



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

235^e séance tenue le 27 mars 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} Pascale Belleau, citoyenne
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, 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
M. Stéphane Drolet, responsable, Service et projets immobiliers Gatineau
M. Réjean Martineau, chef de division, expertise conseil

Autres

M. Mike Duggan, Conseiller - District de Lucerne (n° 2)
M^{me} Chantal Ladouceur et M. Daniel Vaillant – dossier du 20, rue du Panorama
M^{mes} Sandra Lemaire et Véronic Boyer – dossier du 345, rue Front
M. Nader Dormani – dossier du 179, promenade du Portage
M. Nicolas Martin – dossier du 66, rue Bourget
Deux citoyens non identifiés

ABSENCES :

Membres

M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M. Michel Paquette, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, 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 35.

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à article 23.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine séance (27 avril 2017)
4. 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)
5. Règlement de zonage, construire six habitations unifamiliales, zone habitation H-15-033 et zone communautaire P-15-035
6. PIIA, construire une habitation unifamiliale au 66, rue Bourget
7. PIIA, approuver un concept d'affichage au 114, rue Montcalm
8. PIIA, rénover les façades du bâtiment et installer de nouvelles enseignes au 1100, boulevard Maloney Ouest
9. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
10. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et sur le monument historique l'Hôtel Chez Henri, modifier le concept d'affichage sur le bâtiment au 179, promenade du Portage
11. PIIA, modifier des façades aux 834 et 836, boulevard Maloney Est
12. PIIA, réduire la superficie de la servitude de non-déboisement, de maintien de la zone boisée et de non-construction aux 507 à 519 et 623 à 643, rue Jeannine-Grégoire-Ross
13. PIIA, installer un bâtiment accessoire au 1, rue Front
14. PIIA, approuver de nouveaux modèles d'habitation, Faubourg du Rivage, phases 1A et 1B aux 6 à 81, rue du Faubourg
15. Usage conditionnel, installer une antenne de télécommunication au 0, rue Pierre-Laporte (lot 2 955 509 du cadastre du Québec)
16. Usage conditionnel, autoriser une pharmacie au 345, rue Front
17. Usage conditionnel, agrandir une terrasse d'un restaurant d'hôtel au 585, boulevard de la Gappe
18. Dérogations mineures, régulariser la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès au 20, rue du Panorama
19. 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
20. Dérogations mineures, transformer une habitation unifamiliale jumelée en habitation bifamiliale jumelée au 315, rue du Grand-Ruisseau
21. Dérogations mineures, réduire la marge avant et augmenter la hauteur d'entreposage extérieur au 1662, rue Routhier
22. Dérogations mineures, régulariser des aménagements extérieurs au 109, boulevard Gréber
- 22.1. Dérogations mineures, projet Plateau de la Capitale, phase 51
23. Questions diverses :
 - a) Avis public
24. Levée de la séance.

Arrivée de M. Mike Duggan.

3. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le jeudi 27 avril 2017.

4. 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.

5. Règlement de zonage – Agrandir la zone habitation H-15-033 – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2017-03-27 / 50

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier les limites de la zone H-15-033 afin de l'agrandir en y incluant la totalité du lot 2 987 958;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue prévue dans la zone H-15-033 et à faire concorder les limites de la zone H-15-033 avec celles du lot 2 987 958 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la superficie de la zone communautaire P-15-135 n'a pas d'incidence sur la superficie des terrains cédés aux fins de parc, puisque les cessions pour le projet Domaine des Vignobles 1 ont été réalisées lors de l'approbation de la phase 1 du projet :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites de la zone H-15-033 afin de l'agrandir par l'inclusion du lot existant 2 987 958.

RECOMMANDÉE

PIIA – Construire six habitations unifamiliales – 5 à 17, rue Cavanagh – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2017-03-27 / 51

CONSIDÉRANT QUE le requérant a formulé une demande d'approbation visant le prolongement de la rue Cavanagh;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre la réalisation de la phase 4B résiduelle du projet de développement Domaine des Vignobles 1 approuvé par le conseil de l'ex-ville d'Aylmer le 16 octobre 2001 par la résolution numéro 2001-641;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet de développement est conditionnelle à l'entrée en vigueur des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites de la zone H-15-033 par l'inclusion de la totalité du lot existant 2 987 958;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement est conforme aux dispositions réglementaires d'urbanisme, à l'exception du diamètre minimal d'une rue en impasse et à la distance minimale entre deux intersections sur une même rue pour lesquelles des dérogations mineures sont requises;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet 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, aux 5 à 17, rue Cavanagh, visant la construction de six habitations unifamiliales en structure isolée, comme illustrée aux documents :

- Plan d'aménagement d'ensemble, extrait du plan réalisé par PLANÉO conseil, daté et révisé du 1er mars 2017 et annoté par le SUDD;
- Concept architectural, Modèles d'habitations unifamiliales proposés, extraits du document de présentation réalisé par PLANÉO conseil, daté du 2 septembre 2016, reçu le 23 décembre 2016 et annoté par le SUDD.

Conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites de la zone H-15-033 pour y inclure la totalité du lot existant 2 987 958 du cadastre du Québec;
- L'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures – Réduire le diamètre minimal d'une rue en impasse et la distance minimale entre deux intersections successives sur une même rue – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

On suggère qu'une garantie monétaire soit exigée afin d'assurer la pérennité de l'écran visuel végétalisé (plantations de conifères) prévu le long de la limite sud des terrains résidentiels adjacents au boulevard de Lucerne.

R-CCU-2017-03-27 / 52

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures a été formulée dans le cadre de l'approbation d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, pour le prolongement de la rue Cavanagh, afin de permettre la construction de six habitations unifamiliales en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est assujéti à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet est conditionnelle à l'entrée en vigueur des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites de la zone H-15-033 par l'inclusion de la totalité du lot existant 2 987 958 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures au Règlement de lotissement numéro 503-2005 doivent être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées visent à autoriser la réduction du diamètre minimal d'une rue en impasse et de la distance minimale entre deux intersections successives sur une même rue, afin de permettre le développement d'un terrain de forme irrégulière et de régulariser la portion de rue existante;

CONSIDÉRANT QUE les projets de Règlement 503-8-2017, 504-6-2017, 505-16-2017, 506-11-2017 et 508-3-2017 en cours d'adoption visent à réduire le diamètre minimal d'une rue en impasse à 31 mètres afin de s'harmoniser aux normes du devis normalisé du Service des infrastructures;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de lotissement numéro 503-2005 pour la rue Cavanagh visant à :

- réduire le diamètre minimal d'une rue en impasse de 36 m à 31 m;
- réduire la distance minimale entre deux intersections successives sur une même rue de 60 m à 36 m.

Conditionnellement :

- à l'entrée en vigueur des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à modifier les limites de la zone H-15-033 par l'inclusion la totalité du lot existant 2 987 958;
- à l'approbation d'un projet de développement visant le prolongement de la rue Cavanagh et la construction de six habitations unifamiliales en structure isolée, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- au dépôt d'une garantie monétaire assurant la pérennité d'un écran visuel végétalisé, composé d'un talus d'une hauteur de 1,5 m et de plantations de conifères prévus le long de la limite sud des terrains résidentiels adjacents au boulevard de Lucerne.

RECOMMANDÉE

6. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 66, rue Bourget – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- La gestion des droits acquis en cas d'incendie;
- Le caractère surdimensionné du bâtiment;
- La disposition de la neige;
- Les objectifs et critères des secteurs de préservation, de consolidation, de restructuration et de redéveloppement.

On mentionne que les deux voisins ont signifié par écrit qu'ils étaient en accord avec la demande de dérogation mineure.

M. Jocelyn Blondin dépose quelques photographies de bâtiments récemment construits dans ce secteur de la ville présentant une architecture comparable au projet de construction devant être réalisé au 66, rue Bourget.

R-CCU-2017-03-27 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire une habitation unifamiliale à structure isolée sur la propriété située au 66, rue Bourget;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à construire, sur le terrain vacant, un nouveau bâtiment de trois étages avec garage incorporé;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions normatives applicables, à l'exception de la disposition faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure;

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, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la construction d'une habitation unifamiliale à structure isolée sur la propriété située au 66, rue Bourget, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé – 66, rue Bourget – A4 architecture + design inc., 22 février 2017;
- Élévations avant et arrière proposées – 66, rue Bourget – A4 architecture + design Inc., 22 février 2017;
- Élévations latérales proposées – 66, rue Bourget – A4 architecture + design Inc., 22 février 2017;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – 66, rue Bourget – A4 architecture + design inc., 22 février 2017.

Conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
2	4	1	3

NON RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Réduire la marge avant minimale – 66, rue Bourget – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-03-27 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire une habitation unifamiliale sur la propriété située au 66, rue Bourget;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à construire, sur le terrain vacant, un nouveau bâtiment de trois étages avec garage incorporé;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est assujéti aux objectifs et 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 de la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 66, rue Bourget, visant à :

- réduire la marge avant minimale de 6 m à 3 m.

