



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

233^e séance tenue le 20 février 2017 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

Autre

M^{me} Laurence Gagnon, TC Média – art. 14. Période de questions

ABSENCE :

Ressource interne

M^{me} 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.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017
4. Signature du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017
6. Approbation du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017
7. Signature du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

8. Suivi du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017
9. Date de la prochaine séance (20 mars 2017)
10. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la zone commerciale C-10-006
11. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 Plateau Symmes, Phases 19 et 20
12. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et projet de redéveloppement dans le secteur de Saint-Jean-Bosco au 25-29, rue Duquesne
13. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 455, boulevard de la Gappe
14. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
15. Projet d'affichage dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 4, rue Taschereau
16. Projet de construction dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des boulevards des Allumettières et Maisonneuve et dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 78-88, rue Dollard-des Ormeaux
17. Projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 97, rue Lois
18. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 695 et 704, rue Front, 185 à 247, rue de l'Ours-Noir
19. Projet de rénovation dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 28, rue Metcalfe
20. Projet de construction dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Montcalm au 68-72, rue Montcalm
21. Régularisation de l'affichage dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud au 87, boulevard Saint-Joseph
22. Projet d'affichage dans le secteur d'insertion de l'avenue de Buckingham au 108, rue Joseph
23. Projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des faubourgs de l'Île au 113, rue Saint-Henri
24. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 20, rue du Panorama
25. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, boulevard Montclair
26. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 27, rue Riverview
27. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 62, chemin Foley
28. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 82, rue du Couvent
29. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, promenade Crescent
30. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 315, rue du Grand-Ruisseau
31. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1291, chemin de la Montagne
32. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 443, montée Dalton
33. Questions diverses :
 - a)
 - b)
34. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017

Le procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017

Le procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 231^e séance tenue le 16 janvier 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Approbation du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017

Le procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017 est approuvé.

7. Signature du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017

Le procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la 232^e séance tenue le 23 janvier 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

9. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 20 mars 2017.

On souligne que la séance initialement prévue le 24 avril 2017 a été déplacée au 25 avril 2017. Le président mentionne qu'il n'est pas disponible le 25 avril. Une nouvelle date sera proposée.

10. Modifier le Règlement de zonage – Autoriser un centre de recherche et développement de haute technologie – Zone commerciale C-10-006, 1040, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- La manutention de produits ou d'entreposage;
- Les risques sanitaires des télécommunications ou dangers des ondes électromagnétiques.

R-CCU-2017-02-20 / 14

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée pour ajouter la sous-catégorie d'usages « centres de recherche et développement de haute technologie (i1a) » à la zone commerciale C-10-006;

CONSIDÉRANT QUE cette demande de changement de zonage permettra à une entreprise œuvrant dans le domaine de la haute technologie de s'implanter, comme locataire, dans le bâtiment commercial situé au 1040, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la zone C-10-006 est située dans l'aire d'affectation « commerce artériel » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible, sous conditions, avec la classe d'usage industriel « recherche et développement (i1) »;

CONSIDÉRANT QUE cette modification réglementaire vise à offrir une plus grande diversité au niveau des activités économiques dans la zone commerciale C-10-006 située aux abords du parc d'affaires Richelieu;

CONSIDÉRANT QUE les usages industriels de la sous-catégorie d'usages « centres de recherche et développement de haute technologie (i1a) » n'occasionnent pas de nuisances indésirables et sont compatibles avec les activités commerciales environnantes;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser la sous-catégorie d'usages « centres de recherche et développement de haute technologie (i1a) » au 1040, boulevard Saint-Joseph, dans la zone commerciale C-10-006.

RECOMMANDÉE

11. Modifier le Règlement de zonage – Autoriser la réalisation des phases 19 et 20 – Projet résidentiel Plateau Symmes – District électoral du Plateau– Maxime Tremblay

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

- La nature de l'entente qui a été conclue en 2008 entre la Ville de Gatineau et un développeur;

- La façon d'attribuer un numéro à une nouvelle zone (ex. H-13-XXX) du plan de zonage.

R-CCU-2017-02-20 / 15

CONSIDÉRANT que par ses résolutions CM-2008-926 et CM-2008-1325, la Ville a mis en application une entente de principe le 15 mai 2008 visant à permettre la construction de l'école du Marais et la réalisation d'un projet résidentiel pour la phase 20 ainsi qu'un échange de terrain de terrain sur la rue Boussole;

CONSIDÉRANT QU'en 2012, la Ville a été informée que les contraintes, telles que la présence d'une servitude pour l'égout sanitaire et la construction d'une butte-écran, empêchaient la réalisation de la phase 20;

CONSIDÉRANT QU'en accord avec le Service des biens immobiliers, un terrain municipal (au sud de l'actuelle phase 20) a été identifié pour l'échange de terrains;

CONSIDÉRANT QUE l'entente de 2008 prévoit un changement de zonage pour permettre la réalisation de la phase 19 à même la zone P-13-119;

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise pour le terrain vacant non aménagé sur un terrain municipal, au sud de la rue Boussole, ainsi qu'un terrain vacant non aménagé sur un terrain privé au nord du ruisseau Moore, et ce pour permettre le développement résidentiel des phases 19 et 20 du projet Plateau Symmes;

