



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

224^e séance tenue le 8 août 2016 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 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} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Autres

M. Mike Duggan, conseiller - District de Lucerne (n° 2) (article 8)
Une représentante de l'Association des résidents du Vieux-Moulin et une résidente (article 8)

ABSENCES :

Membres

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. Robert Laviolette, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016
4. Signature du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016
5. Suivi du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016
 - 5.1 24, rue Hanson
6. Date des prochaines séances (15 août 2016 et 19 septembre 2016)

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 zones commerciale C-16-124 et zone habitation H-16-123 dans le but de réaliser la phase 2 du projet commercial situé à l'angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, rue Principale
10. Travaux de construction dans un boisé de protection et d'intégration et dérogations mineures aux Règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005 au 1545, chemin de la Montagne
11. Projet de rénovation et d'affichage d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 510, boulevard Saint-Joseph
12. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère, Plateau, phase 42
13. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Vaudreuil au 59, rue Vaudreuil
14. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare au 63-65, chemin de Montréal Est
15. Remplacer une enseigne dans le secteur d'insertion villageoise Du-Moulin au 266, rue Notre-Dame
16. Projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise Dunning au 886, rue Notre-Dame
17. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 767, rue Jacques-Cartier
18. Modification de travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette au 113, rue Poplar
19. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette au 112, rue Poplar
20. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 23, rue Hanson
21. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 999, rue Jacques-Cartier
22. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 27, rue de la Baie
23. Usage conditionnel au 385, rue Saint-Louis
24. Usage conditionnel au 94, rue de l'Hôtel-de-Ville
25. Usage conditionnel au 39-41, rue Dumas
26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 49, rue Joseph-Roy
27. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 407, rue Lahaie
28. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1542, rue d'Alma
29. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, rue Richer
30. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 77, rue Glaude
31. Questions diverses
32. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016

Le procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016

Le procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016 a été signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 223^e séance tenue le 20 juin 2016

Aucun commentaire n'a été formulé.

5.1 24, rue Hanson

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Date des prochaines séances (15 août 2016 et 19 septembre 2016)

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 15 août 2016

7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone commerciale C-16-124 à même une partie de la zone habitation H-16-123 dans le but de permettre des usages commerciaux et réaliser la phase 2 du projet commercial situé à l’angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

Le dossier est reporté pour discussion après la période de questions des citoyennes et citoyens.

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

Une représentante de l’Association des résidents du Vieux-Moulin et une résidente, ainsi que le conseiller municipal M. Mike Duggan, font valoir leur position eu égard à la demande de modification au Règlement de zonage concernant l’agrandissement de la zone commerciale C-16-124 (point 7 de l’ordre du jour).

Un document est déposé exposant différents éléments dont les principaux sont relatés :

- Les principales préoccupations concernent la circulation, les accès et la sécurité routière;
- Les risques accrus pour la sécurité des piétons et tout particulièrement des enfants, en raison de la proximité immédiate d’une école.

Les trois personnes font valoir leur opposition à la demande de modification de zonage. La représentante de l’Association indique qu’elle a mandaté une organisation en vue de réaliser un plan de déplacement.

7. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone commerciale C-16-124 à même une partie de la zone habitation H-16-123 dans le but de permettre des usages commerciaux et réaliser la phase 2 du projet commercial situé à l’angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

Des préoccupations et des commentaires sont formulés, notamment :

- L’importance du stationnement qui apparaît excessive pour un micro noyau commercial et qui laisse à penser que les commerces prévus desserviront une clientèle de transit;
- Des interrogations quant à justification commerciale;
- Une opposition à l’implantation d’une pharmacie d’une superficie excédant 750 m² car une telle superficie répond à une clientèle plus importante que celle d’un micro noyau commercial;
- Des préoccupations quant à l’atteinte des objectifs d’une ville axée sur les résultats avec la prolifération des centres commerciaux axés sur les déplacements automobiles, tout particulièrement dans le secteur concerné par la demande de modification de zonage.

R-CCU-2016-08-08 / 177

CONSIDÉRANT QU’une demande a été reçue afin d’inclure une partie de la propriété portant le numéro de lot 5 290 282 du cadastre du Québec et situé sur la rue de la Fabrique, à la zone commerciale C-16-124, et ce, afin d’agrandir le micro noyau commercial de voisinage existant;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite réaliser la phase 2 du projet commercial existant à l’angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique dans le but d’ajouter deux nouveaux bâtiments pour des usages commerciaux de services personnels et professionnels et une pharmacie;

CONSIDÉRANT QUE la demande pour agrandir la zone commerciale C-16-124 est compatible avec l’orientation de micro noyau de voisinage identifié au plan d’urbanisme;

CONSIDÉRANT QU’il y a eu des rencontres de travail entre le 9 mai 2016 et le 27 juin 2016 avec le requérant, le promoteur du projet, l’administration municipale, une représentante de l’association des résidents et la direction de l’école des Tournesols afin d’échanger sur les enjeux reliés à la sécurité routière et les impacts potentiels d’un agrandissement du projet commercial;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a mandaté un consultant en circulation afin d’évaluer les impacts et proposer des pistes de solution afin de minimiser les impacts pressentis par les

représentants du quartier, et ce, dans le but d'insérer les recommandations dans la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale à être présentée ultérieurement;

CONSIDÉRANT QUE le concept de développement de la phase 2 est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et au Règlement numéro 17-2002 concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme :

Que ce Comité propose au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-16-124 à même une partie de la zone habitation H-16-123 dans le but de permettre des usages commerciaux et réaliser la phase 2 du projet commercial situé à l'angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique.