Comme illustré au document intitulé : « Dérogation mineure demandée – 66, rue Bourget – 27 janvier 2017 ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
2	4	1	3

NON RECOMMANDÉE

7. PIIA – Approuver un concept d'affichage – 114, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-03-27 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 114, rue Montcalm;

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

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées seront installées sur les trois marquises existantes en façade avant du rez-de-chaussée du bâtiment résidentiel et commercial;

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 qu'elles contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux dispositions normatives applicables, à l'exception de la disposition faisant l'objet d'une demande de dérogation mineure, et qu'il satisfait 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, le concept d'affichage sur le bâtiment de la propriété située au 114, rue Montcalm.

Comme illustré au document intitulé : « Enseignes proposées et dérogation mineure demandée – Enseignes Multi Graphique – 114, rue Montcalm – 22 décembre 2016 ».

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Augmenter le nombre maximal d'enseignes installées sur le bâtiment – 114, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-03-27 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 114, rue Montcalm;

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

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment résidentiel et commercial de six étages comprend trois espaces commerciaux au rez-de-chaussée qui forment aujourd'hui un seul local occupé par un établissement de restauration;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à déterminer l'emplacement permanent des enseignes sur le bâtiment, tout en prévoyant la possibilité, pour un établissement occupant les trois espaces commerciaux du rez-de-chaussée, de pouvoir s'afficher sur les trois enseignes prévues par le concept d'affichage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est assujéti aux objectifs et 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 de la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 114, rue Montcalm, visant à :

- augmenter le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment par établissement de 1 à 3.

Comme illustré au document intitulé : « Enseignes proposées et dérogation mineure demandée – Enseignes Multi Graphique – 114, rue Montcalm – 22 décembre 2016 ».

RECOMMANDÉE

8. PIIA – Rénover les façades du bâtiment et installer de nouvelles enseignes – 1100, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- L'harmonisation de l'enseigne corporative avec l'architecture du bâtiment et le paysage urbain;
- La superficie demandée (118,1 m²) comparée à la superficie des enseignes autorisées (55,3 m²);
- La réelle utilité d'avoir une enseigne donnant sur le chemin de la Savane;
- L'aspect agressant des enseignes proposées (couleur et grosseur);
- La création d'un précédent si cette dérogation mineure était accordée.

R-CCU-2017-03-27 / 57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la rénovation des façades du bâtiment et l'installation de nouvelles enseignes a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation d'une dérogation mineure par ce conseil est également requise pour installer de nouvelles enseignes;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés visent l'établissement d'un nouveau commerce désirant s'installer dans ce bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE la rénovation des façades concernées s'inspire de nouvelles tendances architecturales en harmonie avec les rénovations effectuées sur les autres façades du bâtiment visé;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées concordent avec le concept d'affichage déjà approuvé pour ce bâtiment commercial;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés s'intègrent au concept d'aménagement général approuvé en 2013 et amendé en 2016 et 2017 et qu'ils n'auront aucune incidence sur les aménagements extérieurs existants;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la superficie des enseignes, les travaux proposés sont conformes aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification d'un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 1100, boulevard Maloney Ouest, visant à rénover les façades du bâtiment et à installer de nouvelles enseignes, comme illustré aux documents :

- Rénovations proposées aux façades Ouest et Sud – 1000, boulevard Maloney Ouest – Dessins préparés par VZMH Architectes, le 22 février 2017 et annotés par le SUDD;

- Rénovations proposées aux façades Est et Nord – 1000, boulevard Maloney Ouest – Dessins préparés par VZMH Architectes, le 22 février 2017 et annotés par le SUDD;
- Vue en perspective montrant les rénovations proposées aux façades Ouest et Sud et photomontage montrant les rénovations proposées à la façade Nord – Préparés par VZMH Architectes, le 22 février 2017.

Il est entendu que l’approbation du présent projet de rénover les façades du bâtiment et d’installer de nouvelles enseignes est sujette à l’approbation de la dérogation mineure demandée.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
1	6	0	3

NON RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Augmenter la superficie maximale des nouvelles enseignes qui seront installées – 1100, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-03-27 / 58

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver la rénovation des façades du bâtiment et l’installation de nouvelles enseignes a été formulée pour la propriété située au 1100, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE la superficie des enseignes proposées dépasse la superficie maximale autorisée pour l’établissement commercial concerné, ce qui nécessite l’octroi d’une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505.1-2011 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale pour les projets d’intervention pour les catégories d’usages du groupe « commercial (c) » dans les noyaux commerciaux de quartier et les grands ensembles régionaux;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées comportent une surface d’arrière-plan reflétant l’image de marque de l’établissement commercial concerné ce qui fait augmenter la superficie des enseignes à considérer en vertu de la réglementation en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE ces enseignes concordent avec le concept d’affichage déjà approuvé pour ce bâtiment commercial :

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 1100, boulevard Maloney Ouest, visant à :

- augmenter la superficie maximale des enseignes pour un établissement commercial de 55,3 m² à 118,1 m².

