



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
PROCÈS-VERBAL**

**230<sup>e</sup> séance tenue le 19 décembre 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<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Pascale Belleau, citoyenne  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Denys Laliberté, citoyen  
M. Michel Paquette, citoyen  
M. Jocelyn Plourde, citoyen  
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

**Ressources internes**

M. Gaël Bachand-Morin, agent de rédaction  
M. Marco Brodeur, chargé à la réglementation  
M. Pierre-Luc Caron, chargé à la réglementation  
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme  
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

**Autres**

M<sup>me</sup> Maria Berrafato  
MM. Michel Poirier et Éric O'Byrne et de cinq citoyens  
M. Maxime Tremblay, - Conseiller - District du Plateau (n° 4)

**ABSENCES :**

**Membres**

M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne

**Ressource interne**

M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

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

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

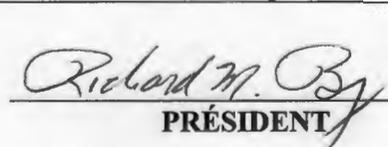
**2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 22.

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

**DISTRIBUTION :**

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

  
PRÉSIDENT

  
SECRÉTAIRE

3. Approbation du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016
4. Signature du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016
5. Suivi du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016
6. Date de la prochaine séance
7. Point d'information :
  - 7.1. Projet de règlement omnibus 2
  - 7.2. 2-22, rue de l'Horizon
  - 7.3. Publication des demandes soumises au CCU sur le site Web de la Ville de Gatineau
  - 7.4. Bilan 2016 des activités du CCU
8. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone commerciale C-08-023
10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones résidentielles H-11-026 et H-11-028
11. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone agricole A-19-064, 2015, 2019 et 2023, boulevard Maloney Est
12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 295, boulevard d'Europe
13. Projet de construction et dérogations mineures dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau au 88, rue de la Baie
14. Projet de construction et dérogations mineures dans un boisé de protection et d'intégration au 845, rue de Vernon
15. Modification d'un projet dans le secteur d'insertion villageoise Du-Moulin au 118, rue Édouard-Ellis
16. Projet d'affichage dans le noyau commercial de quartier de Buckingham au 746, avenue de Buckingham
17. Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades aux 1000 et 1100, boulevard Maloney Ouest
18. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration au 116 à 124, rue Laurette-Routhier
19. Usage conditionnel et dérogations mineures au 86, rue du Tropicque
20. Usage conditionnel aux 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber
21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 537, rue Gillies
22. Questions diverses :
  - a) Quartiers patrimoniaux
23. Levée de la séance.

**3. Approbation du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016**

Le procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016 est approuvé.

**4. Signature du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016**

Le procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016 est signé par le président.

**5. Suivi du procès-verbal de la 229<sup>e</sup> séance tenue le 21 novembre 2016**

Aucun commentaire n'a été formulé.

**6. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 16 janvier 2017.

**7. Point d'information :**

**7.1. Projet de règlement omnibus 2**

Arrivée de M. Maxime Tremblay.

Une présentation des modifications proposées au cadre réglementaire est effectuée.

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

- Les permis d'affaires (provisoire, délai d'émission, permis final d'occupation);
- L'atelier-résidence (définition d'atelier-résidence);
- Les terrasses (spectacles de karaoké);
- La règle d'insertion (distance de la façade calculée par rapport à la distance moyenne des bâtiments voisins et hauteur des bâtiments calculée par rapport au niveau moyen du rez-de-chaussée des bâtiments voisins);
- Le gazon synthétique (aménagement permanent et utilisation temporaire);
- Les panneaux solaires (types de panneaux solaires, photovoltaïques, thermiques, chauffe eau des piscines, localisation, encadrement esthétique);
- La salubrité des logements (humidité ponctuelle, humidité permanente, santé publique, responsabilités municipales et provinciales).

Il est 18 h 30 et on convient de passer à l'article 8.

#### **8. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme**

Arrivée de M<sup>me</sup> Maria Berrafato, de MM. Michel Poirier et Éric O'Byrne et de cinq citoyens.

MM. Michel Poirier et Éric O'Byrne rappellent qu'ils ne sont pas opposés au projet d'agrandissement de la garderie située au 86, rue du Tropique, mais désirent souligner leur inquiétude en ce qui concerne la sécurité sur la rue du Tropique et sur les rues du voisinage.

MM. Poirier et O'Byrne commentent un document PowerPoint présentant des photographies et une vidéo prise à l'intersection des rues du Tropique et de l'Atmosphère. Les commentaires portent principalement sur :

- Le nombre élevé de véhicules, de marcheurs et de cyclistes qui circulent présentement sur les rues du Tropique et de la Nébuleuse;
- L'impact sur la circulation que pourrait avoir l'agrandissement de la garderie;
- La dérogation mineure visant à réduire le nombre de cases de stationnement de 8 à 4;
- Le fait qu'aucune case de stationnement pour la clientèle de la garderie ne soit aménagée sur la propriété de la garderie;
- La réduction du ratio d'aire de jeux minimale par enfant de 4 m<sup>2</sup> à 3,26 m<sup>2</sup>;
- L'importance d'évaluer les nouvelles mesures de sécurité proposées par la Ville avant d'approuver le projet d'agrandissement de la garderie;
- Un comptage du nombre de véhicules qui circulent dans le secteur qui devrait être effectué en période hivernale.