CONSIDÉRANT QUE la densité proposée respecte les orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé 2050-2016 et le plan d'urbanisme numéro 500-2005;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés sont compatibles avec les aires d'affectations du plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser la réalisation des phases 19 et 20 du projet résidentiel Plateau Symmes en révisant les normes réglementaires et les limites des zones résidentielles H-13-117, P-13-119, H-13-126, P-13-127, H-13-130, H-13-131 et H-13-187 de la façon suivante :

- agrandir la zone communautaire P-13-127 à même la totalité de la zone habitation H-13-131 et une partie des zones habitation H-13-126 et H-13-130;
- agrandir la zone habitation H-13-187 à même une partie de la zone habitation H-13-177;
- agrandir la zone habitation H-13-130 à même une partie de la zone habitation H-13-187 et permettre les structures jumelées et contiguës, diminuer le nombre minimum et maximum d'étages et de logements;
- créer une nouvelle zone habitation (H1) à même une partie de la zone P-13-119 et permettre les structures isolées, jumelées et contiguës, et préciser le nombre d'étages et de logements comme illustré au document : Plans de zonage H-13-117, P-13-119, H-13-126, P-13-127, H-13-130, H-13-131 et H-13-187.

RECOMMANDÉE

12. Approuver un PPCMOI – Autoriser la construction de trois habitations trifamiliales à structure contiguë – 25, 27 et 29, rue Duquesne – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- La dérogation mineure de 2 m à 1 m la distance d'une case de stationnement d'une ouverture de pièces habitable située au sous-sol
- Le volume du nouveau bâtiment par rapport aux bâtiments du voisinage;
- La remise qui empiète sur le terrain de la Ville qui sera enlevée;
- L'intégration du bâtiment dans son milieu (ouverture et droit de vue);
- La dérogation mineure de 75 m² à 38 m² la superficie des aires d'agrément du 27, rue Duquesne;
- La proximité à la rue Duquesne du bâtiment;
- Le concept du bâtiment qui attirera des familles dans ce secteur de la Ville;
- L'impact du nouveau bâtiment sur son voisinage;
- La vitesse du redéveloppement du secteur de Saint-Jean-Bosco.

À la suite d'une suggestion on mentionne qu'une bordure de béton ceinturant l'espace stationnement est obligatoire pour tout stationnement comprenant plus de cinq cases.

R-CCU-2017-02-20 / 16

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de trois bâtiments à structure contiguë comprenant chacun une habitation trifamiliale a été formulée pour la propriété située aux 25, 27 et 29, rue Duquesne;

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

CONSIDÉRANT QUE la démolition de l'habitation multifamiliale existante doit être autorisée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans la zone d'habitation H-09-068 où la structure contiguë est autorisée, mais pour un nombre maximal d'un logement par bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'une modification réglementaire sur l'ensemble de la zone n'apparaît pas souhaitable dans ce secteur où la typologie des bâtiments existants est de 1 à 4 logements et que seulement le terrain du requérant a une dimension plus grande que les dimensions des autres terrains dans la zone;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet, les requérants doivent acquérir de la Ville de Gatineau les deux parcelles portant les numéros de cadastre 1 288 440 et 1 286 717;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge seulement aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives au nombre de logements par bâtiment à structure contiguë, à certaines normes applicables à l'aménagement de l'espace de stationnement et à la superficie minimale des aires d'agrément pour deux des trois propriétés;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, aux 25, 27 et 29, rue Duquesne, afin d'autoriser la construction de trois habitations trifamiliales à structure contiguë dont les normes d'implantation et d'aménagement extérieur souhaitées aux propriétés sont les suivantes :

- le nombre de logements par bâtiment à structure contiguë est de trois;
- le nombre de cases de stationnement est de neuf;
- la largeur de l'allée de circulation à double sens de l'espace de stationnement est de 6 m;
- la largeur de la bande paysagée bordant l'allée d'accès et l'espace de stationnement à certains endroits est de 0 m;
- la distance de l'espace de stationnement au bâtiment est de 1 m;
- la superficie des aires d'agrément sur la propriété du 25, rue Duquesne est de 72 m²;
- la superficie des aires d'agrément sur la propriété du 27, rue Duquesne est de 52 m²;

conditionnellement à :

- l'approbation du Comité sur les demandes de démolition de la démolition du bâtiment principal existant situé aux 25-29, rue Duquesne;
- l'approbation par le conseil municipal de la cession des parcelles 1 228 440 et 1 286 717 du cadastre du Québec de l'ancienne ruelle située à l'arrière de la propriété 25-29, rue Duquesne;
- le dépôt d'une servitude notariée perpétuelle de passage et de partage de l'espace de stationnement aménagé à l'arrière des trois lots à créer.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	5	0	0

NON RECOMMANDÉE

Approuver un PIIA – Autoriser la construction de trois habitations trifamiliales à structure contiguë – 25, 27 et 29, rue Duquesne – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-02-20 / 17

