



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

234^e séance tenue le 20 mars 2017 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire
M. Louis Chabot, chef de services et projets immobiliers Hull et Aylmer

ABSENCES :

Membre

M. Michel Paquette, citoyen

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté. Les articles 7, 10, 12, 14, 16, 20, 23, 24, 26 et 27 sont reportés à une prochaine séance.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017
4. Signature du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017
6. Date de la prochaine séance (27 mars 2017)
7. Règlement de zonage, permettre un projet commercial, zones commerciales C-05-060, C-05-078, C-05-128, et zone habitation H-05-059 (405, boulevard de l'Hôpital et du 891, boulevard Saint-René Ouest)

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

8. PPCMOI, permettre un centre de données informatique au 69-81, rue Jean-Proulx
9. Usage conditionnel et dérogation mineure, aménager un service de garderie au 260, boulevard Saint-Raymond
10. PIIA et dérogations mineures, régulariser la distance entre un bâtiment et le chemin Klock, projet résidentiel intégré Manoir-Lavigne phase 9
11. PIIA et dérogation mineure, autoriser la construction d'une école primaire et le prolongement de la rue du Raton-Laveur
12. PIIA, modifier des façades au 836 et 834, boulevard Maloney Est
13. PIIA, remplacer des fenêtres et le revêtement extérieur et réparer des galeries en cour avant au 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville
14. PIIA, réduire la superficie de la servitude de non-déboisement, de maintien de la zone boisée et de non-construction au 507 à 519 et 623 à 643, rue Jeannine-Grégoire-Ross
15. PIIA, installer une enseigne rattachée au bâtiment au 470, boulevard Saint-Joseph
16. PIIA, transformer un solarium, modifier les accès au stationnement souterrain, et ajouter des stationnements visiteur et un accès pompier au bâtiment au 2199, rue Saint-Louis
17. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, approuver un concept d'affichage au 92-106, rue de l'Hôtel-de-Ville
19. Usage conditionnel, permettre un service professionnel au rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial au 149-161, promenade du Portage
20. Dérogations mineures, régulariser la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès au 20, rue du Panorama
21. Dérogation mineure, construire un garage détaché de l'habitation en cour avant au 27, rue Riverview
22. Dérogation mineure, transformer un abri d'auto en garage au 52, rue d'Auvergne
23. Dérogations mineures, régulariser l'empiètement, en façade de l'habitation, de l'allée d'accès au stationnement et de l'espace de stationnement au 100, rue de Levens
24. Dérogations mineures, transformer une habitation unifamiliale jumelée en habitation bifamiliale jumelée au 315, rue du Grand-Ruisseau
25. Dérogations mineures, régulariser une allée d'accès au 1109, rue Notre-Dame
26. Dérogations mineures, construire un bâtiment commercial au 1662, rue Routhier
27. Dérogations mineures, régulariser des aménagements extérieurs au 109, boulevard Gréber
28. Questions diverses :
 - a)
 - b)
29. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017

Le procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017

Le procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 233^e séance tenue le 20 février 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 27 mars 2017.

7. Règlement de zonage – Permettre un projet commercial – Zones commerciales C-05-060, C-05-078, C-05-128, et zone habitation H-05-059 (405, boulevard de l'Hôpital et du 891, boulevard Saint-René Ouest) – District électoral du Versant – Daniel Champagne

Dossier reporté à une prochaine séance.

8. PPCMOI – Permettre un centre de données informatique – 69-81, rue Jean-Proulx – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

À la suite d'une question on souligne que l'utilisation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 507-2005, afin d'autoriser l'ouverture d'un centre de données informatique au 69-81, rue Jean-Proulx, permet de répondre précisément à la demande du requérant.

On mentionne qu'une modification du Règlement de zonage numéro 502-2005 aurait eu comme conséquence d'ajouter possiblement des affectations non-compatibles à toute une zone et à plusieurs immeubles.

