



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

239^e séance tenue le 14 août 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-Tétreau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre – Conseillère – District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen
M^{me} Pascale Belleau, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

Observateur

M. Jean-François LeBlanc, conseiller – District du Lac-Beauchamp

Autres

M. Marc Carrière, conseiller – District de Masson-Angers

ABSENCES :

Membres

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne

Ressources internes

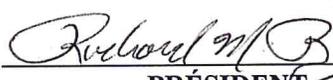
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programme

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 40.

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 avec modification : l'article 12 sera traité lors de l'arrivée de monsieur le conseiller Marc Carrière. Les articles 8, 10, 22, 29 et 31 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 238^e séance tenue le 19 juin 2017
4. Signature du procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (21 août 2017)
8. Règlement de zonage – Construire des habitations de 2 à 3 étages – 179 à 203, rue André-Ménard
9. Règlement de zonage – Construire un bâtiment de quatre étages – 405, boulevard de l'Hôpital et 891, boulevard Saint-René Ouest
10. Règlement de zonage – Régulariser des habitations bifamiliales – Zone H-03-049
11. PPCMOI et PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 80 logements et modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross
12. PIIA et usage conditionnel – Rénover une façade, installer une enseigne et aménager un service de garderie – 75-79, chemin de Montréal Est
13. PIIA et dérogation mineure – Démolir une passerelle, subdiviser un terrain en deux et réaménager des terrains – 15 et 17, boulevard Gréber
14. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
15. PIIA – Remplacer des revêtements extérieurs et construire une galerie – 39, rue Brook
16. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 46, rue William-Davis
17. PIIA – Régulariser l'installation de deux enseignes – 345, rue Main
18. PIIA – Installer deux enseignes – 388, rue Main
19. PIIA – Remplacer une enseigne – 408, rue Main
20. PIIA – Construire sept habitations multifamiliales – 160 à 180, rue O'Brien et 360 à 390, rue Raymond
21. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel – 88 à 148, rue Katimavik et 10 à 20, rue Seto (odonyme projeté)
22. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – Projet résidentiel Le Coteau-Saint-George
23. PIIA – Modifier la façade d'un bâtiment commercial – 1100, boulevard Maloney
24. PIIA – Reconstruire une habitation unifamiliale – 8, rue Monette
25. PIIA – Remplacer des fenêtres et agrandir une galerie – 46, rue Charlevoix
26. PIIA – Remplacer des fenêtres et le revêtement extérieur – 28, rue Garneau
27. PIIA – Remplacer des portes, des fenêtres et le revêtement extérieur – 32, rue Garneau
28. PIIA – Agrandir et rénover un bâtiment – 19, rue Pilon
29. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 47-49, rue Wright
30. PIIA – Agrandir un bâtiment principal – 42, rue Georges-Walker
31. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught)
32. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 444, boulevard Saint-René Est
33. Usage conditionnel – Remplacer un usage dérogatoire protégé par droits acquis – 10, rue Noël, local 20
34. Dérogation mineure – Régulariser la largeur et la superficie de terrains – 0 et 155, chemin Mongeon
35. Dérogation mineure – Construire un garage – 49, rue de Pélissier
36. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 170, rue des Aulnes
37. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 65, rue Boucher
38. Dérogation mineure – Régulariser la superficie d'implantation des bâtiments accessoires – 815, montée Mineault
39. Dérogation mineure – Construire un pavillon de jardin – 1512, rue d'Arvida
40. Dérogation mineure – Régulariser une marge latérale d'une habitation unifamiliale – 424, rue P-Labine
41. Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial de 18 logements – 15, rue du Sommet
42. Questions diverses :
 - a)
 - b)
43. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017

Le procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017

Le procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 238^e séance tenue le 19 juin 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Suivis autres dossiers

Aucun suivi n'a été apporté.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 21 août 2017.

8. Règlement de zonage – Construire des habitations de 2 à 3 étages – 179 à 203, rue André-Ménard – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

Sujet reporté à une prochaine séance.