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction de trois bâtiments à structure contiguë comportant chacun trois logements a été formulée pour la propriété située aux 25, 27 et 29, rue Duquesne;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être autorisé par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de l'habitation multifamiliale existante doit être autorisée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 mentionne que les bâtiments principaux doivent contribuer à la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE le style architectural du bâtiment proposé assure l'intégration d'éléments typiques des bâtiments avoisinants dans la construction des façades du bâtiment;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur de redéveloppement de Saint-Jean-Bosco, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 25, 27 et 29, rue Duquesne, afin de construire trois habitations trifamiliales à structure contiguë, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 25-27-29, rue Duquesne – Zoran Gavran architecture – 17 janvier 2017;
- Élévations avant et arrière – 25-27-29, rue Duquesne – Zoran Gavran architecture – 17 janvier 2017;
- Élévations latérales – 25-27-29, rue Duquesne – Zoran Gavran architecture – 17 janvier 2017;
- Vues en perspective – 25-27-29, rue Duquesne – Zoran Gavran architecture – 17 janvier 2017;
- Modèles des matériaux proposés – 25-27-29, rue Duquesne – Zoran Gavran architecture – 17 janvier 2017,

Conditionnellement à :

- l'approbation du Comité sur les demandes de démolition de la démolition du bâtiment principal existant situé aux 25-29, rue Duquesne;
- l'approbation par le conseil municipal du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour construire trois habitations trifamiliales à structure contiguë;
- l'approbation par le conseil municipal de la cession des parcelles 1 228 440 et 1 286 717 située à l'arrière de la propriété 25-29, rue Duquesne;
- le dépôt d'une servitude perpétuelle de passage et de partage de l'espace de stationnement aménagé à l'arrière des trois lots créés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	5	0	0

NON RECOMMANDÉE

13. Approuver un PPCMOI – Autoriser l'aménagement d'une microbrasserie – 455, boulevard de la Gappe – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

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

- L'impact de ce projet sur la circulation;
- Les manœuvres des automobilistes d'entrées et de sorties;
- L'émission de bruits anormaux.

R-CCU-2017-02-20 / 18

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant l'aménagement d'une microbrasserie dans un local situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial existant situé au 455, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE l'usage principal et les usages additionnels proposés sont compatibles avec l'aire d'affectation mixte identifiée au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des usages à autoriser;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 455, boulevard de la Gappe, afin de permettre l'usage « industrie de la bière (2093) » et les usages additionnels « espace de vente au détail » et « salon de dégustation de nourriture » dans un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Conditionnellement :

- à l'obtention d'un permis de brasseur de la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec (RACJQ);
- au respect d'une production maximale équivalant à 2000 hectolitres par année.

RECOMMANDÉE

14. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme

Arrivée de M^{me} Laurence Gagnon, TC Média.

M^{me} Laurence Gagnon demande quel est le sort qui est réservé à l'ancienne grange se trouvant dans le secteur du projet de développement visant la construction de 48 habitations sur les rues de l'Ours-Noir et du Lynx.

Le président souligne que l'ancienne grande n'a aucun statut d'intérêt patrimonial.

M^{me} Gagnon désire également obtenir l'adresse du futur centre de recherche et développement de haute technologie.

Le président mentionne que le centre de recherche et développement de haute technologie occupera un local au 1040, boulevard Saint-Joseph.

Départ de M^{me} Laurence Gagnon, TC Média.

15. Approuver un PIIA – Autoriser l'installation une enseigne détachée – 4, rue Taschereau – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- L'absence de verdure sur le boulevard Saint-Joseph et sur la rue Taschereau;
- La dérogation mineure visant à augmenter la superficie de l'enseigne détachée de 5 m² à 8,05 m².

R-CCU-2017-02-20 / 19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 4, rue Taschereau;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure doit également être autorisée par ce conseil afin d'augmenter la superficie maximale autorisée pour une enseigne détachée;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est occupée par un bâtiment commercial de quatre étages dont le projet d'agrandissement et de rénovation des façades, autorisé par le conseil municipal en 2011, prévoyait un nombre restreint d'emplacements possibles pour les enseignes commerciales rattachées au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à installer une enseigne détachée de type répertoire dans la cour latérale droite adjacente au boulevard Saint-Joseph, afin d'y installer des affiches indiquant le nom des établissements commerciaux opérant à cette adresse;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige de concevoir les enseignes comme étant partie intégrante de la devanture afin qu'elles s'intègrent au caractère architectural du bâtiment et puissent contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que les composantes d'accent des bâtiments, telles que les auvents et les devantures commerciales, doivent être considérées dans une perspective d'ensemble et de manière harmonieuse;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition pour laquelle une dérogation mineure est demandée, et que ce projet respecte 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 l'installation d'une enseigne détachée au 4, rue Taschereau, dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, comme illustré au document intitulé :

- Enseigne sur socle proposée et dérogation mineure demandée – 4, rue Taschereau – 12 décembre 2016.