R-CCU-2017-03-20 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été formulée, afin de permettre spécifiquement l'usage « 6552 - Service de traitement et d'hébergement de données (C1) » dans le bâtiment existant situé aux 69-81, rue Jean-Proulx;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'aménagement d'un centre de données informatique dans un local vacant du bâtiment commercial situé dans la zone industrielle I-10-008;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'autoriser les classes d'usages « 61 – Finance, assurance et services immobiliers (C1) », « 63 – Service d'affaires (C1) » et « 65 – Service professionnel (C1) » pour l'immeuble situé aux 69-81, rue Jean-Proulx;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé est situé dans l'affectation « secteur d'emplois » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la classe d'usage « Services personnels et professionnels (C1) »;

CONSIDÉRANT QUE les trois classes d'usages ciblées sont compatibles aux activités commerciales existantes aux 69-81, rue Jean-Proulx;

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, notamment les critères stipulant que le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et que les occupations prévues doivent être compatibles avec celles du milieu d'insertion :

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 69-81, rue Jean-Proulx, afin d'autoriser les classes d'usages « 61 – Finance, assurance et services immobiliers (C1) », « 63 – Service d'affaires (C1) » et « 65 – Service professionnel (C1) ».

RECOMMANDÉE

9. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 260, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Les normes de stationnement applicables au 260, boulevard Saint-Raymond;
- La localisation de l'aire de jeux, de l'enclos à déchets et des bacs à recyclage;
- La présentation graphique presque illisible des plans annexés à l'analyse de projet.

R-CCU-2017-03-20 / 39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie de 70 enfants dans un local vacant du bâtiment commercial existant a été formulée pour la propriété située au 260, boulevard Saint-Raymond;

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

CONSIDÉRANT QU'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil pour l'implantation d'un service de garderie;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure doit également être accordée par le 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 :

- le terrain visé est situé en bordure du boulevard Saint-Raymond qui est identifié comme une voie de circulation de type « artère principale » au plan d'urbanisme;
- l'aire de jeux extérieure est circonscrite par une clôture opaque en maille de chaîne avec lattes d'intimité d'une hauteur de 1,5 m;
- le terrain est à proximité de services ou d'infrastructures de soutien, puisqu'il est situé à 100 m du parc des Noisetiers et à 350 m du parc des Trembles.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 260, boulevard Saint-Raymond, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie de 70 enfants, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements proposés sur le plan : « Plan d'implantation – 260, boulevard Saint-Raymond – M. Pierre Tabet, architecte – 23 septembre 2016 »;
- l'octroi par le conseil de la dérogation mineure demandée;
- l'émission du permis d'opération par le ministère de la Famille.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Aménager un service de garderie – 260, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-03-20 / 40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'opération d'un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 260, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est requise pour réduire le nombre minimal de cases de stationnement pour l'ensemble de la propriété commerciale;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de l'aire de jeux extérieure requise pour la garderie implique la suppression de cases de stationnement existantes situées dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QU'en raison de l'aménagement actuel du terrain et de l'emplacement du bâtiment principal, il n'est pas possible d'aménager l'aire de jeux extérieure sans supprimer une section de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE la réduction du nombre minimal de cases de stationnement ne crée aucun préjudice au voisinage :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l'implantation d'un service de garderie dans le bâtiment visé au 260, boulevard Saint-Raymond, visant à :

- réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 121 à 101.

RECOMMANDÉE

10. PIIA – Régulariser la distance entre un bâtiment et le chemin Klock – Projet résidentiel intégré Manoir-Lavigne phase 9 – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

Dossier reporté à une prochaine séance.

Dérogations mineures – Régulariser l’implantation des bâtiments et la distance entre un bâtiment et l’emprise du chemin Klock – Projet résidentiel intégré Manoir-Lavigne phase 9 – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

Dossier reporté à une prochaine séance.

11. PIIA – Autoriser la construction d’une école primaire et le prolongement de la rue du Raton-Laveur – Projet du Village Ferme Ferris – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

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

- La localisation de l’école;
- Le développement des phases résidentielles qui devraient tenir compte, entre autres, de la présence de l’école, des garderies, de la présence ou non de trottoirs, de la configuration des trottoirs au niveau des entrées charretières et de l’étude sur les déplacements réalisée par l’Association des citoyens du Vieux-Moulin.