9. Règlement de zonage – Construire un bâtiment de quatre étages – 405, boulevard de l'Hôpital et 891, boulevard Saint-René Ouest – District électoral du Versant – Daniel Champagne

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

- La vocation essentiellement résidentielle de ce quartier; malgré tout, ce projet s'insère dans un quadrilatère commercial déjà existant à l'intersection des boulevards de l'Hôpital et Saint-René Ouest;
- Les bâtiments en hauteur sont pour la plupart localisés du côté Est du boulevard;
- La possible présence de commerces au rez-de-chaussée du projet;
- Les personnes qui seront habiles à voter dans le cas d'un processus d'approbation référendaire;
- La présence de bâtiments résidentiels de 2 à 3 étages sur les terrains voisins.

R-CCU-2017-08-14 / 157

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial de quatre étages sur les terrains situés au 405, boulevard de l'Hôpital, et au 891, boulevard Saint-René Ouest;

CONSIDÉRANT QUE la demande implique l'agrandissement de la zone commerciale C-05-137 à même la totalité de la zone commerciale C-05-060 et d'une partie de la zone résidentielle H-05-059;

CONSIDÉRANT QUE la demande de modification au règlement de zonage vise également à augmenter le nombre maximum d'étages et à modifier la disposition pour la marge avant applicable à un nouveau bâtiment principal dans la zone commerciale C-05-137;

CONSIDÉRANT QUE la modification de zonage proposée est conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé 2050-2016 et aux dispositions du plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver** les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-05-137 à même la totalité de la zone commerciale C-05-060 et d'une partie de la zone résidentielle H-05-059, ainsi que modifier la grille des spécifications de la zone commerciale C-05-137 afin de :

- réduire la marge avant minimale à 6 m;
- ajouter une marge avant maximale de 8 m;
- augmenter la hauteur maximale des bâtiments à quatre étages.

La nouvelle configuration de la zone commerciale C-05-137 implique la réduction de la zone résidentielle H-05-059 et l'élimination de la zone commerciale C-05-060 ne comptant qu'une seule propriété (annexe 3). La zone ainsi modifiée et la possibilité d'y construire un bâtiment de quatre étages permettront la réalisation du projet qui propose un nombre d'étages similaire aux étages des bâtiments existants à proximité ainsi que des usages commerciaux présents dans les zones situées à proximité des propriétés à l'étude.

Le redéveloppement des propriétés visées correspond aux objectifs de développement spécifiques du Centre d'activités de la Cité, dont celui de poursuivre le développement de ce centre d'activités et l'extension de ce dernier vers le nord jusqu'aux abords du boulevard La Vérendrye Ouest.

Les dispositions d'implantation modifiées concernant la marge avant obligeront le positionnement du bâtiment projeté près des voies publiques. Le positionnement du futur bâtiment favorisera la relation avec les piétons en ne permettant pas l'aménagement d'un espace de stationnement entre le trottoir public et le bâtiment.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	2	1	1

RECOMMANDÉ

10. Règlement de zonage - Régulariser des habitations bifamiliales – Zone H-03-049 – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

Sujet reporté à une prochaine séance.

11. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de 80 logements – 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- La qualité architecturale du bâtiment;
- Le projet précédemment approuvé était composé de bâtiment bifamiliale et trifamiliale en structure contiguë;
- La partie du projet qui ne respecte pas la bande riveraine;
- La possibilité de respecter la réglementation en modifiant légèrement le projet;
- Le nombre de logements;
- Le type de fondation dans la zone 20-100 ans;
- L'effort d'éloigner la construction le plus possible de la zone 0-20 ans;
- Le projet s'adresse à une clientèle locative; amène une certaine mixité de tenure dans le secteur;
- Les possibles mesures de mitigation pour la partie du stationnement qui est implantée dans la bande riveraine.

R-CCU-2017-08-14 / 158

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de 80 logements a été formulée pour la propriété située au 150, rue Jeannine-Grégoire Ross;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'une habitation multifamiliale isolée comportant 80 logements est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme, sauf en ce qui a trait au nombre de logements projetés dans un bâtiment à structure isolée et au respect de la largeur de la bande de protection riveraine;

CONSIDÉRANT QUE le nombre total de logements prévus est comparable à celui approuvé au PIIA en vigueur pour le terrain visé par l'intervention;

CONSIDÉRANT QUE la hauteur du bâtiment prévu, ses composantes et son style architectural sont similaires à ceux des bâtiments existants dans le secteur d'intervention;

CONSIDÉRANT QUE le projet assurera une augmentation et une diversification de l'offre de logement dans le secteur d'intervention;