Conditionnellement à l'acceptation de la dérogation mineure demandée pour augmenter la superficie maximale autorisée pour une enseigne détachée.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	3	1	0

RECOMMANDÉE

Accorder une dérogation mineure – Installer une enseigne détachée – 4, rue Taschereau – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-02-20 / 20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne détachée a été formulée pour la propriété située au 4, rue Taschereau;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure doit être accordée par ce conseil, afin d'augmenter la superficie maximale autorisée pour une enseigne détachée;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est occupée par un bâtiment commercial de quatre étages qui a fait l'objet d'un projet autorisé par le conseil municipal pour l'agrandissement et la rénovation des façades en 2011, qui prévoyait un nombre restreint d'emplacements possibles pour les enseignes commerciales;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à installer une enseigne détachée de type répertoire dans la cour latérale droite adjacente au boulevard Saint-Joseph, afin d'y installer des affiches indiquant le nom des établissements commerciaux opérant à cette adresse;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert d'augmenter la superficie maximale d'affichage autorisée de 5 m² à 8,05 m²;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage limite à une seule le nombre d'enseignes détachées sur cette propriété et que la configuration architecturale des façades du bâtiment offre un espace très

limité pour installer des enseignes rattachées au bâtiment, d'où le souhait d'optimiser la superficie d'affichage sur l'enseigne détachée proposée :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété du 4, rue Taschereau, visant à :

- augmenter la superficie maximale d'affichage autorisée de 5 m² à 8,05 m².

Comme illustré au document intitulé : Enseigne sur socle proposée et dérogation mineure demandée – 4, rue Taschereau – 12 décembre 2016.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	3	1	0

RECOMMANDÉE

16. Approuver un PIIA – Autoriser une modification des façades des bâtiments et un matériau de revêtement extérieur du projet résidentiel intégré – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- Le nom du projet (Le vibe) et les noms des projets récemment construits sur l'Île de Hull (le W/E, le Vuu, le Zibi).

R-CCU-2017-02-20 / 21

CONSIDÉRANT QU'une demande a été reçue pour la modification architecturale des bâtiments, du remplacement du revêtement extérieur de briques par un panneau d'acier léger pour les constructions hors toit et le remplacement du revêtement extérieur des panneaux de fibrociment par des panneaux d'aluminium des bâtiments principaux du projet résidentiel intégré situé sur la propriété du 78-88, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise afin de remplacer les surfaces de revêtements extérieurs approuvés de panneaux de fibrociment (matériaux de classe 3) par des panneaux d'aluminium (matériaux de classe 4);

CONSIDÉRANT QU'en plus de présenter des qualités de durabilité et d'esthétique équivalentes ou supérieures à celles du matériau à remplacer, le matériau de remplacement proposé bonifie la certification environnementale visée par le projet, puisque les panneaux de fibrociment initialement prévus sont des produits importés d'Europe alors que le produit de remplacement est fabriqué au Québec et possède une durée de vie garantie équivalente au premier :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification du projet résidentiel intégré dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 78-88, rue Dollard-des Ormeaux, visant à :

- modifier les façades des deux bâtiments;
- remplacer le revêtement de briques par de l'acier léger pour les constructions hors toit;
- remplacer le revêtement de panneaux de fibrociment par des panneaux d'aluminium.

comme illustré aux documents :

- Élévation de la façade avant du bâtiment A – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Élévation de la façade arrière du bâtiment A – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Élévation de la façade latérale gauche du bâtiment A – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Élévation de la façade avant du bâtiment B – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Élévation de la façade arrière du bâtiment B – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Élévation de la façade latérale droite du bâtiment B – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;

- Élévation des façades latérales des bâtiments A et B donnant sur la cour – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016;
- Modèles des matériaux et des couleurs modifiés – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – Lapalme Rheault architectes, 9 décembre 2016.

Conditionnellement à l'autorisation par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à augmenter le pourcentage maximal autorisé de matériaux de classe 4.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	1	0	0

RECOMMANDÉE

Accorder une dérogation mineure – Modifier les façades des bâtiments et un matériau de revêtement extérieur – 78-88, rue Dollard-des Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-02-20 / 22

CONSIDÉRANT QU'une demande a été reçue pour remplacer, pour la surface prévue originalement, des panneaux de revêtement extérieur de fibrociment par des panneaux d'aluminium pour le projet résidentiel approuvé du 78-88, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise puisque la norme maximale permettant un pourcentage d'un matériau de revêtement extérieur de classe 3 (fibrociment) est plus permissive que celle d'un matériau de la classe 4 (panneau d'aluminium);

CONSIDÉRANT QU'en plus de présenter des qualités de durabilité et d'esthétique équivalentes ou supérieures à celles du matériau à remplacer, le matériau de remplacement proposé bonifie la certification environnementale visée par le projet, puisque les panneaux de fibrociment initialement prévus sont des produits importés d'Europe alors que le produit de remplacement est fabriqué au Québec et possède une durée de vie garantie équivalente au premier :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 78-88, rue Dollard-des Ormeaux visant à :

- augmenter le pourcentage maximal de la superficie des matériaux de revêtement de classe 4 (panneaux d'aluminium) autorisé sur les quatre murs des deux bâtiments, respectivement de 25 % à 46,5 % et de 25 % à 41 %.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
9	1	0	0

RECOMMANDÉE

17. Approuver un PIIA – Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de neuf logements – 97, rue Lois — District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- La possibilité d'ajouter des logements adaptés;
- Le bien fondé de pouvoir jouir d'un droit acquis pour reconstruire, à la suite d'un incendie, sur les mêmes fondations à la condition de ne pas empiéter dans une emprise d'une rue ou dans une servitude de services publics;
- L'aménagement non inspirant des espaces de stationnement;
- Le choix des couleurs pour les revêtements extérieurs;
- Le niveau d'efficacité d'un brise-glace installé sur le bord du toit pour retenir les amas de glace qui se formeront.