M<sup>me</sup> Maria Berrafato, dépose un document présentant les grandes lignes du projet d'agrandissement de la garderie située au 86, rue du Tropique. M<sup>me</sup> Berrafato rappelle, entre autres, que le projet d'agrandissement :

- a été soumis et retenu par le Ministère de la Famille du Québec;
- prévoit l'ajout de 34 places supplémentaires, dont 10 places pour les poupons;
- permettra aux familles ayant plus qu'un enfant de regrouper leurs enfants à la même place et ainsi allégera le temps de leurs déplacements.

De plus, M<sup>me</sup> Berrafato dépose, pour information, copie des listes des 341 demandes en attente d'une place à la garderie du 88, rue du Tropique et copie de lettres et courriels de parents en accord avec le projet d'agrandissement de la garderie.

Départ de M<sup>me</sup> Maria Berrafato, de MM. Michel Poirier et Éric O'Byrne et de cinq citoyens.

##### **7.1. Projet de règlement omnibus 2 (suite...)**

- Le gazon synthétique (aménagement permanent et utilisation temporaire);
- Les panneaux solaires (types de panneaux solaires, photovoltaïques, thermiques, chauffe eau des piscines, localisation, encadrement esthétique);
- La salubrité des logements (humidité ponctuelle, humidité permanente, santé publique, responsabilités municipales et provinciales).

Départ de MM. Marco Brodeur et Pierre-Luc Caron.

7.2. 2-22, rue de l'Horizon

On explique qu'une demande de modification a été formulée visant le projet résidentiel du 2-22, rue de l'horizon afin d'aménager une salle communautaire nécessitant le déplacement deux cages d'escaliers vers les extrémités des corridors, un ajustement des superficies des logements et l'adaptation des ouvertures et des balcons des façades du bâtiment.

On souligne également que le nombre total de logements passera de 242 à 263.

7.3. Publication des demandes soumises au CCU sur le site Web de la Ville de Gatineau

On présente un document qui sera publié, avant chaque CCU, sur le site Web de la Ville de Gatineau à partir de janvier 2017. On souligne que ce document se veut une vulgarisation des sujets inscrits à l'ordre du jour des séances du CCU.

On suggère que les noms des membres du CCU ne soient pas inscrits dans ce document, mais déplacés ailleurs sur le site Web dans la section des « Comités et commissions ».

7.4. Bilan 2016 des activités du CCU

Le bilan 2016 des activités du CCU est présenté. On mentionne que 18 séances ont été tenues et que 344 dossiers ont fait l'objet d'une recommandation du CCU au conseil municipal.

**9. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone commerciale C-08-023 – Autoriser l'ensemble de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (C1) » à la zone commerciale C-08-023 et retirer la disposition particulière visant la continuité commerciale obligatoire au rez-de-chaussée des bâtiments ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2016-12-19 / 327**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de changement de zonage a été formulée pour ajouter l'ensemble de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (C1) » à la zone commerciale C-08-023;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de changement de zonage vise également à retirer, de cette zone, la disposition particulière visant la continuité commerciale obligatoire au rez-de-chaussée des bâtiments ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** le secteur est identifié au plan d'urbanisme comme faisant partie d'un concept commercial « Corridor de commerces et services régionaux » de la zone commerciale C-08-023, lequel est compatible avec la classe d'usage commercial « Services personnels et professionnels (C1) »;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone C-08-023 est située dans l'aire d'affectation « mixte » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la classe d'usage commercial « Services personnels et professionnels (C1) »;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande de changement de zonage permettra de régulariser les usages commerciaux dérogatoires présentement en droits acquis dans les bâtiments localisés aux 266, 268, 272, 274 et 276, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** ce changement de zonage est conforme aux orientations du plan d'urbanisme :

**Que** ce Comité recommande d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser l'ensemble de la catégorie d'usage « Services personnels et professionnels (C1) » dans la zone C-08-023 et à retirer, à la zone, la disposition particulière visant la continuité commerciale obligatoire au rez-de-chaussée des bâtiments ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph.

**RECOMMANDÉE**

10. **Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones résidentielles H-11-026 et H-11-028 – Agrandir la zone H-11-026 à même une partie de la zone H-11-028 et permettre les habitations à structure isolée d'un à trois étages comportant de un à six logements – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon**

R-CCU-2016-12-19 / 328

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de permettre la transformation de la propriété résidentielle unifamiliale située au 404, boulevard des Hautes-Plaines, en bâtiment multifamilial de trois étages comprenant six logements;

**CONSIDÉRANT QUE** pour répondre à cette demande, une modification au règlement de zonage serait nécessaire afin d'agrandir la zone résidentielle H-11-026 à même une partie de la zone résidentielle H-11-028 pour y inclure la propriété visée;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone H-11-026 permet actuellement les habitations multifamiliales de six logements, mais avec un maximum de deux étages et uniquement en structure jumelée et contiguë et que pour répondre à la demande, une modification à la grille de spécifications de la zone serait également requise afin de permettre les habitations multifamiliales de trois étages en structure isolée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble faisant l'objet de la demande s'inscrit dans une série de 14 habitations unifamiliales isolées, situées du 398 au 456, boulevard des Hautes-Plaines, qui constituent la zone H-11-028;