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 aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross, un projet visant à implanter une habitation multifamiliale isolée, avec les caractéristiques suivantes :

- Augmenter le nombre maximum de logements pour une habitation multifamiliale isolée dans la zone H-03-180 de quatre logements à un maximum de 80 logements;
- Réduire la largeur minimale de la bande de protection riveraine de 30 m à 22,35 m pour une partie d'un ruisseau se trouvant dans un corridor vert, comme illustré aux documents :
 - Plan d'implantation et d'aménagement - préparé par Devcore, 13 juin 2017 - 150, rue Jeannine-Grégoire Ross;
 - Plan d'implantation – préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, 14 juillet 2017 - 150, rue Jeannine-Grégoire.

Il est entendu que l'approbation de ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est sujette à l'approbation d'une modification du PIIA relatif à l'ouverture d'une nouvelle rue dans un boisé de protection et d'intégration pour la phase 3 du projet résidentiel « Domaine de la Baie ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	0	1

RECOMMANDÉ

PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural – 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2017-08-14 / 159

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation multifamiliale de 80 logements a été déposée pour la propriété située au 150, rue Jeannine-Grégoire Ross;

CONSIDÉRANT QU'UN PIIA a été approuvé en 2015 visant l'implantation de 74 logements dans des bâtiments de type bifamilial et trifamilial à structure contigüe pour la phase 3 du projet Domaine de la Baie;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet présente un nombre de logements comparable à celui du projet approuvé, mais regroupés dans un seul bâtiment à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet comportera une plus grande superficie d'espace vert et de boisé conservée que le projet déjà approuvé;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, la modification d'un PIIA impliquant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de trois étages comportant 80 logements au 150, rue Jeannine-Grégoire-Ross, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation et d'aménagement - préparé par Devcore, 13 juin 2017 - 150, rue Jeannine-Grégoire Ross;
- Plan d'implantation – préparé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, 18 juillet 2017 - 150, rue Jeannine-Grégoire;
- Élévations proposées - préparé par Devcore, 14 juin 2017 - 150, rue Jeannine-Grégoire Ross.

Il est entendu que l'approbation de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le terrain visé.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Démolir une passerelle, subdiviser un terrain en deux et réaménager des terrains – 15 et 17, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le projet est situé très près du secteur patrimonial du secteur Gatineau.

R-CCU-2017-08-14 / 162

CONSIDÉRANT QUE le projet de subdivision du terrain et la localisation du bâtiment sont conformes aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement du terrain et la démolition de la passerelle sont conformes au règlement de zonage, sauf pour le nombre de cases de stationnement et les bandes de verdure minimales au pourtour du bâtiment, pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QU'un PIIA a été approuvé en 2012 pour la rénovation de la partie sud du bâtiment et l'aménagement de la propriété, et que les changements qui seront apportés à la propriété nécessitent une modification de celui-ci;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de la passerelle est assujettie au PIIA, puisque cette dernière donne sur le boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QU'après la subdivision du terrain, deux lots distincts seront créés pour les propriétés du 15, et du 17, boulevard Gréber, conformément au Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QU'une servitude de passage est prévue sur la propriété du 15, boulevard Gréber, afin de garantir la sortie des véhicules du 17, boulevard Gréber, vers ce même boulevard;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, la modification du PIIA impliquant le projet de démolition d'une passerelle, la subdivision d'un terrain et son réaménagement au 15, boulevard Gréber, comme illustré aux documents :

- Avant-projet de lotissement, réalisé par Marc Fournier, arpenteur-géomètre, 26 août 2016;
- Implantation préparée par Carrier Savard Labelle et associés, 3 mai 2017.

Il est entendu que l'approbation de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'octroi des dérogations mineures demandées, à l'approbation par le comité sur les demandes de démolition de la passerelle et à l'enregistrement de la servitude de passage projetée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Réaménager les terrains – 15 et 17, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-08-14 / 163

CONSIDÉRANT la subdivision du terrain vise à créer deux propriétés distinctes et conformes au règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagements du terrain n'ont pas été réalisés au 15, boulevard Gréber, et que des changements mineurs sont proposés dans le nouveau plan d'implantation déposé par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement du terrain implique des éléments dérogatoires au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE les futures propriétés du 15 et du 17, boulevard Gréber, ne pourront respecter en totalité le règlement de zonage en raison de la localisation des bâtiments existants et la forme des deux nouveaux terrains :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 aux 15 et 17, boulevard Gréber, afin de :