R-CCU-2017-02-20 / 23

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la construction d'une habitation multifamiliale de neuf logements à l'intérieur du périmètre de la fondation d'un bâtiment démoli suite à un incendie le 24 juillet 2015 au 97, rue Lois;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à construire un nouveau bâtiment de trois étages à l'intérieur du périmètre de la fondation existante et prévoit de mettre en conformité l'aménagement de l'espace de stationnement en cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions normatives applicables à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant la construction d'une habitation multifamiliale de neuf logements sur la propriété située au 97, rue Lois, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé – 97, rue Lois – Hubert Carpentier arpenteur géomètre, 19 janvier 2017;
- Élévations avant et arrière proposées – 97, rue Lois – Brigil, 9 décembre 2016;
- Élévations latérales proposées – 97, rue Lois – Brigil, 9 décembre 2016;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – 97, rue Lois – Brigil, 9 décembre 2016.

Conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage.

RECOMMANDÉE

Accorder des dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de neuf logements – 97, rue Lois – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On souligne que la dérogation mineure relative au nombre de cases de stationnement est bien de 6 à 5, mais non de 7 à 5 comme indiqué dans l'analyse de projet.

R-CCU-2017-02-20 / 24

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la construction d'une habitation multifamiliale de neuf logements sur la propriété située au 97, rue Lois;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet est assujéti à des objectifs et des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions normatives applicables, à l'exception des dispositions faisant l'objet de la demande de dérogations mineures :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 97, rue Lois, visant à :

- réduire la distance minimale d'une corniche de toit des lignes latérales de 0,5 m à 0 m;
- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 6 à 5.

Comme illustré sur le document « Dérogations mineures demandées – 97, rue Lois – 28 octobre 2016 ».

RECOMMANDÉE

18. **Approuver un PIIA – Autoriser la construction de 48 habitations unifamiliales en structure contiguë – 220 à 247, rue de l’Ours-Noir et 6 à 73, rue du Lynx – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

R-CCU-2017-02-20 / 25

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande visant à autoriser la réalisation de la phase 2 du projet de développement «Klock »;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement est conforme aux dispositions règlementaires d’urbanisme, sauf la distance séparatrice exigée pour les bâtiments principaux adjacents au chemin Klock pour laquelle une dérogation mineure est requise;

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

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, pour la phase 2 du projet résidentiel « Klock », correspondant aux adresses 220 à 247, rue de l’Ours-Noir et 6 à 73, rue du Lynx, comme illustré aux plans suivants :

- Plan d’implantation des phases 1 et 2 du projet « Klock », extrait du plan réalisé par EXP, daté du 27 novembre 2013, révisé le 25 février 2014 et reçu le 3 novembre 2016, annoté par le SUDD;
- Plan d’implantation de la phase 2 du projet « Klock », extrait du plan réalisé par EXP, daté du 27 novembre 2013, révisé et reçu le 14 décembre 2016, annoté par le SUDD;
- Plan d’aménagements paysagers et zone tampon de la phase 2 du projet « Klock », extrait du plan réalisé par Roxanne Asselin consultante, feuillet AP-01, daté, révisé et reçu le 15 décembre 2016, annoté par le SUDD;
- Élévations avant et arrière des habitations unifamiliales en structure contiguë, réalisées par Pierre J. Tabet, architecte, datées du 20 mai 2015 et reçu le 1^{er} novembre 2016, annotées par le SUDD;
- Élévations latérales des habitations unifamiliales en structure contiguë, réalisées par Pierre J. Tabet, architecte, datées du 20 mai 2015 et reçu le 1^{er} novembre 2016, annotées par le SUDD.

Conditionnellement à l’octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage.

RECOMMANDÉE

Accorder des dérogations mineures – Construire 48 habitations unifamiliales en structure contiguë – 695 et 704, rue Front, 185 à 247, rue de l’Ours-Noir – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

R-CCU-2017-02-20 / 26

CONSIDÉRANT QU’une demande de dérogation mineure a été formulée dans le cadre de l’approbation de la phase 2 du projet de développement « Klock » comprenant des habitations unifamiliales en structure contiguë;

CONSIDÉRANT QUE la phase 2 du projet doit également être autorisée par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement de la phase 1 du projet « Klock » a été approuvé par le conseil le 18 septembre 2012 (CM- 2012-841);

CONSIDÉRANT QUE la cession d’une surlargeur en bordure du chemin Klock, variant de 12,3 m à 18,9 m, rend dérogoire l’implantation des bâtiments principaux adjacents au chemin Klock de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont donc requises pour la phase 1 afin de régulariser l’implantation des bâtiments en structure contiguë déjà construits aux 185 à 217, rue de l’Ours-Noir, et afin de permettre la construction des deux bâtiments de trois logements jumelés devant être construits aux 695 et 704, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée pour la phase 2 vise à autoriser la réduction de la distance séparatrice exigée du chemin Klock pour les bâtiments principaux adjacents

au chemin Klock afin de conserver le même alignement par rapport au chemin Klock que les bâtiments de la phase 1;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ont peu d'impact et ne portent pas atteinte au droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

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

- réduire la distance séparatrice exigée entre le chemin Klock et les habitations unifamiliales en structure contiguë prévues dans la phase 2 aux 221 à 247, rue de l'Ours-Noir, de 15 m à 11 m.