**CONSIDÉRANT QUE** le cadre bâti existant à l'intérieur de la zone H-11-029 située au nord de la propriété du requérant est également composé d'habitations unifamiliales isolées;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement de la zone H-11-026 pour inclure le 400, boulevard des Hautes-Plaines, a pour effet d'inclure également les deux habitations unifamiliales à l'est de la propriété situées aux 398 et 400, boulevard des Hautes-Plaines et que ces deux immeubles peuvent difficilement faire l'objet d'un projet de densification en raison de la superficie de leur terrain;

**Que** ce Comité recommande de ne pas approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant les zones résidentielles H-11-026 et H-11-028 afin d'agrandir la zone H-11-026 à même une partie de la zone H-11-028 pour y inclure l'immeuble situé au 404, boulevard des Hautes-Plaines, permettre les habitations à structure isolée dans la zone H-11-026 et augmenter le nombre maximal d'étages, de deux à trois, pour les bâtiments à structure isolée situés dans la zone H-11-026.

**RECOMMANDÉE**

11. **Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 2015, 2019 et 2023, boulevard Maloney Est – Créer une nouvelle zone agricole en excluant la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) » – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2016-12-19 / 329

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à retirer la catégorie d'usages « Habitations de type familial (h1) » de la grille des spécifications applicable à la zone agricole A-19-064 a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone agricole A-19-064 permet les usages agricoles, résidentiels et quelques usages commerciaux d'entreposage, de services de réparation de véhicules lourds et de services de travaux de finition de construction;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite exercer sur sa propriété du 2015 à 2019, boulevard Maloney Est, de nouveaux usages commerciaux approuvés en 2012 par le biais d'un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et ayant bénéficié d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** pour exercer les nouveaux usages commerciaux approuvés sur la propriété visée, le terrain situé au 2019, boulevard Maloney Est, devra faire l'objet d'un avis de décontamination puisqu'il est répertorié dans la liste des terrains contaminés établie par le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de Lutte contre les changements climatiques;

**CONSIDÉRANT QUE** les exigences de décontamination sont plus sévères pour un terrain lorsqu'une zone permet la catégorie d'usages « Habitations de type familial (h1) »;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de la présence de bâtiments résidentiels dans la zone agricole A-19-064, le Service de l'urbanisme et du développement durable propose de créer une nouvelle zone à même les propriétés situées aux 2015, 2019 et 2023, Maloney Est, et qui renfermera la même liste des usages autorisés dans la zone A-19-064 à l'exclusion des usages résidentiels :

**Que** ce Comité recommande d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à créer une nouvelle zone incluant les propriétés situées aux 2015, 2019 et 2023, boulevard Maloney Est à même une partie de la zone agricole A-19-064 et ainsi permettre les mêmes usages que cette dernière à l'exception de la catégorie d'usages « Habitation de type familial (h1) ».

#### **RECOMMANDÉE**

**12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 295, boulevard d'Europe – Construire un nouveau bâtiment résidentiel – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

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

- L'étude portant sur les effets d'ombre sur les terrains voisins et l'avis professionnel concernant les impacts du projet sur les effets d'accélération des vents pour les piétons qui ne seront déposés qu'après la recommandation du CCU;
- L'importance que ce projet de construction soit à l'échelle du piéton;
- Le nombre de cases de stationnement passant de 43 à 35 cases pour répondre à la demande des visiteurs et des occupants des 73 logements;
- Le besoin d'aménager un débarcadère sur le terrain comme indiqué dans le guide de construction de la Société d'habitation du Québec (SHQ);
- La qualité architecturale du bâtiment devant contribuer à la mise en valeur de l'interface privée et publique au niveau du rez-de-chaussée (convivial, fenestration, ouverture, etc.).

#### **R-CCU-2016-12-19 / 330**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel a été formulée pour la propriété située au 295, boulevard d'Europe, soit sur le lot numéro 4 612 833 du cadastre du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose un bâtiment composé de trois ailes distinctes ayant un gabarit de six étages sur le boulevard du Plateau, de quatre étages sur le boulevard d'Europe et de trois étages sur la rue de Londres;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) 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 PPCMOI;

**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 :

**Que** ce Comité recommande 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 295, boulevard d'Europe, afin de construire un projet résidentiel réparti dans un bâtiment principal composé de trois ailes, avec les caractéristiques suivantes :

- Un bâtiment principal d'un maximum de 73 logements;
- Ledit bâtiment atteignant une hauteur maximale de six étages;
- Un stationnement avec un minimum de 35 cases.

Conditionnellement au dépôt :

- d'une étude portant sur les effets d'ombre sur les terrains voisins;
- d'un avis professionnel concernant les impacts du projet sur les effets d'accélération des vents pour les piétons.

