faubourg et 149, chemin Vanier, plans réalisés par Gèrik Construction le 20/08/2015 et fournis le 10/09/2015;

et ce, conditionnellement à l'acceptation de la dérogation mineure requise.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – rue du Faubourg – Réduire le diamètre minimal d'un rond de virage d'une rue se terminant en impasse– District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2016-02-15 / 48

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement comprenant 14 résidences unifamiliales en structure isolée a été formulée;

CONSIDÉRANT QU'une demande pour réduire le diamètre minimal d'un rond de virage d'une emprise d'une rue se terminant en impasse de 36 m à 34 m est formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté à l'exception de celle faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage ni aux services municipaux consultés :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 à la rue du Faubourg visant à réduire le diamètre minimal d'un rond de virage d'une rue se terminant en impasse de 36 m à 34 m, et ce, afin de construire une rue en impasse.

RECOMMANDÉE

- 18** **Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier des maisons allumettes – 20, rue Papineau – Remplacer les fenêtres – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-02-15 / 49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement des fenêtres a été formulée pour la propriété située au 20, rue Papineau;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'installation de 12 fenêtres, dont deux de type « à guillotine » et neuf avec mode d'ouverture coulissant, mais d'apparence « à guillotine »;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage des maisons allumettes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 20, rue Papineau, afin de remplacer 12 fenêtres, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- État actuel du bâtiment et travaux proposés – 20, rue Papineau, 1^{er} février 2016;
- Modèles de fenêtres – 20, rue Papineau, 1^{er} février 2016.

RECOMMANDÉE

- 19** **Projet de rénovation dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des centres commerciaux – 424-470, boulevard Saint-Joseph – Rénover la façade principale du bâtiment et approuver le concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2016-02-15 / 50

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover la façade principale du bâtiment et approuver le concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 424-470, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à doter le bâtiment commercial d'un nouvel élément architectural sur la partie centrale de sa façade principale et à remplacer le revêtement de tout le mur avant;

CONSIDÉRANT QUE la jonction entre l'élément architectural proposé et le bâtiment se fera en saillie oblique par rapport à l'alignement du mur avant et son extrémité gauche nécessite un support au sol qui impose la suppression de cinq cases de stationnement pour faire place à un bac à fleurs bordé de part et d'autre par deux nouvelles cases pour les véhicules transportant des personnes à mobilité réduite;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose également un nouveau concept d'affichage sur le bâtiment afin d'uniformiser l'apparence des enseignes, et ce, en fixant l'emplacement des nouveaux supports en aluminium sur lesquels seront installées des lettres détachées constituant les messages des enseignes;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de favoriser l'intégration d'éléments décoratifs et de saillies pour améliorer l'apparence du bâtiment existant;

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 de rénovation dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des centres commerciaux, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 424-470, boulevard Saint-Joseph, afin de rénover la façade principale du bâtiment et approuver le concept d'affichage sur le bâtiment, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan de localisation des travaux – 424-470, boulevard Saint-Joseph – *Lapalme Rheault architectes et associés*, 5 décembre 2015;
- Élévation de la façade principale rénovée – 424-470, boulevard Saint-Joseph – *Lapalme Rheault architectes et associés*, 5 décembre 2015;
- Vue en perspective – 424-470, boulevard Saint-Joseph – *Lapalme Rheault architectes et associés*, 5 décembre 2015;
- Modèle des matériaux et des couleurs – 424-470, boulevard Saint-Joseph – *Lapalme Rheault architectes et associés*, 5 décembre 2015;
- Spécifications du concept d'affichage proposé – 424-470, boulevard Saint-Joseph – *Lapalme Rheault architectes et associés*, 5 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

- 20** **Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Montcalm – 158, rue Montcalm – Installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-02-15 / 51

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 158, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de type maison allumette comporte un logement au deuxième étage et un local commercial au rez-de-chaussée faisant l'objet de la demande d'installation d'enseigne;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage limite l'affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne par établissement commercial et que le total des superficies ne peut dépasser le ratio maximum calculé sur la longueur totale de la façade principale du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige que les enseignes soient conçues comme une partie intégrante de la devanture et qu'elles doivent s'intégrer au caractère architectural et contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Montcalm, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 158, rue Montcalm, afin d'approuver l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé : Enseigne proposée – 158, rue Montcalm – *Enseignes Rapido Outaouais*, 22 janvier 2016.