Conditionnellement à l'approbation de la phase 2 du projet de développement « Klock », assujetti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

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

- régulariser l'implantation des habitations unifamiliales en structure contiguë construites dans la phase 1 aux 185 à 217, rue de l'Ours-Noir, en réduisant la distance séparatrice exigée du chemin Klock de 15 m à 11 m;
- réduire la distance séparatrice exigée entre le chemin Klock et les bâtiments multifamiliaux de trois logements en structure jumelée de la phase 1 prévus au 695 et au 704, rue Front, de 15 m à respectivement 3,7 m et 6,5 m.

RECOMMANDÉE

19. Approuver un PIIA – Autoriser l'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée – 28, rue Metcalfe – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2017-02-20 / 27

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 28, rue Metcalfe;

CONSIDÉRANT QUE ce bâtiment nécessite des travaux de rénovation et que le projet d'agrandissement assure une intégration architecturale harmonieuse à la maison existante;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 28, rue Metcalfe, visant l'agrandissement de l'habitation unifamiliale isolée, comme illustré aux documents :

- Extrait du plan de localisation préparé par Michel Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 20 novembre 2000 et annoté par le requérant et le SUDD – reçu le 20 octobre 2016;
- Plan de plancher – réalisé et annoté par le requérant et le SUDD – reçu le 20 octobre 2016;
- Élévations latérales et arrière de l'agrandissement – réalisées et annotées par le requérant et le SUDD – reçues le 20 octobre 2016;
- Échantillons des couleurs des matériaux de revêtement extérieur de l'agrandissement – reçus le 20 octobre 2016.

RECOMMANDÉE

20. Approuver un PIIA – Autoriser la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel, et installer une enseigne rattachée – 68-72, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-02-20 / 28

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel et l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment sur la propriété située au 68-72, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est actuellement un terrain vacant suite à la démolition d'un bâtiment après un incendie survenu en décembre 2015;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment qui existait sur ce terrain était une construction dérogatoire protégée par droit acquis, et que le Règlement de zonage prévoit que suite à une démolition en raison d'un incendie ou d'un sinistre, un bâtiment peut être construit sur le périmètre des fondations existantes dans un délai maximal de 24 mois suivants la démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à construire un nouveau bâtiment de deux étages sur le périmètre de fondations existantes, mais qu'il prévoit de réduire la superficie d'implantation en cour arrière et de corriger les empiètements de l'ancienne construction sur le domaine public et sur le terrain voisin du 10, rue Sainte-Bernadette;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé sera occupé par des usages identiques à ceux de la construction démolie, soit trois logements au deuxième étage et un local commercial au rez-de-chaussée, conformément au Règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé reprend les caractéristiques volumétriques et architecturales des bâtiments de type « maison faubourg » du bâtiment démoli, qui permettent d'harmoniser le projet avec le bâtiment voisin du 62-66, rue Montcalm, qui est d'intérêt patrimonial de même typologie;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment constituée de lettres détachées sur le parapet au-dessus du rez-de-chaussée commercial, satisfaisant ainsi aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif à l'affichage commercial;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et qu'il satisfait 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 le projet de construction dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Montcalm, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel et l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment sur la propriété située au 68-72, rue Montcalm, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé – 68-72, rue Montcalm – Lapalme Rheault architectes, 20 décembre 2016;
- Élévation de la façade avant et vue en perspective du projet – 68-72, rue Montcalm – Lapalme Rheault architectes, 20 décembre 2016;
- Modèles des matériaux proposés – 68-72, rue Montcalm – Lapalme Rheault architectes, 20 décembre 2016;
- Enseigne proposée – 68-72, rue Montcalm – Graphix 2 K – 25 janvier 2017.

RECOMMANDÉE

- 21. Approuver un PIIA – Régulariser une enseigne rattachée au bâtiment – 87, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

R-CCU-2017-02-20 / 29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 87, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne à régulariser occupe un emplacement au-dessus de la vitrine de la façade avant du bâtiment résidentiel et commercial, et qu'elle est éclairée par des luminaires en forme de col de cygne;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige de concevoir les enseignes comme étant partie intégrante de la devanture

afin qu'elles s'intègrent au caractère architectural du bâtiment et qu'elles contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que les composantes d'accent des bâtiments, telles que les auvents et les devantures commerciales, doivent être considérées dans une perspective d'ensemble et de manière harmonieuse;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, ainsi qu'aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil de régulariser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 87, boulevard Saint-Joseph dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, comme illustré au document intitulé : Enseigne à régulariser – 87, boulevard Saint-Joseph – 19 décembre 2016.