#### **RECOMMANDÉE**

13. **Projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau – 88, rue de la Baie – Transformer une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2016-12-19 / 331**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à transformer une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée a été formulée pour la propriété située au 88, rue de la Baie;

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

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet s'intègre au cadre bâti du secteur d'insertion comportant une mixité de bâtiments résidentiels et institutionnels de styles architecturaux variés;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement proposé, bien que motivé par un parti reflétant les nouvelles tendances architecturales, respecte l'intégrité du bâtiment existant répertorié dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise une bonification des aménagements paysagers existants de la propriété et une réduction des impacts visuels des espaces de stationnement;

**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 d'approuver un projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau au 88, rue de la Baie, afin de transformer une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Sophie Lamothe, architecte, le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et annoté par le SUDD;
- Façades proposées, préparées par Sophie Lamothe, architecte, le 25 août 2016.

L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation des dérogations mineures demandées.

**RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 88, rue de la Baie – Augmenter la marge avant maximale, l'empiètement maximal d'un accès au terrain et d'un espace de stationnement sur la façade principale du bâtiment, réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur du bâtiment et la largeur minimale d'un accès et d'une allée de circulation – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2016-12-19 / 332**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à transformer une habitation bifamiliale en habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 88, rue de La Baie;

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

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

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de la marge avant maximale concerne une partie de la façade principale et vise à distinguer le bâtiment existant de l'agrandissement proposé pour protéger son intégrité architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** l'accès et l'espace de stationnement empiètent déjà sur la façade principale du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'allée d'accès est existante et que son emplacement ne peut être modifié à cause de l'implantation du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la largeur de l'allée de circulation vise à préserver l'aire d'agrément gazonnée en cour arrière :

**Que** ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 88, rue de la Baie, visant à :

- Augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 9,85 m;
- Augmenter l'empiètement d'un accès et d'un espace de stationnement hors rue sur la façade principale du bâtiment de 0 % à 15 %;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et le mur d'un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'un accès au terrain de 3 m à 2,5 m;
- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation à double sens de 7 m à 4,15 m.

conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

#### **RECOMMANDÉE**

14. **Projet de construction dans un boisé de protection et d'intégration – 845, rue de Vernon – Construire un bâtiment commercial d'entreposage d'objets et de matériaux recyclés – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2016-12-19 / 333**

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété fait l'objet d'une demande d'approbation visant la construction d'un bâtiment commercial d'entreposage d'objets et de matériaux secs recyclés formulée par le promoteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain sis au 845, rue de Vernon est localisé dans un boisé de protection et d'intégration du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acte de vente numéro 35 275, intervenu entre la Ville de Gatineau et les entreprises Myral comprend des obligations d'aménagement paysager spécifiques pour la propriété au 845, de Vernon, incluant le maintien des pentes existantes le long des lignes latérales et arrière, ainsi que l'installation d'une clôture en mailles de chaîne noire au sommet desdites pentes;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété à l'étude est adjacente au 835, rue de Vernon, qui été aménagée conformément au plan approuvé en 2006 en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, et qu'en conséquence le plan approuvé pour cet immeuble n'a pas à être modifié;

**CONSIDÉRANT QUE** les obligations d'aménagement paysager consignées à l'acte de vente numéro 35 275 de la propriété à l'étude sont cohérentes au guide d'aménagement de la propriété accolée, qu'est le 835, rue de Vernon;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acte de vente numéro 35 275 exige l'installation d'un type de clôture différant des normes d'entreposage de type C déclinées à l'article 466 du Règlement de zonage numéro 502-2005, applicable à la propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le Service des affaires juridiques et le Service des biens immobiliers ont été consultés quant au projet de construction dans le boisé de protection et d'intégration, ainsi que sur la nature des demandes de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi d'une résolution d'approbation du conseil dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ne dispense pas le requérant de ses obligations de construction et d'occupation des lieux consignées à l'acte de vente;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant planifie le retrait total du talus et du muret existants qui longent la limite mitoyenne Est entre le site concerné du 845, rue de Vernon, et le terrain adjacent sis au 835, rue de Vernon, appartenant aussi au requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de construction est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme, sauf pour l'exigence d'une clôture opaque ou partiellement ajourée entourant l'aire d'entreposage extérieure et la distance minimale entre l'aire d'entreposage extérieure et la ligne latérale Est du terrain, pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

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

**Que** ce Comité recommande d'approuver le projet de construction dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, sis au 845, rue de Vernon, afin de construire un bâtiment commercial d'entreposage d'objets et de matériaux recyclés, comme illustré aux plans intitulés :