Conditionnellement à l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
1	6	0	3

NON RECOMMANDÉE

9. Période d’interventions citoyennes

Comme il n’est pas encore 18 h 30, on convient de reporter à plus tard la période d’interventions citoyennes.

10. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – Modifier le concept d’affichage sur le bâtiment – 179, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On convient de reporter cet article après la période la période d’interventions citoyennes.

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

Les membres déplorent le fait que les éléments architecturaux du projet approuvé par le conseil en 2011 n'ont pas tous été réalisés. Ils se disent extrêmement déçus quant aux résultats relatifs aux éléments architecturaux.

R-CCU-2017-03-27 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier les ouvertures, les matériaux et les couleurs des revêtements extérieurs de l'habitation multifamiliale du 834, boulevard Maloney Est et approuver les modifications administratives de l'habitation multifamiliale du 836, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE dans ce secteur de redéveloppement, la construction d'une nouvelle habitation est assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit faire l'objet d'une approbation par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées sont conformes 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 de modifier le projet approuvé le 19 avril 2011 par la résolution numéro CM-2011-317, dans le secteur de redéveloppement du boulevard Maloney Est, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 834 et 836, boulevard Maloney Est, comme illustré aux documents :

- Bâtiment existant au 836, boulevard Maloney Est (annexes 4 et 6);
- Élévations proposées, préparées par Rossmann architectes et associées inc. en septembre 2016 – 834, boulevard Maloney Est (annexe 5).

RECOMMANDÉE

12. PIIA – Modifier les limites 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

Encore ici, les membres se disent extrêmement déçus de l'évolution et de la tournure de ce projet de développement résidentiel.

R-CCU-2017-03-27 / 60

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier les limites d'une servitude de non-déboisement, de maintien de la zone boisée et de non-construction a été formulée pour les propriétés situées aux 507 à 519 et aux 623 à 643, rue Jeannine-Grégoire-Ross;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à ajuster les limites de la servitude afin qu'elle coïncide avec celles du boisé existant, permettant ainsi la construction de bâtiments accessoires et l'installation de piscines dans l'ensemble de la partie non boisée des cours arrière des propriétés visées;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de la servitude exigée dans le cadre de l'approbation du projet de développement est d'optimiser la conservation d'une partie du boisé de protection et d'intégration;

CONSIDÉRANT QUE la conservation de la servitude éviterait les risques de compaction du sol près du boisé et la diminution de l'apport d'eau aux arbres;

CONSIDÉRANT QU'un dégagement libre, d'environ 10 m à l'extérieur de l'espace sous servitude, est disponible en cour arrière pour l'installation de constructions accessoires souhaitées par les requérants :

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas modifier le projet domiciliaire approuvé le 18 janvier 2011 par la résolution numéro CM-2011-33, en vertu du Règlement relatif aux plans

d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant à modifier les limites de la servitude de non-déboisement, de maintien de la zone boisée et de non-construction numéro 18 879 893 enregistrée pour les propriétés situées aux 507 à 519 et aux 623 à 643, rue Jeannine-Grégoire-Ross.

RECOMMANDÉE

13. PIIA – Installer un bâtiment accessoire – 1, rue Front – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- La non-contribution de ce bâtiment accessoire à mettre en valeur le bâtiment principal;
- Le peu de composantes architecturales qu'aura ce bâtiment accessoire avec le bâtiment principal.

R-CCU-2017-03-27 / 61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer un bâtiment accessoire sur le terrain de l'Auberge Charles-Symmes, situé au 1, rue Symmes, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE l'Auberge Charles-Symmes est une propriété municipale située dans le site patrimonial d'Aylmer et dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'Auberge Charles-Symmes est un immeuble patrimonial classé par le ministre de la Culture et des Communications du Québec et son pourtour fait l'objet d'une aire de protection;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire consiste en l'ancienne billetterie de Queen's Park, un ancien parc d'attractions du secteur d'Aylmer, et que le Musée de l'Auberge Symmes souhaite intégrer le bâtiment à sa programmation muséale;

CONSIDÉRANT QUE des interventions mineures de restauration de l'ancienne billetterie sont prévues par le requérant afin de rafraîchir le bâtiment :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, en vertu du règlement relatif au site patrimonial d'Aylmer numéro 2100-97 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 1, rue Front, visant l'installation d'un bâtiment accessoire, comme illustré aux documents intitulés :

- Localisations proposées et photomontage – Billetterie Queen's Park, 1, rue Front.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	1	3

RECOMMANDÉE

9. Période d'interventions citoyennes

Arrivée de M^{me} Chantal Ladouceur et M. Daniel Vaillant – dossier du 20, rue du Panorama, de M^{mes} Sandra Lemaire et Véronic Boyer – dossier du 345, rue Front, de M. Nader Dormani – dossier du 179, promenade du Portage, de M. Nicolas Martin – dossier du 66, rue Bourget et de deux citoyens non identifiés.