NON RECOMMANDÉE

On appréhende des impacts sur la circulation et la sécurité des piétons à moins que des mesures particulières soient mises en place à la suite du dépôt de l'étude de circulation devant être réalisé par un consultant mandaté par le requérant. De plus, on souligne que l'on devrait attendre les résultats du plan de déplacement en cours de réalisation.

9. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – 86, rue Principale – Installer une enseigne rattachée en projection – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-08-08 / 178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne rattachée en projection a été formulée pour la propriété située au 86, rue Principale, et ce, pour un nouveau commerce offrant des services de soins de beauté, de massothérapie et de coiffure regroupés dans un seul local;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de deux étages comporte uniquement 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 rattachée par établissement commercial, limite également la superficie de l'enseigne en projection à 1 m² et qu'une demande de dérogation mineure a été déposée pour augmenter la superficie maximale au-delà de la norme applicable;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige que l'enseigne soit intégrée et harmonisée au bâtiment principal;

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 d'affichage dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 86, rue Principale, dans le but d'installer une enseigne rattachée en projection au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Enseigne proposée - 86, rue Principale - Par la requérante le 11 mars 2016 et annotée par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

Il est entendu que l'approbation de ce projet d'affichage est sujette à l'accord de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 86, rue Principale – Augmenter la superficie maximale pour une enseigne rattachée en projection – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Il a été suggéré qu'un effort soit fait pour respecter la réglementation afin d'éviter de créer des précédents qui pourraient aller à l'encontre des orientations pour l'affichage du secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer.

R-CCU-2016-08-08 / 179

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre d'augmenter la superficie maximale pour une enseigne en projection a été formulée pour la propriété située au 86, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage limite l'affichage commercial pour cette zone à une seule enseigne rattachée par établissement commercial et que la superficie maximale de l'enseigne rattachée en projection ne peut dépasser 1 m²;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accueille un nouveau commerce offrant des services de soins de beauté, de massothérapie et de coiffure dans le même local commercial avec un affichage sur la rue Principale :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, rue Principale, visant à augmenter de 1 m² à 2,05 m² la superficie maximale d'une enseigne en projection.

RECOMMANDÉE

10. Travaux de construction dans un boisé de protection et d'intégration – Lot numéro 3 970 127 du cadastre du Québec situé au 1545, chemin de la Montagne – Construire une habitation unifamiliale isolée avec un garage privé attaché – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- Il a été demandé pourquoi le requérant n'a pas choisi de remembrer les deux lots existants pour créer un lot conforme : la raison est que la caractérisation environnementale n'a pas été réalisée sur le lot voisin.
- Des préoccupations ont été exprimées quant à la protection du boisé de protection et d'intégration et du milieu humide : il a été confirmé que la localisation de la construction a privilégié un boisé de moindre qualité et que la construction minimise l'impact sur le boisé de protection et d'intégration; que le milieu humide et sa bande riveraine sont protégés; que l'étude d'implantation de la fosse septique démontre qu'une installation conforme est possible.

R-CCU-2016-08-08 / 180

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée avec un garage privé attaché a été formulée pour le terrain correspondant au numéro de lot 3 970 127 du cadastre du Québec et situé le long du chemin de la Montagne;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures aux règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005 doivent être accordées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de construction est assujéti aux objectifs et aux critères applicables à un boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent 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 des travaux de construction dans un boisé de protection et d'intégration, et ce, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au lot 3 970 127 du cadastre du Québec et situé le long du chemin de la Montagne, afin de construire une habitation unifamiliale avec garage privé attaché, comme illustrée aux plans intitulés :

- Implantation proposée, lot 3 970 127 du cadastre du Québec, Plan réalisé par EXP le 11 mars 2016 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, lot 3 970 127 du cadastre du Québec, Plan réalisé par Jean-François Cronier, t.p. le 6 novembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;

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

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures aux Règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005 – Lot 3 970 127 du cadastre du Québec et situé au 1545, chemin de la Montagne – Réduire la largeur d'un lot et augmenter la hauteur maximale d'une porte de garage – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-08-08 / 181