R-CCU-2017-03-20 / 41

CONSIDÉRANT QU’un projet de développement a été soumis à la Ville visant à réaliser la phase 7A du projet « Village Ferme Ferris », laquelle vise la construction d’une école primaire et l’achèvement du dernier tronçon de la rue du Raton-Laveur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale relativement à l’ouverture d’une nouvelle rue et à un boisé de protection et d’intégration;

CONSIDÉRANT QUE le prolongement de la rue collectrice est indispensable à la construction de l’école primaire;

CONSIDÉRANT QUE l’école répond aux besoins anticipés de la commission scolaire des Portages-de-l’Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE l’approbation de ce projet est conditionnelle à l’entrée en vigueur de l’amendement au plan d’urbanisme numéro 500-37-2005 et du Règlement de zonage numéro 502-255-2005 par concordance :

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet de développement visant l’ouverture d’une nouvelle rue dans un boisé de protection et d’intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, afin d’autoriser la phase 7A du projet « Village Ferme Ferris » consistant à prolonger la rue du Raton-Laveur et à construire l’école primaire 035, comme illustré aux documents :

- Plan des phases du projet « Village Ferme Ferris », préparé par Bena Construction;
- Plan du projet d’implantation de l’école 035, préparé par FCSD architecture design;
- Élévations des façades de l’école primaire 035, préparées par FCSD architecture design ;
- Détails techniques et modèles de matériaux et de couleurs de l’école, préparés par FCSD architecture design.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Construire une école primaire – Projet Village Ferme Ferris – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

R-CCU-2017-03-20 / 42

CONSIDÉRANT QU’une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée pour l’aménagement du débarcadère et ses accès est justifiée par la géométrie de la rue adjacente et par le type de véhicules qui y circulent;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance de leur droit de propriété aux propriétaires des immeubles voisins;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la phase 7A du projet « Village Ferme Ferris » visant à :

- augmenter la largeur de l'allée d'accès du débarcadère de 5 m à 7 m, la largeur de l'accès nord à cette allée d'accès de 5 m à 10 m et la largeur de l'accès sud à cette allée d'accès de 5 m à 9 m;

Comme illustré sur le plan du projet d'implantation de l'école primaire 035, préparé par FCSD architecture design.

RECOMMANDÉE

12. PIIA – Modifier des façades – 836 et 834, boulevard Maloney Est – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Dossier reporté à une prochaine séance.

13. PIIA – Remplacer des fenêtres et le revêtement extérieur, et réparer des galeries en cour avant – 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- Le maintien du modèle existant des deux fenêtres « coulissantes » donnant sur la rue Saint-Jacques;
- La faisabilité d'installer un revêtement de brique d'argile sur la partie agrandie.

R-CCU-2017-03-20 / 43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement des fenêtres et du revêtement extérieur, ainsi que la réparation des galeries en cour avant, a été formulée pour la propriété située aux 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est 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 de même type lors de travaux de rénovation;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation visent à uniformiser les modèles de fenêtres sur le bâtiment et à améliorer la qualité des matériaux de revêtements des deux façades donnant sur les rues de l'Hôtel-de-Ville et Saint-Jacques;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le remplacement des fenêtres et du revêtement extérieur, ainsi que la réparation des galeries en cour avant, aux 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustré aux documents :

- État actuel du bâtiment et travaux proposés – 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville, 8 décembre 2016;
- Modèles des fenêtres et des matériaux proposés – 27-31, rue de l'Hôtel-de-Ville, 21 juin 2016.

RECOMMANDÉE

14. PIIA – Réduire la superficie de la servitude de non-déboisement, de maintien de la zone boisée et de non-construction – 507 à 519 et 623 à 643, rue Jeannine-Grégoire-Ross – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

Dossier reporté à une prochaine séance.