RECOMMANDÉE

21 Projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île – 135, rue Dollard-des Ormeaux – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- Les caractéristiques architecturales du nouveau bâtiment de type « faubourg » et son intégration dans son voisinage;
- La volumétrie et la densité du nouveau bâtiment.

On formule le souhait que le requérant puisse renforcer les éléments architecturaux décoratifs.

R-CCU-2016-02-15 / 52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 135, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE la propriété, située à l'angle des rues Dollard-des Ormeaux et Saint-Étienne, est un terrain vacant depuis 1982, année à laquelle le bâtiment existant a été démoli;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction, malgré les dimensions réduites du terrain, d'une largeur de 8,94 m et d'une profondeur de 24,66 m, propose un bâtiment résidentiel de quatre logements dont l'implantation est conforme au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un bâtiment de trois étages sans ascenseur « *walk-up* », une typologie répertoriée dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 qui permet d'intégrer une habitation multifamiliale dans le milieu dominé par les maisons allumettes;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de personnaliser l'architecture des nouvelles typologies résidentielles multifamiliales et d'articuler les façades afin d'éviter la monotonie;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 135, rue Dollard-des Ormeaux, afin de construire une habitation multifamiliale de quatre logements, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et d'aménagement proposé – Jean Eudes McNicoll architecte, 135, rue Dollard-des Ormeaux, 13 janvier 2016;
- Perspective – Jean Eudes McNicoll architecte, 135, rue Dollard-des Ormeaux, 13 janvier 2016;
- Élévations avant et arrière – Jean Eudes McNicoll architecte, 135, rue Dollard-des Ormeaux, 13 janvier 2016;
- Élévations latérales – Jean Eudes McNicoll architecte, 135, rue Dollard-des Ormeaux, 13 janvier 2016;
- Modèle des matériaux et des couleurs, 135, rue Dollard-des Ormeaux, 13 janvier 2016.

RECOMMANDÉE

22 Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Millar-Hadley – 5, rue Millar – Démolir une addition en cour arrière, supprimer deux portes et agrandir deux fenêtres – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-02-15 / 53

CONSIDÉRANT QU' une demande visant à approuver un projet de démolition d'une partie arrière du bâtiment, le retrait de deux portes et l'agrandissement de deux ouvertures en sous-sol, dont une en façade avant, a été formulée pour la propriété située au 5, rue Millar;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose la démolition complète d'une addition non conforme et vise à ce que l'habitation puisse se conformer aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Millar-Hadley, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 5, rue Millar, afin de démolir l'addition située à l'arrière du bâtiment et de modifier certaines ouvertures, dont deux portes et deux fenêtres, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Description des travaux - 5, rue Millar, 28 janvier 2016;
- Élévation arrière existante et projetée - 5, rue Millar, 28 janvier 2016;
- Élévation latérale et plan partiel du sous-sol et du rez-de-chaussée - 5, rue Millar, 28 janvier 2016.

RECOMMANDÉE

23 Projet d'affichage dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Eddy – 198, rue Eddy – Approuver le concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-02-15 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 198, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, qui renferme trois locaux commerciaux, est situé à l'angle des rues Eddy et Charlevoix et possède trois vitrines ainsi qu'un balcon faisant saillie au-dessus du local commercial de coin qui empiète sur le domaine public;

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;

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 d'affichage dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Eddy, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 198, rue Eddy, afin d'approuver le concept d'affichage sur le bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé : Concept d'affichage proposé, 198, rue Eddy, 15 novembre 2015.

RECOMMANDÉE

23.1 Projet de rénovation dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs visant un bâtiment d'intérêt patrimonial – 47, rue Symmes – Rénover la maison Conroy-McDonald et régulariser une partie des travaux déjà réalisée – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-02-15 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de rénovation a été formulée pour la maison Conroy-McDonald située au 47, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation, dont une partie a déjà été réalisée durant l'été 2015 sans obtention d'autorisation préalable, consiste à effectuer des travaux de rénovation au niveau des toitures, des corniches, des fenêtres et des portes extérieures;