RECOMMANDÉE

- 22. Approuver un PIIA – Autoriser l'installation d'une enseigne rattachée et des enseignes en vitrine – 108, rue Joseph - – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

R-CCU-2017-02-20 / 30

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée et des enseignes en vitrine a été formulée pour la propriété située au 108, rue Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un critère d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige l'intégration et l'harmonisation des enseignes pour un bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées s'intègrent au bâtiment existant par leur forme et leurs couleurs;

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 normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver ce projet d'affichage dans le secteur d'insertion de l'avenue de Buckingham au 108, rue Joseph, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant à installer une enseigne rattachée et des enseignes en vitrine, comme illustré au document intitulé : Enseignes proposées - 108, rue Joseph – par le requérant – 9 janvier 2017(annexe 2).

RECOMMANDÉE

- 23. Approuver un PIIA – Autoriser le déplacement d'une porte et agrandir une fenêtre en façade latérale – 113, rue Saint-Henri – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2017-02-20 / 31

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de déplacement d'une porte et d'agrandissement d'une fenêtre du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 113, rue Saint-Henri;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est une habitation unifamiliale à structure isolée de type « maison allumette » pour lequel le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de s'inspirer des caractéristiques architecturales des bâtiments similaires lors de travaux de rénovation;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à optimiser l'aménagement intérieur de la cuisine située dans la partie arrière du rez-de-chaussée, ce qui implique le murage de la porte existante et son déplacement sur le côté, ainsi que l'agrandissement d'une fenêtre en façade latérale du bâtiment;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 visant le déplacement d'une porte et l'agrandissement d'une fenêtre du bâtiment principal au 113, rue Saint-Henri, comme illustré aux documents intitulés : Travaux prévus et modèles proposés de porte et de fenêtre – 113, rue Saint-Henri – 7 décembre 2016.

RECOMMANDÉE

24. **Accorder une dérogation mineure – Régulariser la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès – 20, rue du Panorama – District électoral de Limbour – Cédric Tessier**

Dossier reporté à une prochaine séance.

25. **Accorder des dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement commercial – 24, boulevard Montclair – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2017-02-20 / 32

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre le réaménagement d'un espace de stationnement commercial a été formulée pour la propriété située au 24, boulevard Montclair;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de l'espace de stationnement permettra de supprimer trois cases partiellement situées dans l'emprise municipale au profit d'un espace paysager;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de l'espace de stationnement est exigé afin que la requérante puisse obtenir un permis d'affaires pour son commerce de salon d'esthétique;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réaménagement de l'espace de stationnement devront avoir été réalisés au plus tard six mois après l'octroi de la dérogation mineure par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 24, boulevard Montclair, visant à :

- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 15 à 9;
- réduire la largeur de la bande paysagée située à proximité du bâtiment de 1 m à 0 m;
- réduire la largeur de la bande paysagée située à proximité de la ligne de rue de 3 m à 1,8 m;
- réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m.

Conditionnellement à la réalisation, dans un délai maximal de six mois, des aménagements illustrés au plan d'implantation – 24, boulevard Montclair - 24 mars 2016.

RECOMMANDÉE

26. **Accorder une dérogation mineure – Construire un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant – 27, rue Riverview – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

Dossier reporté à une prochaine séance.

27. Accorder des dérogations mineures – Construire une habitation bifamiliale isolée – 62, chemin Foley – Augmenter – District électoral de Deschênes – Richard Bégin

R-CCU-2017-02-20 / 33

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 62, chemin Foley;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures devront être accordées par le conseil afin d'augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition du bâtiment actuellement existant sur la propriété et que celle-ci devra faire l'objet d'une autorisation par le Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE la largeur du terrain ne permet pas d'aménager une deuxième case de stationnement avec un deuxième accès au terrain conformément au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des deux dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété située au 62, chemin Foley visant à :

- augmenter l'empiètement maximal autorisé de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la largeur de la façade principale de 30 % à 32,5 %.

Comme illustré au plan intitulé : Identification des dérogations mineures – Plan préparé par l'arpenteur –géomètre Jacques Bérubé le 12 septembre 2016, révisé le 20 janvier 2017, portant le numéro 7165 de ses minutes et annoté par le SUDD - 62, chemin Foley.

Conditionnellement à l'autorisation de la démolition du bâtiment existant au 62, rue Foley, par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉE

28. Accorder des dérogations mineures – Construire un bâtiment de deux logements en structure isolée – 82, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2017-02-20 / 34

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures a été formulée afin de permettre la construction d'un bâtiment de deux logements en structure isolée pour la propriété située au 82, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QU'un certificat d'autorisation de démolition du bâtiment principal existant du 82, rue du Couvent, a été émis le 17 mai 2016, suite au dépôt du rapport d'un consultant concluant à la dangerosité du bâtiment et aux inspections conjointes du Service de l'urbanisme et du développement durable et du Service de la sécurité incendie;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est de petite dimension et qu'il ne permet pas l'implantation conforme d'un bâtiment offrant des logements fonctionnels de deux chambres;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont requises pour réduire la marge latérale sur rue, selon la règle d'insertion applicable, la marge arrière et augmenter le rapport espace bâti/terrain afin de permettre la construction d'un bâtiment de deux logements en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage, car elles permettent d'éloigner le bâtiment proposé des bâtiments adjacents, car l'implantation proposée est similaire aux bâtiments existants adjacents :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 82, rue du Couvent, visant à :

- réduire la marge latérale sur rue minimale de 2,38 m à 2 m;
- réduire la marge arrière minimale de 7 m à 6,92 m;
- augmenter le rapport espace bâti/terrain maximal de 0,3 m à 0,36.