20, rue du Panorama :

M. Daniel Vaillant accompagné de M^{me} Chantal Ladouceur mentionne qu'il a obtenu en 2015 un permis pour la construction d'un garage détaché et a ensuite effectué des travaux d'élargissement de son entrée charretière.

M. Vaillant souhaite que le CCU formule une recommandation au conseil municipal visant à régulariser la largeur de son entrée charretière à 12,5 m au lieu de 7,5 m tel qu'elle est prévue au Règlement de zonage numéro 502-2005.

Départ de M. Daniel Vaillant et de M^{me} Chantal Ladouceur.

345, rue Front :

M^{me} Sandra Lemaire, présidente de l'Association des résidents du Vieux-Moulin accompagnée de M^{me} Véronic Boyer mentionne que les résidents du Vieux-Moulin sont préoccupés par la demande formulée par le promoteur du projet commercial situé à l'angle du boulevard des Allumettières, de la rue Front et de la rue de la Fabrique.

M^{me} Lemaire, mentionne :

- Que l'implantation d'une pharmacie d'une superficie excédant 750 m² répond à une clientèle plus nombreuse;
- Qu'à moins que des mesures particulières soient prises, l'impact sur la circulation et la sécurité des piétons sera important;
- Que l'on devrait attendre les résultats du plan de déplacement en cours de réalisation;
- Que des rencontres ont eu lieu les 4 octobre et 8 novembre 2016, dans le but de mesurer les impacts que cette demande aurait sur le secteur et d'identifier des mesures d'atténuation pour améliorer la sécurité de tous;
- Que, malheureusement ces rencontres n'ont pas donné de résultats probants.

Départ de M^{mes} Sandra Lemaire et Véronic Boyer.

179, promenade du Portage

M. Nader Dormani, mentionne que la demande de dérogation mineure initiale de 2016 était de passer de deux enseignes par établissement à cinq enseignes.

M. Dormani rappelle que le conseil a accordé une dérogation mineure en 2016 permettant d'installer quatre enseignes au lieu de deux enseignes par établissement. M. Dormani souhaite obtenir l'autorisation d'installer la cinquième enseigne en raison du manque de visibilité sur la promenade du Portage.

Départ de M. Nader Dormani, de M. Nicolas Martin, propriétaire du 66, rue Bourget et de deux citoyens non identifiés.

10. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – Modifier le concept d'affichage sur le bâtiment – 179, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

On considère qu'il n'est pas essentiel d'ajouter une cinquième enseigne pour identifier la présence d'un établissement de restauration au 179, rue promenade du Portage.

R-CCU-2017-03-27 / 62

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour modifier le concept d'affichage sur le bâtiment de la propriété située au 179, promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux d'affichage sont assujettis au Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright, et au Règlement numéro 68-2002 citant monument historique la propriété du 179, promenade du Portage, communément appelée l'Hôtel Chez Henri;

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

CONSIDÉRANT QU'un concept d'affichage prévoyant l'installation de huit enseignes rattachées sur le bâtiment, dont quatre pour l'établissement de restauration, a été approuvé en 2016 par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QU'une cinquième enseigne proposée sur le mur opaque de la façade latérale donnant sur la rue Aubry n'a pas été autorisée pour le commerce de restauration lors de l'approbation du concept d'affichage;

CONSIDÉRANT QUE le requérant demande d'autoriser la cinquième enseigne de l'établissement de restauration à l'endroit et aux dimensions de l'enseigne proposée initialement;

CONSIDÉRANT QUE le concept d’affichage modifié est conforme aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de l’élément pour lequel une dérogation mineure est demandée :

QUE ce Comité recommande au conseil d’autoriser les travaux, au 179, promenade du Portage, dans le site du patrimoine Ken-Aubry-Wright et sur le monument historique l’Hôtel Chez Henri, afin de modifier le concept d’affichage illustré aux documents :

- Concept d’affichage approuvé – 179, promenade du Portage – Pierre J. Tabet architecte – 12 mai 2016;
- Enseigne ajoutée – 179, promenade du Portage – Enseignes Pattison – 17 février 2017.