- Élévations, extrait du plan réalisé par APA Experts-conseils/consultants, feuillet n° A-01 du 16 avril 2015, reçu le 28 septembre 2016;
- Plan d'aménagement et de drainage, coupes-types et détails, extrait du plan réalisé par APA Experts-conseils/consultants, feuillet n° C-01 du 11 février 2015, révisé et reçu le 28 septembre 2016;
- Plan de plantations, extrait du plan réalisé par APA Experts-conseils/consultants, feuillet n° L-01 du 11 février 2015, révisé et reçu le 28 septembre 2016;
- Plan de gestion des eaux pluviales, coupes-types et détails, extrait du plan réalisé par APA Experts-conseils/consultants, feuillet n° C-02 du 11 février 2015, révisé le 13 mai 2015 et reçu le 28 septembre 2016;

conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 – 835 et 845, rue de Vernon – Exempter de l'exigence d'une clôture opaque ou partiellement ajourée entourant l'aire d'entreposage extérieure, exempter de l'exigence d'une clôture le long de la limite Est de l'aire d'entreposage et réduire la distance entre l'aire d'entreposage et la ligne de terrain – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2016-12-19 / 334**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de construction dans un boisé de protection et d'intégration a été formulée pour un bâtiment principal commercial destiné à des fins d'entreposage d'objets et de matériaux recyclés;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet doit être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acte de vente numéro 35 275, intervenu entre la Ville de Gatineau et les entreprises Myral comprend des obligations d'aménagement paysager spécifiques, incluant le maintien des pentes existantes le long des lignes latérales et arrière, ainsi que l'installation d'une clôture en maille de chaînes noire au sommet desdites pentes;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété du 835, rue de Vernon a été aménagée conformément au plan approuvé en 2006 en vertu Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, et qu'en conséquence le plan approuvé pour cet immeuble n'a pas à être modifié;

**CONSIDÉRANT QUE** les obligations d'aménagement paysager consignées à l'acte de vente numéro 35 275 de la propriété l'étude, sont cohérentes au guide d'aménagement de la propriété accolée, qu'est le 835 rue de Vernon;

**CONSIDÉRANT QUE** l'acte de vente exige l'installation d'un type de clôture différant des normes d'entreposage de type C déclinées à l'article 466 du Règlement de zonage numéro 502-2005, applicables à la propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** le service des affaires juridiques et le service des biens immobiliers ont été consultés quant au projet de construction dans le boisé de protection et d'intégration, ainsi que sur la nature des demandes de dérogations mineures;

**CONSIDÉRANT QUE** l'octroi d'une résolution d'approbation du Conseil dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire relatif aux dérogations mineures ne dispense pas le requérant de ses obligations de construction et d'occupation des lieux consignées à l'acte de vente;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées visent à exempter de l'exigence d'une clôture opaque ou partiellement ajourée entourant l'aire d'entreposage extérieure, d'exempter de l'exigence d'une clôture le long de la limite Est de l'aire d'entreposage et de réduire la distance entre l'aire d'entreposage et la ligne de propriété Est du terrain du 845, rue de Vernon;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aire d'entreposage prévue au projet chevauche les deux propriétés situées aux 835 et 845, rue de Vernon, et qu'une dérogation mineure est également requise afin de réduire la distance entre l'aire d'entreposage et la ligne de propriété du terrain du 835, rue de Vernon, et d'exempter cet immeuble de l'exigence d'une clôture le long de la limite Ouest de l'aire d'entreposage;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de retirer le talus le long de la limite Est du terrain est contraire à ce qui était prévu à l'acte de vente du 24 août 2015, entre la Ville et le requérant et que le conseil doit statuer sur cette demande du requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées sont admissibles au Règlement n° 17-2002 concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme et ne portent pas atteinte au droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

**Que** ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n°502-2005, pour les aires d'entreposage extérieures des immeubles situés aux 835 et 845, rue de Vernon, afin de :

pour l'immeuble du 845, rue de Vernon :

- Exempter de l'exigence d'une clôture opaque ou partiellement ajourée entourant l'aire d'entreposage extérieure et d'autoriser une clôture à mailles de chaîne;
- Exempter de l'exigence d'une clôture le long de la limite Est de l'aire d'entreposage;
- Réduire la distance minimale de 3 m à 0 m entre l'aire d'entreposage extérieure et la ligne de propriété située du côté Est;

pour l'immeuble du 835, rue de Vernon :

- Exempter de l'exigence d'une clôture opaque ou partiellement ajourée entourant l'aire d'entreposage extérieure et d'autoriser une clôture à mailles de chaîne;
- Réduire la distance minimale de 3 m à 0 m entre l'aire d'entreposage extérieure et la ligne de propriété située du côté Ouest;
- Exempter de l'exigence d'une clôture le long de la limite Ouest de l'aire d'entreposage;

conditionnellement à l'approbation du projet de construction dans un boisé de protection et d'intégration visant la construction d'un bâtiment principal commercial d'entreposage de matériaux secs au 845, rue de Vernon, assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005.

**Que** ce Comité recommande d'approuver le retrait du talus le long de la limite Est du terrain, contrairement à ce qui était prévu au paragraphe 1c), du quatrième alinéa, de l'acte de vente du 24 août 2015, entre la Ville et le requérant.

## **RECOMMANDÉE**

On convient de passer immédiatement à l'article 19.

### **19. Usage conditionnel – 86, rue du Tropique – Autoriser un agrandissement d'un service de garderie – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

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

- La problématique de circulation (automobiliste, cycliste et piétonne) sur une rue locale;
- Les manœuvres relatives à la collecte des ordures;

- Le grand nombre de dérogations mineures (sept) nécessaires pour réaliser ce projet d'agrandissement;
- La grosseur du bâtiment après l'agrandissement;
- Les réductions du nombre de cases de stationnement, de l'aire de jeux et de la verdure;
- Les impacts de l'agrandissement sur l'augmentation de la circulation et de la sécurité des enfants;
- Le niveau de fiabilité des études de circulations;
- L'efficacité des mesures de sécurité proposées par les spécialistes en circulation et sécurité routière.