CONSIDÉRANT QUE la maison Conroy-McDonald, construite durant les années 1850, est un bâtiment d'intérêt patrimonial identifié à l'annexe E du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de rénovation est conforme aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de rénovation 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 rénovation d'un édifice d'intérêt patrimonial dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs et visant un bâtiment d'intérêt patrimonial, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour la maison Conroy-McDonald située au 47, rue Symmes, comme illustré aux documents intitulés :

- Description du revêtement de toiture proposé - Maison Conroy-McDonald, 47, rue Symmes;
- Images du revêtement de toiture proposé - Maison Conroy-McDonald, 47, rue Symmes (simulation);
- Images des rénovations en cours pour les corniches - Maison Conroy-McDonald, 47, rue Symmes (images réelles);
- Images des rénovations en cours pour les fenêtres et les portes extérieures - Maison Conroy-McDonald, 47, rue Symmes (images réelles).

RECOMMANDÉE

24 Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 775, rue Jacques-Cartier – Agrandir une habitation multifamiliale – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

On suggère qu'une demande visant à briser la monotonie de la façade latérale gauche par des éléments architecturaux décoratifs soit formulée au requérant.

R-CCU-2016-02-15 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation multifamiliale bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété située au 775, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé permettra d'éliminer l'usage commercial exercé en droits acquis dans une partie du bâtiment visé et de rénover ses façades afin de mieux refléter sa fonction résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux aménagements extérieurs proposés permettront de réduire de moitié la superficie asphaltée des aires de stationnement pour les remplacer par de nouvelles aires d'agrément gazonnées comportant de nouveaux arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme aux objectifs et principaux critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 775, rue Jacques-Cartier afin d'agrandir une habitation multifamiliale bénéficiant de droits acquis comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 775, rue Jacques-Cartier, préparé par Pierre Tabet, architecte, le 2 décembre 2015;
- Façade principale existante et façade principale proposée – 775, rue Jacques-Cartier, préparées par Pierre Tabet, architecte, le 15 janvier 2016;
- Façade latérale droite existante et façade latérale droite proposée – 775, rue Jacques-Cartier, préparées par Pierre Tabet, architecte, le 15 janvier 2016;
- Façade latérale gauche existante et façade latérale gauche proposée – 775, rue Jacques-Cartier, préparées par Pierre Tabet, architecte, le 15 janvier 2016;
- Façade arrière existante et façade arrière proposée – 775, rue Jacques-Cartier, préparées par Pierre Tabet, architecte, le 15 janvier 2016,

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

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 775, rue Jacques-Cartier – Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant la façade principale du bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-02-15 / 57

CONSIDÉRANT QUE la demande de permis a été formulée dans le but d'effectuer des travaux sur la propriété située au 775, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement de l'habitation multifamiliale nécessite un réaménagement de l'aire de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de cette aire de stationnement nécessite des dérogations mineures en raison de la largeur limitée du terrain et de l'implantation existante du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de nouveaux îlots de verdure et la plantation de nouveaux arbres minimiseront l'impact visuel de l'empiètement de l'espace de stationnement et de l'allée d'accès aménagés en avant de la façade principale du bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 775, rue Jacques-Cartier afin :

- d'augmenter l'empiètement de l'espace de stationnement sur la façade principale du bâtiment de 0 % à 100 %;
- d'augmenter l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment de 0 % à 45 %,

et ce, conditionnellement à l'approbation des travaux projetés dans le site du patrimoine par le conseil et à la réalisation des aménagements extérieurs proposés, tels que figurant au document intitulé « Plan d'implantation proposé – 775, rue Jacques-Cartier » préparé par Pierre Tabet, architecte, le 2 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

25 Usage conditionnel – 189, rue Joseph – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

On demande de vérifier si le requérant a obtenu l'autorisation du ministère de la Famille pour ouvrir une garderie au 189, rue Joseph.

R-CCU-2016-02-15 / 58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 189, rue Joseph;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie privée de 21 enfants dans le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur du bâtiment, l'aménagement d'une aire de jeux extérieure et le réaménagement du stationnement pour desservir l'usage;

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

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande 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 189, rue Joseph, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 21 enfants comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'aménagement extérieur - par A4 Architecture + design, le 19 janvier 2016 - annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers - annexe 3;
- Élévations proposées et aménagement intérieur - par A4 Architecture + design, le 19 janvier 2016 - annexe 4.