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée avec un garage attaché avec une porte de garage d'une hauteur de 3 m au lieu de respecter la hauteur maximale de 2,5 m a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain existant et non loti a une largeur de 54,80 m sur le chemin de la Montagne et que la demande d'opération cadastrale propose une largeur minimale de 53 m sur le chemin de la Montagne puisque la ligne avant est légèrement en courbe et qu'une cession d'une bande de terrain d'une largeur de 6 m à la Ville est prévue pour une surlargeur de l'emprise du chemin de la Montagne;

CONSIDÉRANT QUE la nature de la demande de cette dérogation mineure est de réduire la largeur minimale de 200 m en bordure d'une rue à une largeur minimale de 53 m;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont situés dans un boisé de protection et d'intégration et que ces derniers sont assujettis aux objectifs et aux critères applicables au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser les travaux de construction et de lotissement des dérogations mineures aux règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005 sont requises :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de lotissement numéro 503-2005 au lot 3 970 127 situé le long du chemin de la Montagne dans le but de réduire la largeur de la ligne avant minimale de 200 m à 53 m;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au lot 3 970 127 du cadastre du Québec situé le long du chemin de la Montagne dans le but d'augmenter de 2,5 m à 3 m la hauteur d'une porte d'un garage privé attaché à une habitation;

et ce, conditionnellement à l'approbation d'un projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée avec un garage privé attaché assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

RECOMMANDÉE

- 11. Projet de rénovation et d'affichage d'un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant – 510, boulevard Saint-Joseph – Rénover le bâtiment commercial existant, réaménager l'espace de stationnement et installer une enseigne rattachée et une enseigne détachée – District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2016-08-08 / 182

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment commercial existant, réaménager l'espace de stationnement et installer des enseignes a été formulée pour la propriété située au 510, boulevard Saint-Joseph;

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

CONSIDÉRANT QUE la propriété est un terrain occupé par une station-service ayant un bâtiment principal incluant des garages de réparation mécanique d'une superficie de 245 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose d'éliminer les garages de réparation mécanique et de réaménager et rénover le bâtiment principal pour l'usage d'un dépanneur;

CONSIDÉRANT QUE le projet, malgré un droit acquis concernant l'implantation du bâtiment et l'espace de stationnement, propose la mise en conformité de certains éléments dérogatoires aux dispositions du Règlement de zonage touchant l'aménagement de l'espace de stationnement, les bandes paysagères requises sur les façades du bâtiment et sur les lignes de terrain et l'affichage;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif au plan 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'approuver la rénovation du bâtiment principal, le réaménagement de l'espace de stationnement et l'installation des enseignes rattachées et détachées au 510, boulevard Saint-Joseph, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et d'aménagement proposé – 510, boulevard Saint-Joseph – MRA architecture et design – 27 juin 2016;
- Élévations et matériaux proposés – 510, boulevard Saint-Joseph – MRA architecture et design – 27 juin 2016;
- Enseignes proposées – 510, boulevard Saint-Joseph – Enseignes Pattison – 27 juin 2016.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 510, boulevard Saint-Joseph – Autoriser des conteneurs semi-enfouis pour matières résiduelles en cour avant – District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Le respect du Plan de gestion des matières résiduelles : il a été précisé que les conteneurs semi-enfouis ont été autorisés dans le cadre du règlement omnibus de 2015 à la demande du Service de l'environnement;
- L'impact visuel des conteneurs : il a été précisé qu'en comparaison des conteneurs traditionnels placés dans un enclos, les conteneurs semi-enfouis offrent une meilleure intégration visuelle et une plus grande pérennité.

R-CCU-2016-08-08 / 183

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment commercial existant, à réaménager l'espace de stationnement et à installer des enseignes a été formulée pour la propriété située au 510, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit être accordée 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 la gestion actuelle des matières résiduelles sur le site se fait à l'aide d'un conteneur non clôturé et que l'aménagement d'un enclos en cour avant constitue une amélioration de la situation actuelle;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un enclos en cour latérale obligerait la construction d'un mur de soutènement d'une grande hauteur à cause de la pente prononcée du terrain :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 510, boulevard Saint-Joseph visant à :

- autoriser l'aménagement de conteneurs à matières résiduelles semi-enfouis en cour avant,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogation mineure demandée – 510, boulevard Saint-Joseph – 27 juin 2016.