**R-CCU-2016-12-19 / 335**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un service de garderie de 42 à 80 enfants a été formulée pour la propriété située au 86, rue du Tropicque;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement implique un réaménagement de l'aire de jeux extérieure et des espaces de stationnement existants;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a reçu, le 10 décembre 2013, une autorisation du ministère de la Famille visant à offrir 76 places subventionnées et qu'une demande additionnelle pour l'ajout de quatre enfants, afin d'atteindre le maximum autorisé par établissement, a été déposée auprès du ministère;

**CONSIDÉRANT QU'**une soirée d'information relativement au projet d'agrandissement de la garderie et aux enjeux de circulation et de sécurité à proximité de l'école Des-Deux-Ruisseaux et de la garderie a été tenue le 7 novembre 2016 à la demande des citoyens du secteur lors de la séance du CCU du 12 septembre 2016;

**CONSIDÉRANT QUE** le compte-rendu de la soirée d'information, tenue le 7 novembre 2016 et les modifications à la réglementation du stationnement dans le secteur de l'école des Deux-Ruisseaux et de la garderie du 86, rue du Tropicque, proposées par les spécialistes en sécurité routière et en circulation feront l'objet d'un point d'information distinct à l'ordre du jour du CCU;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, des dérogations mineures devront être accordées par ce conseil;

**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 soit :

- La propriété du 86, rue du Tropicque est située à l'intersection de la rue de l'Atmosphère, identifiée comme une collectrice secondaire au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005;
- La localisation des aires de jeux extérieures et leurs aménagements limitent les impacts sur le voisinage, puisque les aires de jeux sont localisées dans la cour latérale sur rue, la cour arrière adjacente à l'allée d'accès de l'école des Deux-Ruisseaux et à la cour arrière de la requérante;
- L'emplacement bénéficie de la proximité des services ou des infrastructures de soutien comme le parc des Deux-Ruisseaux situé à 300 m du service de garde.

**Que** ce Comité recommande d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 86, rue du Tropicque, afin d'autoriser l'agrandissement de la garderie de 42 à 80 enfants, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
0	8	0	2

**NON RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 86, rue du Tropicque – Augmenter le rapport espace bâti/terrain et la largeur de l'accès au terrain, réduire le nombre minimum de cases de stationnement, le ratio relatif à l'aire de jeux minimum par enfant, la distance entre l'aire de stationnement et la rue, les largeurs de la bande de verdure entre l'aire de stationnement et la rue, et de la bande de verdure adjacente à la façade principale du bâtiment – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2016-12-19 / 336**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'agrandissement d'une garderie de 42 à 80 enfants a été formulée pour la propriété située au 86, rue du Tropique;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement de la garderie respecte les normes exigées du ministère de la Famille pour une garderie de 80 enfants;

**CONSIDÉRANT QUE** la localisation de la garderie répond aux trois critères d'évaluation exigés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement implique l'augmentation du rapport espace bâti/terrain maximum à 0,36 au lieu de la norme minimale de 0,30, une augmentation requise pour assurer la conformité aux normes du ministère de la Famille et qu'une dérogation mineure est requise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement implique aussi la réduction du nombre de cases de stationnement requis de huit à quatre cases et qu'une dérogation mineure est requise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement implique l'augmentation de la largeur de l'accès au terrain étant donné que les quatre cases sont accessibles par la rue et qu'une dérogation mineure est requise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement de la garderie ne respecte pas le ratio relatif à l'aire de jeux minimum par enfant, soit 3,26 m<sup>2</sup>/enfant au lieu de 4 m<sup>2</sup>/enfant exigé par la Ville, mais respecte les exigences du ministère de la Famille qui exige un parc adapté à l'âge des enfants localisé à moins de 500 m de la garderie;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées ne portent pas atteinte à la jouissance de leur droit de propriété aux propriétaires des immeubles voisins :

**Que** ce Comité recommande d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 86, rue du Tropique, de façon à :

- Augmenter le rapport espace bâti/terrain de 0,30 à 0,36;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain de 5 m à 12,5 m;
- Réduire le nombre de cases de stationnement exigé de 8 à 4 cases;
- Réduire le ratio d'aire de jeux minimale de 4 m<sup>2</sup>/enfant à 3,26 m<sup>2</sup>/enfant;
- Réduire la bande de verdure minimale exigée entre une aire de stationnement et la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- Réduire la bande de verdure devant la façade principale de 1,5 m à 1 m;
- Réduire la distance minimale requise entre l'aire de stationnement et la ligne de rue de 3 m à 0 m.

conditionnellement à l'octroi de l'usage conditionnel visant à autoriser l'agrandissement de la garderie de 42 à 80 enfants au 86, rue du Tropique.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENT</b>
0	8	0	2

**NON RECOMMANDÉE**

Départ de MM. Maxime Tremblay et Gaël Bachand-Morin.