RECOMMANDÉE

- 26 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 159, rue des Hauts-Bois – Régulariser l'empiètement du mur latéral de l'habitation unifamiliale – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2016-02-15 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'empiètement du mur latéral de l'habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 159, rue des Hauts-Bois;

CONSIDÉRANT QU'une erreur d'implantation est survenue lors de la construction de cette habitation en 1987;

CONSIDÉRANT QUE l'erreur d'implantation a été détectée lors de la préparation d'un certificat de localisation par un arpenteur-géomètre dans le cadre d'une transaction immobilière et s'avère peu perceptible sur le terrain :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 159, rue des Hauts-Bois, visant à régulariser l'empiètement du mur latéral de l'habitation unifamiliale en réduisant la marge latérale droite de 1,5 m à 1,13 m.

RECOMMANDÉE

- 27 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 70, rue Brodeur – Réduire la superficie minimale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-02-15 / 60

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située au 70, rue Brodeur, afin de réduire la superficie minimale occupée par un matériau de classe 1 ou 2, et ce, dans le but de régulariser la transformation d'une habitation unifamiliale en triplex;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de déclin de bois existant sur les façades arrière et latérale gauche du bâtiment n'est pas conforme puisque pour un bâtiment comprenant plus de 2 logements, il est exigé qu'au moins 75 % de la superficie de toutes les façades soient recouvertes d'un matériau de revêtement extérieur de classe 1 ou 2;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a procédé à l'ajout de deux logements supplémentaires dans le bâtiment unifamilial sans l'obtention préalable d'un permis à cet effet;

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise qu'une dérogation mineure à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés ne peut être accordée par le conseil municipal que si ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction :

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 70, rue Brodeur, visant à réduire la superficie minimale occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 1 ou 2 sur la façade arrière et la façade latérale gauche du bâtiment de 75 % à 0 %.

POUR	CONTRE	ABSENT
8	1	1

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

- 27.1 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 151, 155 et 159, rue de Sancerre – Permettre de réduire la distance minimale entre deux accès au terrain, l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la portion de la façade principale d'un bâtiment principal non occupé par un garage, de réduire la largeur des allées d'accès et l'empiètement de l'espace de stationnement sur la portion de la façade principale d'un bâtiment principal sans garage, et ce, dans le but de construire un bâtiment en structure contiguë – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

R-CCU-2016-02-15 / 61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment contigu composé de deux habitations bifamiliales et d'une habitation unifamiliale a été formulée pour les propriétés situées aux 151, 155 et 159, rue de Sancerre;

CONSIDÉRANT QU'un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration afin de construire un bâtiment en structure contiguë, assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, a déjà fait l'objet d'une approbation du conseil par la résolution CM-2014-366;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, quatre dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 auraient dû être considérées lors de l'approbation du projet en 2014 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 151, 155 et 159, rue de Sancerre afin de :

- Permettre de réduire la distance minimale de 6 m à 4,6 m entre deux accès au terrain;
- Permettre l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la portion de la façade principale d'un bâtiment principal non occupé par un garage;
- Permettre de réduire la largeur des allées d'accès de 3 m à 2,5 m;
- Permettre l'empiètement de l'espace de stationnement sur la portion de la façade principale d'un bâtiment principal sans garage;

et ce, afin de permettre la construction d'un bâtiment en structure contiguë composé de deux habitations bifamiliales et une habitation unifamiliale, comme démontré sur le plan de l'annexe intitulée « Plan des dérogations mineures demandées ».

RECOMMANDÉE

- 27.2 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 22, chemin Eardley – Régulariser le pourcentage d'un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneau métallique) pour un bâtiment résidentiel – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

R-CCU-2016-02-15 / 62

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable demande à régulariser l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneau métallique) sur un bâtiment résidentiel de trois logements en structure isolée situé au 22, chemin Eardley;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a accordé, le 19 mars 2013, des dérogations mineures pour réduire le pourcentage de maçonnerie (classes 1 et 2) de 75 % à 8 % pour la façade principale (sud), de 75 % à 40 % pour le mur latéral gauche et de 75 % à 45 % pour le mur arrière (nord) par un déclin métallique (classe 3);