Conditionnellement à l’acceptation de la dérogation mineure demandée pour augmenter le nombre maximal d’enseignes de l’établissement de restauration.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
1	6	0	3

NON RECOMMANDÉE

Dérogation mineure – Augmenter le nombre maximal d’enseignes – 179, promenade du Portage– District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2017-03-27 / 63

CONSIDÉRANT QU’une demande a été formulée pour modifier le concept d’affichage sur le bâtiment de la propriété située au 179, promenade du Portage;

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

CONSIDÉRANT QUE les quatre enseignes de l’établissement de restauration ont été installées sur le bâtiment après avoir obtenu une dérogation mineure en 2016 pour déroger au nombre maximal de deux enseignes par établissement;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite obtenir l’autorisation, demandée et refusée en 2016, d’installer la cinquième enseigne de l’établissement de restauration;

CONSIDÉRANT QUE le requérant justifie sa demande d’ajouter cette cinquième enseigne en raison du manque d’achalandage et de visibilité sur la promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE l’enseigne ajoutée au concept d’affichage approuvé est conforme aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de l’élément pour lequel une dérogation mineure est demandée :

QUE ce Comité recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 179, promenade du Portage, visant à :

- augmenter le nombre maximal d’enseignes autorisé pour le commerce de restauration de 2 à 5.

Comme illustré au document intitulé : « Dérogation mineure demandée – 179, promenade du Portage – 17 février 2017 ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
1	6	0	3

NON RECOMMANDÉE

- 14. PIIA – Approuver de nouveaux modèles d’habitation – Faubourg du Rivage, phases 1A et 1B – 6 à 81, rue du Faubourg – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

R-CCU-2017-03-27 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification de PIIA visant l'approbation de nouveaux modèles d'habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour les phases 1A et 1B du projet résidentiel Faubourg du Rivage;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement résidentiel a été approuvé initialement le 3 juillet 2007 et modifié administrativement à trois reprises, en 2008, 2010 et 2012, et par des résolutions distinctes du conseil, le 29 juillet 2010 et le 30 novembre 2016;

CONSIDÉRANT QUE les nouveaux modèles proposés présentent les mêmes caractéristiques que ceux approuvés en 2007 et 2016;

CONSIDÉRANT QUE cette demande requiert la modification du guide d'aménagement approuvé par le conseil;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet respectent les dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005 ainsi que 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 de modifier le projet résidentiel Faubourg du Rivage, phases 1A et 1B, aux 6 à 81, rue du Faubourg approuvé le 30 novembre 2016 par la résolution numéro CM-2016-697, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, visant à approuver des nouveaux modèles d'habitation unifamiliale isolée, comme illustré aux documents :

- Modèles d'habitations unifamiliales isolées proposés, projet résidentiel Faubourg du Rivage – Phases 1A et 1B, 6 à 81, rue du Faubourg.

RECOMMANDÉE

15. Usage conditionnel – Installer une antenne de télécommunication – 0, rue Pierre-Laporte (lot 2 955 509 du cadastre du Québec) – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Les impacts visuels à long terme d'une antenne de télécommunication sur un futur développement résidentiel.

R-CCU-2017-03-27 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour installer une antenne de télécommunication au 0, rue Pierre-Laporte (lot 2 955 509 du cadastre du Québec);

CONSIDÉRANT QUE le requérant a suivi la procédure prescrite par l'autorité fédérale responsable (Industrie Canada);

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte la procédure et les critères d'évaluation relatifs à la construction de nouvelles antennes de télécommunication précisés à l'article 36.12 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 au 0, rue Pierre-Laporte (lot 2 955 509 du cadastre du Québec), afin d'installer une antenne de télécommunication, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation de l'accès, de l'antenne et du bâtiment accessoire préparé par Martin Gascon, arpenteur-géomètre – Février 2017 (annexe 3);
- Photos simulations préparées par Pascal Dubé, consultant – 27 juillet 2016 (annexe 4).

RECOMMANDÉE

16. Usage conditionnel – Autoriser une pharmacie – 345, rue Front - District électoral de Lucerne – Mike Duggan

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

- Les impacts de reporter à une prochaine séance la formulation d'une recommandation;
- Les rencontres du promoteur avec les citoyens qui n'ont pas donné de résultats probants;

- Les impacts de ce projet de développement sur la circulation et la sécurité des piétons;
- La demande de démolition d'un bâtiment récemment construit;
- L'information et les documents qui ont été transmis à l'Association des résidents du Vieux-Moulin;
- La fiabilité des résultats de l'étude de circulation commandée par le promoteur.

Départ de M. Mike Duggan.

On présente l'historique de ce dossier en insistant, entre autres, sur :

- L'approbation par le conseil en 2013, d'un projet de développement commercial visant à autoriser un restaurant à service rapide, une succursale bancaire et une station-service;
- Le retrait en 2016 d'un projet de modification du Règlement de zonage (agrandissement de la zone commerciale à l'ouest du site);
- La construction de l'école au nord de la rue de la Fabrique;
- Dépôt en 2017 d'une nouvelle demande prévoyant la démolition de la succursale bancaire, la construction d'une pharmacie et l'abandon de la station-service.