15. PIIA – Installer une enseigne rattachée au bâtiment – 470, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2017-03-20 / 44

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 470, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée affichera l'établissement de restauration occupant le bâtiment du 470, boulevard Saint-Joseph, faisant partie du projet commercial intégré situé sur la propriété du 424-470, boulevard Saint-Joseph;

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

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 d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'installation d'une enseigne rattachée en façade arrière du bâtiment au 470, boulevard Saint-Joseph, comme illustré au document :

- Enseigne proposée – International Neon – 470, boulevard Saint-Joseph, 23 janvier 2017

RECOMMANDÉE

16. PIIA – Transformer un solarium, modifier les accès au stationnement souterrain, et ajouter des stationnements visiteur et un accès pompier au bâtiment – 2199, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Denis Tassé

Dossier reporté à une prochaine séance.

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

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

18. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – Approuver un concept d'affichage sur le bâtiment – 92-106, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-03-20 / 45

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située aux 92-106, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment commercial, situé à l'angle des rues de l'Hôtel-de-Ville et Kent, abrite des locaux dotés de vitrines, donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, au-dessus desquelles un bandeau est prévu pour afficher les bannières des différents occupants du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage comprend des enseignes existantes conformes, et fixe de nouveaux emplacements possibles pour les futures enseignes, qui assurent l'intégration architecturale de l'affichage sur les façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright aux 92-106, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin d'approuver un concept d'affichage sur le bâtiment comme illustré au document :

- Concept d'affichage proposé – Impression Charles – 92-106, rue de l'Hôtel-de-Ville – 23 décembre 2016.

RECOMMANDÉE

- 19. Usage conditionnel – Permettre un service professionnel au rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial – 149-161, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2017-03-20 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre l'opération d'une firme de syndic en insolvabilité au rez-de-chaussée du bâtiment situé aux 149-161, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE cet usage commercial est autorisé à la zone commerciale C-08-121, mais que pour être exercé dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur la promenade du Portage, un usage conditionnel doit être accordé en vertu de la disposition du règlement relative à la continuité commerciale;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, aux 149-161, promenade du Portage, afin de permettre que l'usage « 6599 – Autres services professionnels » puisse être opéré dans un local situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal ayant façade sur la promenade du Portage.

RECOMMANDÉE

- 20. Dérogations mineures – Régulariser la largeur 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.

- 21. dérogation mineure – Construire un garage détaché de l'habitation en cour avant – 27, rue Riverview – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

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

- L'arbre qui devra être abattu en cour avant pour permettre la construction d'un garage détaché de l'habitation;
- L'aspect non-esthétique en cour avant d'un garage détaché de l'habitation;
- Le règlement de zonage de l'ex-ville d'Aylmer qui permettait les garages détachées en cour avant pour les lots riverains à la rivière des Outaouais qui ne devrait pas être perpétué;
- Les problèmes neurologiques soulevés par le requérant pour justifier sa demande.

R-CCU-2017-03-20 / 47

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant a été formulée pour la propriété située au 27, rue Riverview;

CONSIDÉRANT QUE l'étroitesse des cours latérales et l'impossibilité d'aménager une allée d'accès à un garage situé en cour arrière ne permettent pas la localisation conforme d'un garage détaché;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne constituera pas un précédent dans le voisinage, au regard de configurations similaires des autres terrains riverains du secteur;

CONSIDÉRANT QUE l'autorisation de construire un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant ne créé aucun préjudice au voisinage compte tenu de la présence de haies existantes longeant les limites latérales du terrain et l'existence de garages détachés en cour avant sur d'autres terrains riverains du secteur :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire détaché au 27, rue Riverview visant à :

- autoriser la localisation d'un bâtiment accessoire détaché dans la cour avant au lieu d'être situé dans une cour latérale ou la cour arrière, conditionnellement à :

La réalisation des aménagements illustrés sur le plan intitulé : Plan d'implantation du garage proposé - 27, rue Riverview – novembre 2016 – annoté par le SUDD.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	5	0	1

NON RECOMMANDÉE

22. Dérogation mineure – Transformer un abri d'auto en garage – 52, rue d'Auvergne – District électoral de Touraine – Denis Tassé

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

- L'importance d'utiliser, pour la façade avant du garage, le même type de matériaux de la façade avant du bâtiment principal;
- La construction du plancher du garage en pente vers la rue au lieu de doter le garage d'un avaloir (drain) pour évacuer les liquides;
- Le niveau d'atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire voisin.