17, boulevard Gréber

- Exempter de l'exigence d'une bande de verdure de 1 m près de la ligne arrière du terrain;
- Réduire la bande de verdure au pourtour d'une partie du bâtiment de 1 m à 0,4 m;
- Exempter de l'exigence de border l'allée d'accès d'une bande gazonnée ou autrement paysagée de 1 m;
- Exempter de l'exigence de border l'espace de stationnement d'une bande gazonnée ou autrement paysagée de 1 m;

15, boulevard Gréber

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisées de 34 à 47;
- Exempter de l'exigence d'une bande de verdure au pourtour d'une partie du bâtiment;

conditionnellement à l'approbation aux 15, et 17, boulevard Gréber, de la démolition de la passerelle par le Comité sur les demandes de démolition (CDD), du projet de subdivision du terrain et du réaménagement des terrains du 15 et du 17, boulevard Gréber assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005.

RECOMMANDÉ

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

Aucune question n'a été adressée au comité.

15. PIIA – Remplacer des revêtements extérieurs et construire une galerie – 39, rue Brook – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- Le choix des matériaux de revêtement extérieur et la possibilité d'utiliser un autre type de revêtement;
- L'utilisation de vinyle comme revêtement extérieur sur les bâtiments voisins.

R-CCU-2017-08-14 / 164

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser et régulariser des travaux de rénovation extérieure au 39, rue Brook, situés dans le secteur PIIA d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à remplacer les revêtements extérieurs du bâtiment et construire une galerie en façade principale;

CONSIDÉRANT QU'il a été constaté, le 13 octobre 2016, que les travaux étaient réalisés sans permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment a été construit en 1923 et ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation et construction sont conformes au Règlement de zonage n° 502-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, des travaux de rénovation extérieure au 39, rue Brook, situés dans le secteur PIIA d'insertion villageoise des Explorateurs, visant à remplacer les revêtements extérieurs du bâtiment et construire une galerie en façade principale comme illustré aux documents :

- Élévation avant proposée et détail du revêtement en pierre - 39, rue Brook - par Daniel Fournier – propriétaire – 27 avril 2017 - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer – annexe 4;
- Plan du certificat de localisation – extrait - 39, rue Brook - par André Durocher, arpenteur-géomètre - 20 mars 1984 - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer – annexe 5;
- Échantillons des matériaux - 39, rue Brook - par le SUDD – 5 mai 2017 – annexe 6.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 46, rue William-Davis – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- La localisation de la fosse septique dans le boisé d'intégration; un déboisement sera nécessaire;
- La nécessité de déboiser la cour arrière;
- La possibilité d'implanter des bâtiments accessoires dans la partie du terrain qui sera déboisée;
- Le champ d'épuration détermine l'emplacement de la maison, et non l'inverse.

R-CCU-2017-08-14 / 165

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 46, rue William-Davis;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement du terrain, situé dans un boisé de protection et d'intégration, se limite à l'espace requis pour construire l'habitation et ses usages accessoires;

CONSIDÉRANT QU'aucun arbre ayant une valeur écologique importante ne sera abattu;

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 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet dans un boisé de protection et d'intégration au 46, rue William-Davis, visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 46, rue William-Davis - par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre - 14 juin 2017 - annoté par le SUDD du secteur d'Aylmer – annexe 3;
- Élévations avant et arrière proposées - 46, rue William-Davis - par Plan & Gestion+ le 9 janvier 2017 – annexe 5;
- Élévations latérales proposées - 46, rue William-Davis - par Plan & Gestion+ le 9 janvier 2017 – annexe 6.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Régulariser l'installation de deux enseignes – 345, rue Main - District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

R-CCU-2017-08-14 / 166

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer deux enseignes rattachées a été formulée pour la propriété située au 345, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE l'installation des enseignes est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes s'harmonisent avec le bâtiment commercial et le secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes sont conformes aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, de régulariser l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment au 345, rue Main, comme illustré aux documents :

- Photos montrant les enseignes rattachées installées – 345-B, rue Main;

RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Installer deux enseignes – 388, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