Comme illustré au plan intitulé : Plan projet d'implantation et dérogations mineures - 82, rue du Couvent - Extrait du plan préparé par Michel Fortin, arpenteur-géomètre, plan projet d'implantation, minute 27014, révisé le 22 décembre 2016 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

- 29. Accorder une dérogation mineure – Aménager un débarcadère d'autobus scolaire – 86, promenade Crescent – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

R-CCU-2017-02-20 / 35

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été formulée pour augmenter la largeur maximale autorisée d'une allée d'accès à sens uniques au 86, promenade Crescent, qui servira de débarcadère d'autobus scolaires pour l'école élémentaire South Hull;

CONSIDÉRANT QUE le débarcadère d'autobus scolaires fait partie d'un projet d'aménagement extérieur soumis pour approbation;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un débarcadère d'autobus scolaires participe à la sécurité des enfants;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée est nécessaire, parce que la norme du règlement de zonage est une norme générale et qu'un débarcadère d'autobus scolaires requiert une largeur supérieure pour permettre la circulation des véhicules qui ne sont pas en attente;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition faisant l'objet de la demande;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 86, promenade Crescent, visant à :

- augmenter la largeur maximale autorisée de l'allée d'accès à sens unique de 5 m à 6,50 m,

Comme illustré au plan intitulé : Débarcadère d'autobus proposé et identification de la dérogation mineure – 86, promenade Crescent – Extrait du plan préparé par FCSD Architecture + Design le 7 décembre 2015, révisé le 9 janvier 2017 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

- 30. Accorder des dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale jumelée en une habitation bifamiliale jumelée – 315, rue du Grand-Ruisseau – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

Dossier reporté à une prochaine séance.

- 31. Accorder une dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire – 1291, chemin de la Montagne – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

À la suite d'une question, on mentionne que la modification de la ligne latérale à l'Est ne peut pas être effectuée sur toute la longueur de la propriété parce que cette opération rendrait dérogatoire le lot voisin.

R-CCU-2017-02-20 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire a été formulée pour la propriété située au 1291, chemin de la Montagne;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située en zone agricole, mais qu'elle bénéficie d'un droit acquis à une fin résidentielle en vertu de l'article 101 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire a été construit en 1954 sans l'obtention d'un permis de construire par le propriétaire antérieur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire a été implanté dans la cour avant du bâtiment principal, en contravention de l'article 8.4 du Règlement numéro 161 de l'ancienne municipalité de la partie sud du Canton de Hull, alors en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire du bâtiment ne peut bénéficier d'un droit acquis, car elle n'a jamais été régularisée par un règlement de zonage subséquent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal et le bâtiment accessoire ont été agrandis par l'actuel propriétaire sans l'obtention préalable d'un permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE ces agrandissements ont causé, respectivement, une marge latérale ouest non conforme pour le bâtiment accessoire et une marge latérale est non conforme pour le bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le requérant procédera au retrait de l'agrandissement du bâtiment accessoire qu'il a réalisé afin de respecter la marge de recul latérale de 0,5 m prescrite par l'article 146 du Règlement de zonage numéro 502-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 1291, chemin de la Montagne, visant à :

- régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire en cour avant, à une distance de 13,03 m de la ligne de rue.

Comme illustré au plan intitulé : Identification de la dérogation mineure – 1291, chemin de la Montagne – Extrait du plan réalisé par l'arpenteur-géomètre Jacques Bérubé, le 19 janvier 2015, portant le numéro 6621 de ses minutes et annoté par le SUDD.

Conditionnellement à la réalisation des correctifs identifiés au plan : Correction des non-conformités à entreprendre par le requérant - 1291, chemin de la Montagne - plan réalisé par l'arpenteur-géomètre Jacques Bérubé, le 19 janvier 2015, portant le numéro 6621 de ses minutes et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

32. Accorder des dérogations mineures – Transformer une écurie en poulailler – 443, montée Dalton – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2017-02-20 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer un bâtiment de ferme qui abritait des chevaux en un poulailler a été déposée pour la propriété située au 443, montée Dalton;

CONSIDÉRANT QUE la propriété étudiée est située en zone agricole permanente où des activités agricoles ont lieu depuis plusieurs décennies;

CONSIDÉRANT QUE la réduction des distances séparatrices requises entre une installation d'élevage de poules et le périmètre urbain, et entre l'installation d'élevage et une habitation, ne causeront pas de préjudice au voisinage immédiat :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 443, montée Dalton, visant à :

- réduire la distance séparatrice minimale requise entre une installation d'élevage et le périmètre urbain de 1000 m à 590 m;
- réduire la distance séparatrice minimale entre une installation d'élevage et une habitation de 42,56 m à 41 m.

À la condition :

- que l'élevage soit pratiqué sur litière solide;
- qu'une haie brise-vent soit installée entre l'installation d'élevage et la résidence voisine à l'ouest;
- que les sorties d'évacuation d'air de l'installation d'élevage ne soient pas dirigées vers la résidence voisine située à l'ouest du 443, montée Dalton.

RECOMMANDÉE

33. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h.