R-CCU-2017-03-20 / 48

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer un abri d'auto existant en un garage attenant a été formulée pour la propriété située au 52, rue d'Auvergne;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto bénéficie d'un droit acquis pour son implantation;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la transformation, le garage attenant ne pourra plus bénéficier du droit acquis relatif à l'abri d'auto et devra respecter la réglementation en vigueur exigeant une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale droite;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est nécessaire pour que le garage attenant conserve les mêmes dimensions et l'emplacement actuel de l'abri d'auto;

CONSIDÉRANT QUE cette transformation permettra au requérant de sécuriser ses effets personnels et de répondre à ses besoins;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite que la largeur du garage soit similaire à celle de l'abri d'auto existant et propose d'utiliser les éléments structurels supportant le toit de l'abri d'auto pour construire le mur latéral droit du garage proposé;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge latérale minimale requise de 1,5 m à 0,5 m ne causera aucun préjudice au voisinage immédiat, puisque le mur latéral du garage proposé ne présentera aucune ouverture et son empiètement en marge latérale droite sera le même que l'abri d'auto actuel :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre la transformation d'un abri d'auto attenant au bâtiment principal en un garage attenant au 52, rue d'Auvergne visant à :

- réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0,5 m.

RECOMMANDÉE

23. Dérogations mineures – Régulariser l'empiètement, en façade de l'habitation, de l'allée d'accès au stationnement et de l'espace de stationnement – 100, rue de Levens – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

Dossier reporté à une prochaine séance.

24. Dérogations mineures – Transformer une habitation unifamiliale jumelée en habitation bifamiliale jumelée – 315, rue du Grand-Ruisseau – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

Dossier reporté à une prochaine séance.

25. Dérogations mineures – Régulariser une allée d'accès – 1109, rue Notre-Dame – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Une lettre de l'Équipe de Pavage Gadbois est déposée.

M. Michel Brunet auteur de cette lettre mentionne que les bordures ont été implantées selon les plans soumis avant l'arrivée des équipes de bétonnage. Il souligne que les bordures ont été installées selon les piquets en place, mais signale qu'il ne peut garantir à 100 % que ces piquets n'ont pas été déplacés à leur insu.

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

- L'ajout d'une condition à l'accord des dérogations mineures (ex. aménagement paysagé en façade du bâtiment incluant la plantation de quelques conifères);
- L'identification de moyen pour éviter ce genre de situation (ex. inspection avant de commencer certains travaux).

R-CCU-2017-03-20 / 49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation dérogatoire d'une allée d'accès a été formulée pour la propriété située au 1109, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation dérogatoire de l'allée d'accès serait le résultat d'un déplacement involontaire des repères de l'allée d'accès implantés lors des travaux de construction;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées sont peu perceptibles et qu'elles ne causeront pas de préjudice aux voisins :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de régulariser une allée d'accès au 1109, rue Notre-Dame, visant à :

- réduire la distance minimale entre un mur de bâtiment et une allée d'accès de 1,5 m à 1,22 m;
- réduire la distance minimale entre une allée d'accès et une ligne de terrain de 1 m à 0,78 m;
- réduire la largeur minimale de la bande gazonnée bordant une allée d'accès de 1 m à 0,78 m,

RECOMMANDÉE

26. Dérogations mineures – Construire un bâtiment commercial – 1662, rue Routhier – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Dossier reporté à une prochaine séance.

27. Dérogations mineures – Régulariser des aménagements extérieurs – 109, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Dossier reporté à une prochaine séance.

28. Questions diverses :

- a)
- b)

29. Levée de la séance.

La séance est levée à 18 h 50.