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures visaient donc à augmenter le pourcentage de revêtement métallique pour l'ensemble des murs du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les plans de construction, qui ont servi à l'émission du permis de construire, présentent un revêtement métallique sans distinguer si le revêtement est un déclin ou un panneau métallique;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation d'un matériau de revêtement extérieur du type panneau métallique au lieu d'un déclin métallique rend la construction non conforme en raison de la méthodologie du calcul du pourcentage autorisé selon le type de la classe des matériaux utilisés;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage numéro 502-2005 limite l'utilisation maximale d'un revêtement extérieur du type panneau métallique (classe 4) à 25 % pour l'ensemble des murs d'un bâtiment alors que la norme pour un matériau de déclin métallique (classe 3) est de 25 % maximum pour chaque mur d'un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le panneau métallique utilisé est d'imitation d'un déclin métallique et est très similaire au rendu architectural soumis pour l'émission du permis :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter, pour l'ensemble des murs d'un bâtiment résidentiel, la proportion occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneau métallique) de 25 % à 32 %, et ce, afin de régulariser les travaux effectués au 22, chemin Eardley.

RECOMMANDÉE

27.3 Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 49, rue de l'Abbé-Desautels – Permettre l'empiètement d'un nouvel espace de stationnement en façade de l'habitation – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-02-15 / 63

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un nouvel accès au terrain et un nouvel espace de stationnement a été formulée pour la propriété située au 49, rue de l'Abbé-Desautels;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ces travaux impliquera que le nouvel accès au terrain et le nouvel espace de stationnement seront aménagés devant la portion de la façade principale du bâtiment qui n'est pas occupée par le garage intégré;

CONSIDÉRANT QUE malgré le dépassement de l'empiètement maximal autorisé, la largeur des accès au terrain et des espaces de stationnement demeureront inférieurs aux accès aménagés sur plusieurs propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de l'aménagement du deuxième accès au terrain et du nouvel espace de stationnement projeté, la propriété continuera de bénéficier d'une aire d'agrément gazonnée en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 18 janvier 2016, a suggéré de revoir, pour des raisons de sécurité, la proposition initiale visant à aménager un nouvel espace de stationnement jouxtant l'accès au garage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 49, rue de l'Abbé-Desautels, visant à permettre :

- Un empiètement de l'accès au terrain devant la façade principale non occupée par un garage intégré d'une habitation unifamiliale disposant d'un garage attaché ou intégré de 0 m à 2,25 m;
- Un empiètement de l'espace de stationnement devant la portion de la façade principale non occupée par un garage intégré d'une habitation unifamiliale disposant d'un garage attaché ou intégré de 0 m à 2,25 m;

et ce, comme illustré sur le document intitulé : Implantation du nouvel accès et de l'espace de stationnement proposé - 49, rue de l'Abbé-Desautels, préparée par Hubert-Carpentier, arpenteur géomètre, annotée par le SUDD,

et cela, conditionnellement à la plantation d'un arbre en cour avant et à la conservation des arbustes

RECOMMANDÉE

27.4 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 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

R-CCU-2016-02-15 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour la propriété située au 71, chemin Fraser, afin de réduire de 1 m à 0,56 m la distance minimale entre une ligne latérale de terrain et une thermopompe;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est une habitation unifamiliale isolée construite à 1,5 m de la marge latérale, et ce, conformément à la marge latérale minimale applicable à la zone habitation numéro H-15-014;

CONSIDÉRANT QUE la distance entre l'habitation existante et la ligne latérale du terrain ne permet pas l'installation conforme de la thermopompe dans la marge latérale en respectant la distance minimale de 1 m comme prévu au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la thermopompe ne peut être aménagée ailleurs sur le terrain sans entraver la fenestration existante en cour arrière et sans réduire les surfaces paysagées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 71, chemin Fraser, visant à réduire la distance minimale requise entre la ligne latérale de terrain et un équipement mécanique au sol tel une thermopompe de 1 m à 0,56 m, et ce, conditionnellement à l'aménagement de mesures d'atténuation, tel qu'un caisson avec un traitement absorbant, de façon à contrôler les réflexions acoustiques pour réduire le niveau sonore selon le niveau maximal prescrit au Règlement concernant le bruit sur le territoire de la Ville de Gatineau numéro 44-2003.

RECOMMANDÉE

28 Questions diverses :

a) Le fonctionnement du CCU

Une suggestion est formulée afin qu'une séance extraordinaire des membres du CCU soit convoquée pour échanger sur les règles de fonctionnement.

29 Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 15.