**15. Modification d'un projet dans le secteur d'insertion villageoise Du-Moulin – 118, rue Édouard-Ellis – Régulariser des travaux d'agrandissement d'un balcon du deuxième étage de la façade principale d'une habitation bifamiliale isolée – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

On suggère que le requérant soit invité à rééquilibrer l'agrandissement du balcon du deuxième étage sur la façade principale du bâtiment afin d'améliorer l'aspect architectural du bâtiment.

**R-CCU-2016-12-19 / 337**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir le balcon du deuxième étage, situé sur la façade principale d'une habitation bifamiliale isolée, a été formulée pour la propriété située au 118, rue Édouard-Ellis;

**CONSIDÉRANT QU'**un PIIA a été approuvé en 2015 pour des travaux de rénovation du bâtiment principal visant le changement de revêtement de la façade principale et l'agrandissement de la galerie du rez-de-chaussée sans modification au balcon;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a réalisé les travaux mentionnés en plus d'avoir entamé l'agrandissement du balcon à l'étage qui n'était pas autorisée au PIIA;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a soumis une demande de modification du PIIA afin de régulariser les travaux d'agrandissement du balcon;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de modification du PIIA approuvé vise à ajouter l'agrandissement du balcon;

**CONSIDÉRANT QUE** la présence de grands balcons à l'étage est une caractéristique architecturale présente dans le secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification proposée du PIIA améliorera l'aspect architectural du bâtiment principal et créera une uniformité du balcon en façade avant par rapport aux autres bâtiments du secteur;

**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 de régulariser des travaux d'agrandissement d'un balcon du deuxième étage de la façade principale d'une habitation bifamiliale isolée au 118, rue Édouard-Ellis, comme illustré aux documents suivants :

- Extrait du certificat de localisation, préparé par Denis Ayotte, arpenteur-géomètre, 16 juillet 2014 – 118, Édouard-Ellis;
- Élévation du bâtiment, préparée par Patrick Fillion, technologue professionnel, juin 2014 (modifiée par le SUDD pour illustrer la demande du requérant) – 118 Édouard-Ellis.

#### **RECOMMANDÉE**

16. **Projet d'affichage dans le noyau commercial de quartier de Buckingham – 746, avenue de Buckingham - Installer une enseigne détachée – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**R-CCU-2016-12-19 / 338**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 746, avenue de Buckingham;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne détachée permet de mieux identifier les établissements commerciaux dont la façade n'est pas visible de la rue;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne proposée s'intègre au bâtiment existant par sa forme et ses couleurs;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 et aux normes applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 :

**Que** ce Comité recommande d'approuver ce projet d'affichage dans le noyau commercial de quartier de Buckingham au 746, avenue de Buckingham, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation architecturale numéro 505.1-2011, afin d'installer une enseigne détachée, comme illustré au document « Enseigne détachée proposée – par Enseignes Multi Graphique – 3 décembre 2015 – 746, avenue de Buckingham ».

#### **RECOMMANDÉE**

17. **Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 1000, boulevard Maloney Ouest – Rénover les façades du bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**Modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 1100, boulevard Maloney Ouest – Rénover les façades du bâtiment, aménager une terrasse de restauration et installer une nouvelle enseigne – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2016-12-19 / 339**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la rénovation des façades du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 1000, boulevard Maloney Ouest;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver la rénovation des façades du bâtiment, l'aménagement d'une terrasse de restauration et l'installation d'une nouvelle enseigne a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés s'intègrent au concept d'aménagement général déjà approuvé en 2013 et qu'ils n'auront aucune incidence sur les aménagements de l'espace de stationnement et des voies piétonnières;

**CONSIDÉRANT QUE** la rénovation des façades de la propriété située au 1000, boulevard Maloney Ouest, s'inspire de nouvelles tendances architecturales;

**CONSIDÉRANT QUE** la rénovation des façades de la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest, vise à les harmoniser aux rénovations déjà effectuées sur les autres façades du bâtiment et à créer un accès dédié à un nouveau commerce;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle enseigne proposée sur le mur arrière de la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest, respecte le concept d'affichage déjà approuvé pour ce bâtiment commercial en 2013;

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

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés sont également conformes aux critères et objectifs applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale aux projets d'intervention pour les catégories d'usages du groupe « commercial (c) » dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux numéro 505.1-2011 :

**Que** ce Comité recommande d'approuver la modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 1000, boulevard Maloney Ouest, visant à rénover les façades du bâtiment, comme illustré aux documents :

- Façade principale existante et proposée – 1000, boulevard Maloney Ouest – Dessins et perspective préparés par Line Laurin architecture + Design, le 4 octobre 2016 et annotés par le SUDD;
- Rénovations proposées aux façades latérales et arrière – 1000, boulevard Maloney Ouest – Dessins préparés par Line Laurin architecture + Design, le 4 octobre 2016.