R-CCU-2017-03-27 / 66

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée pour construire une pharmacie d'une superficie de 979,2 m² afin de remplacer le bâtiment actuellement occupé par l'usage « service bancaire » (6111);

CONSIDÉRANT QUE l'usage « Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies) » (5911) est autorisé à la zone commerciale C-16-124;

CONSIDÉRANT QUE la superficie maximale prescrite à l'article 454 du Règlement de zonage numéro 502-2005, en lien avec la hiérarchie commerciale, est de 750 m²;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels permet de déroger à la superficie maximale de certains usages en satisfaisant aux critères d'évaluation prévus, conformément aux articles 32 et 33 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, au 345, rue Front, en vertu du Règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels, afin d'excéder la superficie maximale de l'usage « Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies) » (6111) de 750 m² à 980 m².

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
0	7	0	3

NON RECOMMANDÉE

Départ de M. Réjean Martineau.

17. Usage conditionnel – Agrandir une terrasse d'un restaurant d'hôtel – 585, boulevard de la Gappe – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

R-CCU-2017-03-27 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour agrandir une terrasse d'un restaurant d'hôtel au 585, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE les modifications à la réglementation apportées dans le cadre du règlement omnibus auront pour effet que l'agrandissement de la terrasse respecte la superficie maximale de plancher de 14500 m² fixée pour les établissements où l'on sert à boire et activités diverses dans les limites du secteur Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE les terrasses sont conformes aux dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respectent les critères d'évaluation applicables de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 585, boulevard de la Gappe, afin d'agrandir

une terrasse d'un établissement où l'on sert à boire et activités diverses, comme démontré aux documents :

- Plan d'implantation de l'ensemble de la propriété, préparé par Lucien Roy, technologue en architecture;
- Détails de la terrasse agrandie, préparés par Mohsen Bishai, architecte, 25 mars 2016.

Conditionnellement à l'entrée en vigueur des règlements 501-40-2017, 502-247-2017 et 506-11-2017 modifiant le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005, le Règlement de zonage numéro 502-2005 et le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

Aucun permis ou certificat d'autorisation ne pourra être octroyé avant l'entrée en vigueur desdits règlements.

RECOMMANDÉE

18. 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

On considère qu'il serait préférable, pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, d'accorder des dérogations mineures avec deux conditions visant à augmenter les largeurs maximales d'un terrain et d'une allée de 7,5 m à 8 m.

R-CCU-2017-03-27 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès de 7,5 m à 12, 5 m a été formulée pour la propriété située au 20, rue du Panorama;

CONSIDÉRANT QUE les travaux non conformes effectués par le requérant peuvent être modifiés pour se conformer à la réglementation de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD a suggéré une option fonctionnelle et conforme au requérant pour la réalisation des travaux;

CONSIDÉRANT QUE l'option suggérée par le SUDD permettra de garantir un minimum de 2 cases de stationnement sur la propriété à l'étude tout en étant conforme à la réglementation en vigueur :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 20, rue du Panorama, visant à :

- augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain et d'une allée d'accès de 7,5 m à 8 m.

Conditionnellement à :

- la plantation d'un arbre dans le nouvel espace vert qui serait aménagé en façade du bâtiment selon l'option proposée par le SUDD;
- l'installation d'une bordure de béton ceinturant ce nouvel espace vert.

RECOMMANDÉE

19. Dérogations mineures – Régulariser l'empiètement de l'accès au terrain en façade principale 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

R-CCU-2017-03-27 / 69

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'empiètement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement en façade principale de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 100, rue de Levens;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire pour l'habitation unifamiliale a été octroyé le 25 mai 2015;

CONSIDÉRANT QU'une demande de coupe de bordure a été effectuée le 6 juin 2016;

CONSIDÉRANT QU'il y a eu une erreur de mesure lors de la définition de l'emplacement exact de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'accès au terrain, l'allée d'accès et l'espace de stationnement sont conformes à la réglementation en vigueur, sauf en ce qui concerne leur empiètement sur la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage, parce que son emplacement est éloigné des entrées voisines :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 100, rue de Levens, visant à :

- permettre un empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès en façade principale de l'habitation de 1,32 m au lieu de 0 m;
- permettre un empiètement de l'espace de stationnement en façade principale de l'habitation de 1,32 m au lieu de 0 m;

tel qu'illustré au plan « Aménagement existant », préparé par le SUDD, sur fond de certificat de localisation, préparé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, le 23 avril 2015.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	0	3