RECOMMANDÉE

12. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue – Plateau, phase 42 – Modification du modèle architectural – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2016-08-08 / 184

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un projet de développement approuvé le 3 juin 2008 (CM-2008-640) et modifié le 5 juillet 2011 (CM-2011-592) est formulée pour le projet résidentiel intégré Plateau, phase 42;

CONSIDÉRANT QUE la modification a pour but de faire approuver un nouveau modèle architectural comportant des changements mineurs comparativement au modèle approuvé en 2011 et administrativement en 2015 et dont des constructions sont présentement en cours de réalisation avec permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification est également accompagnée d'une demande de dérogation mineure afin d'autoriser des conteneurs semi-enfouis au lieu d'aménager des locaux d'entreposage des matières résiduelles et recyclables à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 24 logements et plus;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau modèle proposé possède des caractéristiques architecturales bonifiées par rapport aux modèles approuvés en 2011 et 2015 par des variantes concernant la disposition des balcons, la répartition des ouvertures et l'agencement des matériaux de revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation, la forme des bâtiments et les aménagements paysagers ne changent pas des plans approuvés en 2011;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet respectent les dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception d'une disposition faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure relativement aux conteneurs à déchets et aux matières recyclables;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, du projet résidentiel Plateau, phase 42, dans le but d'approuver un nouveau modèle architectural comme illustré sur les documents intitulés :

- Modèle de l'habitation multifamiliale de 24 logements proposé en octobre 2015, Plateau, phase 42, Extrait du plan réalisé par Junic Construction.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère – Plateau, phase 42 – Autoriser des conteneurs pour matières résiduelles et recyclables à l'extérieur d'un bâtiment de 24 logements et plus – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

R-CCU-2016-08-08 / 185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des conteneurs semi-enfouis pour des matières résiduelles et recyclables à l'extérieur d'un bâtiment de 24 logements aux 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite remplacer l'abri à déchets accordé par dérogation mineure en 2011 par des conteneurs semi-enfouis sans en modifier l'implantation;

CONSIDÉRANT QUE la norme applicable obligeant l'aménagement d'un local d'entreposage à l'intérieur d'un bâtiment de 24 logements et plus s'applique toujours et que la dérogation mineure

accordée en 2011 se limitait à la construction d'un abri extérieur pour des conteneurs puisqu'à ce moment les conteneurs semi-enfouis n'étaient pas autorisés :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 395, 405, 415, 425, 435, 445, 455 et 465, rue de l'Atmosphère visant à autoriser des conteneurs semi-enfouis pour matières résiduelles et recyclables à l'extérieur d'un bâtiment de 24 logements et plus.

RECOMMANDÉE

- 13. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier Vaudreuil – 59, rue Vaudreuil – Agrandir le bâtiment en cour latérale et rénover le bâtiment – District de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-08-08 / 186

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment existant en cour latérale et à remplacer le revêtement et les fenêtres du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 59, rue Vaudreuil;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est une habitation bifamiliale à structure isolée de deux étages construite en 1915 que le requérant souhaite agrandir dans la cour latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à agrandir la partie arrière du bâtiment en l'élargissant sur la cour latérale gauche et prévoit de rénover la partie existante par le remplacement des fenêtres et du revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande, lors de projets d'agrandissement d'un bâtiment principal, de s'inspirer des caractéristiques du bâtiment existant et des bâtiments de type « maison allumette »;

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 l'agrandissement du bâtiment principal en cour arrière et le remplacement des fenêtres de la propriété située au 59, rue Vaudreuil, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – 59, rue Vaudreuil – *Dany Poitras TP* – 20 juin 2016;
- Élévation avant – 59, rue Vaudreuil – *Dany Poitras TP* – 20 juin 2016;
- Élévation arrière – 59, rue Vaudreuil – *Dany Poitras TP* – 20 juin 2016;
- Élévation latérale gauche – 59, rue Vaudreuil – *Dany Poitras TP* – 20 juin 2016;
- Modèle des matériaux proposés – 59, rue Vaudreuil – 20 juin 2016.

RECOMMANDÉE

- 14. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare – 63-65, chemin de Montréal Est - Installer trois enseignes rattachées – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2016-08-08 / 187

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant à approuver l'installation de trois enseignes rattachées pour la propriété située aux 63-65, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE ces enseignes visent à identifier des bureaux administratifs pour deux entreprises de services installées dans l'immeuble;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes sont proportionnées par rapport à l'espace qu'elles occupent sur les marquises du bâtiment et ne masquent aucune caractéristique architecturale;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'affichage dans le secteur d'insertion villageoise de la Gare, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 63-65, chemin de Montréal Est, afin d'autoriser l'installation de trois enseignes rattachées au bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé : Proposition d'affichage par Autograph – 5 juin 2016 – 63-65, chemin de Montréal Est, annoté par la Division de l'urbanisme des secteurs de Buckingham et Masson-Angers – annexe 2.