**Que** ce Comité recommande d'approuver la modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 1100, boulevard Maloney Ouest, visant à rénover les façades du bâtiment, aménager une terrasse de restauration et installer une nouvelle enseigne, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plans et dessins montrant les rénovations proposées pour la façade arrière – 1100, boulevard Maloney Ouest – Préparés par Dimitri Smolens, designer d'intérieur en octobre 2016;
- Vue en perspective montrant les rénovations proposées de la façade arrière – 1100, Boulevard Maloney Ouest – Préparée par NEUF ARCHITECTES le 21 novembre 2016 et annotée par le SUDD;
- Photomontage montrant les rénovations proposées sur la façade avant du bâtiment – 1100, Boulevard Maloney Ouest – Préparé par Sikorski Labelle architectes le 5 avril 2016.

#### **RECOMMANDÉE**

- 18. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration – 116 à 124, rue Laurette-Routhier – Autoriser une opération cadastrale et la construction de cinq bâtiments unifamiliaux en structure jumelée – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

On suggère qu'un écran visuel végétal soit aménagé entre le 124 et le 126, rue Laurette-Routhier. On suggère également que le revêtement de vinyle soit remplacé par un parement en canexel ou d'un produit James Hardie.

**R-CCU-2016-12-19 / 340**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de réaliser un projet de développement résidentiel incluant une opération cadastrale et la construction de cinq bâtiments unifamiliaux en structure jumelée totalisant 10 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est situé 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** ce 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 d'approuver un projet de développement résidentiel dans un boisé de protection et d'intégration en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin d'autoriser une opération cadastrale et la construction de cinq bâtiments unifamiliaux en structure jumelée totalisant 10 logements aux 116 à 124, rue Laurette-Routhier, comme illustrés aux documents intitulés :

- Annexe 5 - Lotissement et implantation proposés – par Daniel Handfield, arpenteur-géomètre – 13 octobre 2016 – 116 à 124, rue Laurette-Routhier – annoté par le SUDD des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers;
- Annexe 6 - Plan de présentation et élévation de rue – par LaVérendrye Construction – 17 novembre 2016 – 116 à 124, rue Laurette-Routhier – annoté par le SUDD des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers;
- Annexe 7 - Modèles et présentation des matériaux – par LaVérendrye Construction – 13 juillet 2016 – 116 à 124, rue Laurette-Routhier – annoté par le SUDD des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers;

**RECOMMANDÉE**

Le dossier inscrit à l'article 19 a été traité après l'article 14.

20. **Usage conditionnel – 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2016-12-19 / 341**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour les propriétés situées aux 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande vise à permettre l'implantation de deux garderies, dont l'une accueillera 68 enfants et l'autre 53, dans deux bâtiments à construire;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis de lotissement devra être déposée pour la reconfiguration des lots 5 556 559, 5 556 560 et 5 556 561 en vue de constituer deux lots distincts;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant possède déjà un permis d'opération du ministère de la Famille pour deux garderies qui seront déménagées aux 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétés visées par la demande respectent deux des critères d'évaluation stipulés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétés ne bénéficient pas de la présence d'infrastructures de soutien tel un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque, mais que la superficie des aires de jeux projetées pour les enfants est conforme à la norme minimale de 4m<sup>2</sup>/enfant du Règlement de zonage numéro 502-2005 et est conforme aux normes provinciales applicables :

**Que** ce Comité recommande d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, aux 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour deux garderies, dont l'une de 68 enfants et l'autre de 53, comme illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation, préparé par Lapalme Rheault, 3 novembre 2016 – 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber;
- Plan projet d'implantation et de lotissement, préparé par Hubert Carpentier, 2 septembre 2016 – 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber;
- Élévations du bâtiment prévu pour 68 enfants, préparées par Lapalme Rheault architectes et associés, février 2016– 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber;
- Élévations du bâtiment prévu pour 53 enfants, préparées par Lapalme Rheault architectes et associés, février 2016– 1050, 1054 et 1058, boulevard Gréber.

Et ce, conditionnellement à l'émission d'un permis de lotissement visant la création de deux nouveaux lots distincts, à l'établissement d'une servitude de passage réciproque pour les deux garderies et à la production d'une revalidation de l'étude géotechnique avant l'émission du permis de construire.

#### **RECOMMANDÉE**

- 21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 537, rue Gillies – Réduire la marge arrière d'un bâtiment principal à usage résidentiel – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**R-CCU-2016-12-19 / 342**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 537, rue Gillies;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure visant à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 4,72 m doit être accordée pour réaliser cet agrandissement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'espace disponible dans la cour arrière n'est pas suffisant pour accueillir l'agrandissement proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet d'agrandissement, qui n'est pas visible de la rue, permettra de conserver le style architectural du bâtiment et maintiendra les aménagements existants à l'intérieur du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation est isolée des habitations voisines par une clôture et une haie de cèdres opaques;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure, le projet est conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 :

**Que** ce Comité recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 537, rue Gillies, visant à réduire de 7 m à 4,72 m la marge arrière minimale afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal, comme illustré au document: « Annexe 3 - Plans de l'agrandissement et des façades – par le requérant – 7 novembre 2016 - 537, rue Gillies - annoté par le SUDD des secteurs de Buckingham et de Masson-Angers ».

#### **RECOMMANDÉE**

- 22. Questions diverses :**

a) Quartiers patrimoniaux

Ce sujet est reporté à une prochaine séance.

- 23. Levée de la séance.**

La séance est levée à 21 h 45.