RECOMMANDÉE

- 20. Dérogations mineures – Réduire la marge latérale et la largeur du mur avant et augmenter l'accès au terrain et l'espace de stationnement devant la façade du bâtiment – 315, rue du Grand-Ruisseau – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2017-03-27 / 70

CONSIDÉRANT QU'une demande de permis de construire visant à transformer une habitation unifamiliale jumelée en une habitation bifamiliale jumelée a été formulée pour la propriété située au 315, rue du Grand-Ruisseau;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ces travaux, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées relativement à la marge latérale minimale, à la largeur minimale du mur avant et à l'aménagement de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le zonage en vigueur permet les habitations de 1 à 4 logements en structures isolée, jumelée et contiguë et que la transformation proposée répond au cadre normatif en vigueur pour les habitations bifamiliales à l'exception des dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les éléments nécessitant l'octroi de dérogations mineures n'auront pas pour effet de modifier le gabarit du bâtiment ni les aménagements extérieurs du terrain ce qui ne pose pas de problème d'intégration avec le cadre bâti avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'exception de celles faisant l'objet des dérogations mineures demandées :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 315, rue du Grand-Ruisseau, visant à :

- réduire la marge latérale minimale de 3 m à 2,68 m;
- réduire la largeur minimale du mur avant de 9 m à 7,62 m;
- augmenter l'empiètement d'un accès et d'un espace de stationnement hors rue sur la façade principale du bâtiment de 30 % à 37 %.

RECOMMANDÉE

21. Dérogations mineures – Réduire la marge avant et augmenter la hauteur d’entreposage extérieur – 1662, rue Routhier – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

On mentionne que l’installation d’un écran visuel végétalisé et opaque composé de feuillus et de conifères adjacents à la rue Routhier visant à dissimuler les aires de stationnement et d’entreposage devrait être ajoutée comme condition à l’accord de ces dérogations mineures.

R-CCU-2017-03-27 / 71

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 1662, rue Routhier;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande de dérogations mineures visant la réduction de la marge avant minimale applicable et l’augmentation de la hauteur maximale des produits entreposés;

CONSIDÉRANT QUE le respect de la marge avant minimale applicable restreint la superficie des cours arrière et latérales pouvant être exploitée par l’entreprise et limite les possibilités d’une expansion future;

CONSIDÉRANT QUE les activités de l’entreprise nécessitent un entreposage en vrac de produits dont la hauteur excède 2 m et que la limitation de la hauteur des produits entreposés nécessiterait un terrain plus grand;

CONSIDÉRANT QUE le milieu d’insertion est caractérisé par la présence de plusieurs activités industrielles et que les dérogations mineures demandées 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 au 1662, rue Routhier, visant à :

- réduire la marge avant minimale d’insertion applicable de 25,69 m à 16,3 m;
- augmenter la hauteur maximale d’entreposage extérieur pour des biens, produits ou marchandises entreposés, de 2 m à 5 m.

Conditionnellement à l’installation d’un écran visuel végétalisé et opaque composé de feuillus et de conifères adjacents à la rue Routhier visant à dissimuler les aires de stationnement et d’entreposage.

RECOMMANDÉE

22. Dérogations mineures – Régulariser les aménagements extérieurs existants – 109, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-03-27 / 72

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à régulariser les aménagements extérieurs existants a été formulée pour la propriété située au 109, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QUE des aménagements extérieurs conformes aux permis émis ont déjà été réalisés sur la propriété en 1989, et que les éléments dérogatoires ont été réalisés sans permis, après cette date, par un ancien propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements extérieurs existants ne présentent aucun intérêt paysager et se limitent à un espace de stationnement couvrant la quasi-totalité du terrain;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant propose des espaces de stationnement sur la partie de l’emprise du boulevard Gréber, située entre le trottoir et la propriété, ce qui va à l’encontre des règles d’empiètement sur une propriété voisine et des orientations de réaménagement du boulevard Gréber visant à assurer un encadrement végétal continu;

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 109, boulevard Gréber, visant à :

- augmenter l’empiètement maximal dans la marge arrière d’un dépôt de matières résiduelles de 0 m à 2,5 m;
- réduire la largeur minimale de la bande gazonnée, ou autrement paysagée, en bordure de l’espace de stationnement de 1 m à 0 m;

- réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande gazonnée, ou autrement paysagée, en bordure de l'allée d'accès de 1 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure exigée en bordure de la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure exigée aux abords de la façade principale de 1,5 m à 0 m;
- exempter la propriété de la plantation d'arbres exigée en bordure de la ligne de rue.

RECOMMANDÉE

23. Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

24. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h55.