RECOMMANDÉE

15. Remplacer une enseigne dans le secteur d'insertion villageoise Du-Moulin – 266, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2016-08-08 / 188

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer une enseigne installée sur muret a été formulée pour la propriété située au 266, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QU'à la suite d'une attestation favorable à l'usage proposé, une demande de permis d'affaires a été enregistrée pour le nouveau commerce désirant s'afficher;

CONSIDÉRANT QUE la structure devant supporter l'enseigne est un muret existant bénéficiant de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne proposée occupera la même position sur le muret que l'enseigne du commerce précédent ayant occupé ce local commercial;

CONSIDÉRANT QUE cette enseigne est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, mais qu'aucun objectif ni critère n'est spécifiquement applicable à ce projet;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 en vigueur :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver l'installation d'une enseigne sur un muret existant pour la propriété située au 266, rue Notre-Dame, comme illustré aux documents suivants :

- Extrait du certificat de localisation, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 2 mars 2016 – 266, rue Notre-Dame.
- Structure et image de l'enseigne projetée, préparée par Impression Charles, 31 mai 2016 – 266, rue Notre-Dame

RECOMMANDÉE

16. Projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise Dunning – 886, rue Notre-Dame – Construire une habitation unifamiliale en structure isolée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2016-08-08 / 189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 886, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de construction remplacera une habitation unifamiliale incendiée le 29 août 2015 et démolie en juin 2016 suite aux sérieux dommages subis;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de construction propose une architecture résidentielle sobre et s'insère dans un secteur comportant une majorité de bâtiments résidentiels de styles architecturaux variés;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée du nouveau bâtiment sera similaire à celle de l'ancien bâtiment incendié bénéficiant de droits acquis quant à la marge avant, la marge latérale gauche et la largeur du mur avant;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise Dunning au 886, rue Notre-Dame, afin de construire une habitation unifamiliale en structure isolée, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, le 21 juin 2016 et annoté par le SUDD;
- Façades proposées, préparées par Audrey Lalancette, technologue, en juin 2016 et annotées par le SUDD.

RECOMMANDÉE

17. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 767, rue Jacques-Cartier – Construire une galerie – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-08-08 / 190

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une galerie en cour latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 767, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de galeries proches de la rue est une caractéristique propre au Site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de la galerie proposée s'arrimera avec l'alignement des constructions avoisinantes proches de la rue Cousineau;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux 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 767, rue Jacques-Cartier, afin de construire une galerie en cour latérale gauche telle que montrée aux documents intitulés :

- Implantation de la galerie proposée – 767, rue Jacques-Cartier, préparée par le requérant sur fond d'un extrait de certificat de localisation préparé par Michel Fortin, arpenteur-géomètre, le 24 janvier 1986;
- Plans de la galerie proposée – 767, rue Jacques-Cartier, préparés par Gaétan Blais, dessinateur, en février 2016.

Il est entendu que l'approbation des présents travaux est sujette à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 767, rue Jacques-Cartier – Augmenter l'empiètement maximal dans une marge adjacente à une rue d'une galerie et d'un avant-toit en cour latérale – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-08-08 / 191

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis visant à construire une galerie en cour latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 767, rue Jacques-Cartier;

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

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 plusieurs bâtiments avoisinants présentent des galeries similaires proches de la rue et empiétant dans des marges adjacentes à une rue;

CONSIDÉRANT QUE l’empiètement de la galerie proposée et de sa toiture dans la cour latérale donnant sur la rue Cousineau ne cause pas de préjudice aux propriétés voisines :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 767, rue Jacques-Cartier afin :

- d’augmenter l’empiètement maximal d’une galerie dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3,05 m;
- d’augmenter l’empiètement maximal d’un avant-toit dans une marge adjacente à une rue de 2,5 m à 3,4 m.

RECOMMANDÉE

18. Modification de travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette – 113, rue Poplar – Installer une clôture - District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- Les raisons de la demande : il a été souligné, comme indiqué dans le rapport d’analyse, que le requérant a réalisé des travaux non conformes aux travaux autorisés par le conseil municipal, faisant valoir des arguments liés à la sécurité de sa famille;
- Il a été demandé si d’autres garages communs sont séparés par des clôtures dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette;
- S’il était possible d’envisager une haie vivante, comme déjà recommandée dans un autre dossier.
- Le principe d’une séparation physique est acquis, mais c’est le mode de séparation qui est mis en cause.

Suite aux discussions, le dossier est retiré pour permettre au Service de l’urbanisme et du développement durable de négocier une entente entre les deux propriétaires qui réponde aux préoccupations de sécurité de l’un et aux critères du Site du patrimoine.

DOSSIER RETIRÉ

19. Travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette – 112, rue Poplar – Construire une cheminée – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

Dans la mesure où il faudrait prévoir des attaches de la cheminée au bâtiment et particulièrement au toit, il est demandé au Service de s’assurer de l’harmonisation des matériaux et des couleurs de ces attaches.

R-CCU-2016-08-08 / 193

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une cheminée en brique sur la façade latérale gauche a été formulée pour la propriété située au 112, rue Poplar, dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette;

CONSIDÉRANT QUE la cheminée proposée s’intègre au bâtiment existant et n’altère pas ses caractéristiques architecturales et morphologiques;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction de la cheminée respectent les exigences requises en vertu du Règlement de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE les travaux envisagés respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement constituant le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René-Monette numéro 915-96 :

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver les travaux dans le Site du patrimoine James-Murray / Poplar / Jean-René Monette, en vertu du Règlement numéro 915-96, au 112, rue Poplar, afin de construire une cheminée en brique sur la façade latérale gauche, et ce, comme illustré au

document intitulé : « Implantation de la cheminée proposée » préparée par le requérant sur fond d'un extrait de certificat de localisation préparé par Hugues St-Pierre, le 25 novembre 1985.

RECOMMANDÉE

20. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 23, rue Hanson – Remplacer le revêtement de toit – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Il est souligné qu'en raison du choix de matériaux pour la toiture, qu'il serait prudent de signifier au requérant de s'assurer de prévoir des barrières pour retenir la neige sur le toit.

R-CCU-2016-08-08 / 194

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser le remplacement du revêtement de toit a été formulée pour la propriété située au 23, rue Hanson;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant, occupé par une habitation trifamiliale, est répertorié dans le document « *Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti* » réalisé en 2008 comme étant un bâtiment d'intérêt patrimonial ayant une valeur patrimoniale forte et un bon état d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer le revêtement de bardeaux d'asphalte existant par un revêtement de tôle gaufrée dont le modèle est existant dans le site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, bien qu'il n'énumère pas le revêtement choisi parmi les matériaux caractéristiques du site du patrimoine, autorise des équivalences de matériaux, de formes et de procédés si les résultats recherchés sont atteints;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes aux critères applicables du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser les travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 23, rue Hanson, afin de remplacer le revêtement de toit, le tout, comme illustré sur le document intitulé « Revêtement proposé au 23, rue Hanson, et exemples de revêtement similaire dans le site du patrimoine – 27 juin 2016 ».

RECOMMANDÉE

21. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 999, rue Jacques-Cartier – Construire un balcon, remplacer une fenêtre par une porte-fenêtre, rénover la galerie existante et installer un revêtement de bois – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-08-08 / 195

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un balcon, remplacer une fenêtre par une porte-fenêtre, rénover la galerie existante et installer un revêtement de bois (cèdre) sur une partie de la façade principale a été formulée pour la propriété située au 999, rue Jacques-Cartier;

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

CONSIDÉRANT QUE le balcon et les revêtements extérieurs proposés seront composés de matériaux traditionnels en bois (cèdre) améliorant la façade du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE la construction du balcon sur la façade principale du bâtiment s'inspire d'exemples existants dans le secteur d'insertion et permettra au propriétaire de profiter de la vue sur la rivière des Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et que l'implantation dérogatoire du bâtiment bénéficie de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont également conformes aux objectifs et 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 999, rue Jacques-Cartier, afin de construire un balcon, remplacer une fenêtre par une porte-fenêtre, rénover la galerie existante et installer un revêtement de bois (cèdre) sur une partie de la façade principale, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Élévations avant et latérale, préparées par le requérant le 5 mai 2016 et annotées par le SUDD.

RECOMMANDÉE

22. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier– 27, rue de la Baie – Installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-08-08 / 196

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 27, rue de la Baie;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire a déjà été émis pour l'aménagement d'un local commercial occupant le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée n'altère pas les caractéristiques dominantes du Site du patrimoine Jacques-Cartier et ne masque pas des composantes architecturales d'intérêt du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier en ce qui a trait à l'affichage :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 27, rue de la Baie afin d'installer une enseigne rattachée au bâtiment tel que figurant sur le document intitulé :

- Photos montrant le bâtiment existant, l'emplacement et le design de l'enseigne proposée et des exemples d'enseignes rattachées installées dans le site du patrimoine Jacques-Cartier – 27, rue de la Baie.

RECOMMANDÉE

23. Usage conditionnel – 385, rue Saint-Louis - Installer une structure de télécommunication – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- Les limites des pouvoirs municipaux en matière de contrôle des structures de télécommunications, les télécommunications étant de compétence fédérale;
- Les efforts consentis par la Fédération canadienne des municipalités (FCM) en vue d'établir une position nationale des municipalités à cet effet.

R-CCU-2016-08-08 / 197

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour installer une structure de télécommunication au 385, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'installation d'une structure de télécommunication respecte les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le processus de consultation publique d'Industrie Canada a été effectué et que celui-ci n'a pas révélé d'opposition citoyenne;

CONSIDÉRANT QU'il n'existe, selon le requérant, aucune structure pouvant être utilisée afin de répondre aux besoins de couverture visée;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement proposé pour l'installation de la structure est éloigné des zones résidentielles à proximité :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 385, rue Saint-Louis afin d'installer une structure de télécommunication.

RECOMMANDÉE

- 24. Usage conditionnel – 94, rue de l'Hôtel-de-Ville – Autoriser l'usage « 6551 – Service informatique » au rez-de-chaussée du bâtiment principal – District électoral du Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-08-08 / 198

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'opération d'un service informatique au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 94, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-119, mais que pour être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée et ayant façade sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, un usage conditionnel doit être accordé, et ce, en vertu de la disposition du règlement relative à la continuité commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 94, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de permettre que l'usage « 6551 - Service informatique » puisse être opéré dans un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal et ayant façade sur la rue de l'Hôtel-de-Ville.

RECOMMANDÉE

- 25. Usage conditionnel – 39-41, rue Dumas – Régulariser l'usage « service d'orthopédie » à titre d'usage de remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-08-08 / 199

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour la propriété située aux 39-41, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'usage conditionnel vise à régulariser les activités d'un commerce offrant des services d'orthopédie, et ce, à titre d'usage de remplacement de l'usage commercial dérogatoire « 5020 – Entreposage en tout genre (C4) » qui opérait dans le local visé par la demande et bénéficiait de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le droit acquis relatif à l'usage commercial est toujours en vigueur puisqu'une demande complète a été déposée moins de six mois après la cessation des activités de l'entreprise qui occupait le bâtiment, soit le délai maximal avant l'extinction d'un droit acquis relatif à un usage dérogatoire protégé par droits acquis situé dans une zone résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement s'intègre bien dans le milieu d'insertion et qu'il rencontre l'ensemble des critères d'évaluation relatifs au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, notamment les critères à l'effet que l'usage de remplacement ne doit pas entraîner d'entreposage extérieur et qu'il ne doit pas nécessiter l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires à celles existantes sur le terrain :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, aux 39-41, rue Dumas, afin de régulariser l'usage « 6565 – Service d'orthopédie (C1) » à titre d'usage de remplacement de l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 5020– Entreposage en tout genre (C4) ».

RECOMMANDÉE

26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 49, rue Joseph-Roy – Permettre la transformation d'un garage attenant en pièce habitable – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Les raisons qui expliquent le non-respect de la règle du 1,5m : il est exposé que dans les règlements antérieurs, la norme était de 0,5 m ce qui fait que plusieurs garages et bâtiments se situent à une telle distance.

R-CCU-2016-08-08 / 200

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la transformation d'un garage attenant en pièce habitable a été formulée pour la propriété située au 49, rue Joseph-Roy;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du garage en pièce habitable implique le respect de la marge latérale sur rue applicable à la zone habitation H-03-017 pour un bâtiment principal, soit 4,0 m minimum;

CONSIDÉRANT QUE la transformation du garage attenant en pièce habitable ne causera pas préjudice au voisinage immédiat :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 49, rue Joseph-Roy visant à réduire la marge latérale sur rue du bâtiment principal de 4,0 m à 3,51 m comme illustré aux documents suivants :

- Extrait du certificat de localisation, préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, 26 juin 2009 – 49, rue Joseph-Roy;
- Élévations et plans du bâtiment principal, préparés par Allan McDonald, mai 2016 – 49, rue Joseph-Roy

RECOMMANDÉE

27. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 407, rue Lahaie – Réduire la distance minimale entre un abri d'auto et une ligne latérale – District électoral du Versant – Daniel Champagne

R-CCU-2016-08-08 / 201

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouvel abri d'auto a été formulée pour la propriété située au 407, rue Lahaie;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi d'une dérogation mineure est nécessaire pour permettre la construction d'un abri d'auto de dimensions adéquates prenant en compte les autres constructions existantes sur la propriété visée;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement de l'abri d'auto en marge latérale droite permettra de centrer son implantation avec la porte du garage détaché existant et ainsi permettre l'accès véhiculaire à ce dernier;

CONSIDÉRANT QUE l'empiètement de l'abri d'auto projeté en marge latérale droite ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété aux propriétaires des immeubles voisins :

Que ce Comité propose au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 407, rue Lahaie, visant à réduire la distance minimale entre un abri d'auto et la ligne latérale droite du terrain de 1,5 m à 0,5 m.

RECOMMANDÉE

28. **Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1542, rue d’Alma – Augmenter la hauteur maximale de la porte d’un garage attaché et la hauteur maximale d’un garage détaché et de sa porte – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2016-08-08 / 202

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à augmenter la hauteur maximale de la porte arrière d’un garage attaché et la hauteur maximale d’un garage détaché et de sa porte a été formulée pour la propriété située au 1542, rue d’Alma;

CONSIDÉRANT QUE cette demande requiert des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour permettre la construction du garage détaché et l’installation de portes ne respectant pas les hauteurs maximales autorisées;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché projeté en cour arrière sera peu visible à partir de la rue et des propriétés voisines en raison de son implantation en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE la porte du garage attaché n’est pas visible à partir de la rue puisqu’elle sera située sur la façade arrière de l’habitation visée par les travaux :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1542, rue d’Alma visant à :

- augmenter la hauteur maximale de la porte arrière d’un garage attaché de 2,5 m à 4,3 m;
- augmenter la hauteur maximale d’un garage détaché de 4,5 m à 6,85 m;
- augmenter la hauteur maximale d’une porte d’un garage détaché de 2,5 m à 3,05 m;

et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan de terrassement montrant l’implantation projetée de l’habitation et du garage détaché, préparé par Richard Belec, ingénieur, le 28 avril 2016 et annoté par le SUDD;
- Façades principale et arrière de l’habitation projetée, préparées par Pierre J. Tabet, architecte, le 7 juin 2016;
- Façades du garage détaché projeté, préparées par Pierre J. Tabet, architecte, le 7 juin 2016.

RECOMMANDÉE

29. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 24, rue Richer – Réduire la distance minimale d’une galerie à la ligne latérale - District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2016-08-08 / 203

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogation mineure visant à réduire la distance minimale requise entre une galerie et la ligne latérale de lot a été formulée pour la propriété située au 24, rue Richer;

CONSIDÉRANT QUE cette habitation bifamiliale à structure isolée de deux étages comporte un logement accessible par la cour latérale gauche que le projet vise à doter d’un vestibule d’entrée visible de la rue;

CONSIDÉRANT QU’une dérogation mineure a été octroyée en mai 2016 visant à augmenter le coefficient maximum d’emprise au sol, et ce, afin de permettre la construction d’une véranda en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE le projet d’agrandissement respecte la dérogation mineure obtenue en mai 2016 puisque le rapport bâti-terrain s’élèvera à 0,4, soit le maximum autorisé en vertu de la dérogation mineure accordée;

CONSIDÉRANT QUE le mur latéral gauche est situé à une distance de 1,68 m de la ligne de lot et que le Code national du bâtiment exige pour une issue une largeur minimale de 0,9 m, une galerie prévoyant un accès ayant façade sur rue ne peut donc pas être conforme à la distance minimale de 1 m exigée par rapport à la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne portera pas préjudice aux propriétaires des immeubles voisins puisqu'un stationnement commercial borde la cour latérale gauche de la propriété et qu'il n'y a pas d'ouverture prévue sur la paroi latérale de cette galerie :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, rue Richer, visant à réduire la distance minimale de la galerie de la ligne latérale de lot de 1 m à 0,65 m, et ce, afin de permettre la construction d'une galerie fermée sur pieux, le tout, comme illustré au plan intitulé « Identification de la dérogation mineure – 24, rue Richer – 29 juin 2016 ».

RECOMMANDÉE

30. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 77, rue Glaude – Réduire le rapport plancher/terrain minimal, la distance minimale entre l'allée d'accès et le bâtiment, la largeur minimale des bandes gazonnées bordant l'allée d'accès et l'espace de stationnement – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

Il est demandé s'il y aura des bordures pour assurer le maintien de la bande verte.

R-CCU-2016-08-08 / 204

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer une habitation unifamiliale existante en une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située au 77, rue Glaude;

CONSIDÉRANT QUE cette demande nécessite l'octroi de dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives au rapport plancher/terrain minimal et aux bandes gazonnées bordant l'allée d'accès et une partie de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé impliquera une rénovation complète de l'intérieur du bâtiment en améliorant sa pérennité et en contribuant à varier l'offre de logements locatifs dans le secteur visé;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées se justifient par l'implantation existante du bâtiment et la largeur limitée du terrain;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 77, rue Glaude visant à :

- réduire le rapport plancher/terrain de 0,5 à 0,35;
- réduire la distance minimale entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande gazonnée ou autrement paysagée en bordure de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- réduire la largeur de la bande gazonnée ou autrement paysagée en bordure de l'espace de stationnement de 0,5 m à 0 m sur le côté gauche de la propriété,

et ce, conditionnellement à la plantation d'un arbre en cour avant.

RECOMMANDÉE

31. Questions diverses :

Deux dossiers concernant la coupe de frênes morts, dans un secteur où l'abattage d'arbres est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, sont exposés. Il est rappelé qu'il a été convenu, compte tenu de la situation particulière causée par l'agrile du frêne que ces dossiers sont traités, de concert avec le Service de l'environnement, et dont le comité consultatif d'urbanisme en est informé, sans que les dossiers procèdent par voie de recommandation au conseil municipal. Les deux dossiers concernent des propriétés sur la rue Principale dans le secteur d'Aylmer.

- a) 57, rue Principale : Deux arbres sont morts, un orme et un érable. Il n'y a pas d'obligation de remplacement, car même après l'abattage, la propriété sera conforme à la réglementation.

- b) 104, rue Principale : Trois arbres sont à abattre, un arbre est mort et les deux autres créent des dommages à la propriété voisine, notamment à un mur de soutènement. Il n'y a pas ici non plus d'obligation de remplacement.

Il est demandé que le Service de l'urbanisme et du développement durable puisse examiner les dispositions qui pourraient être adoptées en vue de conserver le cachet particulier de la rue Principale en lien avec la présence importante d'arbres.

Les membres ont été informés qu'au cours de l'automne, deux dossiers particuliers leur seront présentés : l'un concernant un second règlement omnibus, l'autre concernant l'exercice de concordance du plan et des règlements d'urbanisme au Schéma d'aménagement.

32. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 40