R-CCU-2017-08-14 / 167

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée et une enseigne détachée sur socle a été formulée pour la propriété située au 388, rue Main ;

CONSIDÉRANT QUE l'installation des enseignes est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes projetées s'harmonisent avec le bâtiment commercial et le secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes projetées sont conformes aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et d'une enseigne détachée sur socle au 388, rue Main, comme illustré aux documents :

- Design de l'enseigne rattachée projetée - 388, rue Main, Préparé par Impression Charles en mai 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Design de l'enseigne détachée projetée - 388, rue Main, Préparé par Impression Charles en mai 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;

RECOMMANDÉ

19. **PIIA – Remplacer une enseigne – 408, rue Main – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc**

R-CCU-2017-08-14 / 168

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer une enseigne détachée sur poteau a été formulée pour la propriété située au 408, rue Main;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de remplacement d'une enseigne existante sont assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne existante est endommagée et que son remplacement est nécessaire;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne s'harmonise avec le bâtiment et les autres enseignes commerciales installées sur la rue Main;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est conforme aux dispositions applicables des Règlements d'urbanisme :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, le remplacement d'une enseigne détachée sur poteau par une enseigne détachée sur socle au 408, rue Main, comme illustré aux documents :

- Design de l'enseigne proposée - 408, rue Main, Préparé par Enseignes multi Graphique, le 23 septembre 2016;
- Emplacement de la nouvelle enseigne proposée - 408, rue Main, Plan d'implantation préparé par Enseignes multi Graphique, sur fond de certificat de localisation, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 6 février 2003.

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire sept habitations multifamiliales – 160 à 180, rue O'Brien et 360 à 390, rue Raymond – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

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

- Le type des arbres qui seront abattus;
- Le type des arbres qui seront plantés;
- La qualité architecturale du projet.

R-CCU-2017-08-14 / 169

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un projet résidentiel intégré comportant sept habitations multifamiliales a été formulée pour la propriété située au 160 à 180, rue O'Brien et au 360 à 390, rue Raymond;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation des bâtiments assure un encadrement optimal du domaine public tout en offrant de grandes surfaces d'aires d'agrément;

CONSIDÉRANT QUE les façades des bâtiments reflètent les nouvelles tendances architecturales et comportent plusieurs ouvertures et des matériaux de revêtement variés;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme en vigueur :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, un projet dans le secteur de redéveloppement du boulevard Saint-René Ouest et Est de la rue Main au 160 à 180, rue O'Brien, et au 360 à 390, rue Raymond, afin de construire, en projet résidentiel intégré, sept habitations multifamiliales de quatre logements, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé – 160 à 180, rue O'Brien et au 360 à 390, rue Raymond, préparé par EXP le 22 décembre 2016, révisé le 24 juillet 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Façades proposées – 160 à 180, rue O'Brien et 360 à 390, rue Raymond, préparées par Patrick Fillion, technologue, le 19 juillet 2017.

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est sujette à l'approbation de la demande de démolition du bâtiment résidentiel situé au 174, rue O'Brien, et à l'approbation d'une demande de lotissement visant à créer un seul terrain incorporant les lots numéros 5 830 015, 5 830 014, 5 259 752, 1 936 728, 1 936 313 et 1 936 311 du cadastre du Québec.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel – 88 à 148, rue Katimavik et 10 à 20, rue Seto (odonyme projeté) – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

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

- La coupe d'arbre précédemment effectuée et le reboisement projeté;
- Les normes liées à la plantation d'arbres;

- Les différentes catégories de boisés inscrites au PIIA et le type de protection qui leur sont rattachés;
- Le peu de critères qui favorisent l'économie d'énergie dans le PIIA; par contre, certaines normes d'économie d'énergie sont contenues dans le règlement de construction;
- La demande pour les logements dans des bâtiments multifamiliaux locatifs.

R-CCU-2017-08-14 / 170

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande d'ouverture d'une nouvelle rue pour construire un projet de développement résidentiel intégré, totalisant 121 logements répartis entre huit bâtiments multifamiliaux de trois étages en structure isolée sur les rues Katimavik et Seto;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments comprendront six bâtiments de 14 logements, un bâtiment de 17 logements et un bâtiment comprenant 20 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour le projet résidentiel « Muscat VI », correspondant aux numéros d'immeubles 88 à 148, rue Katimavik, et 10 à 20, rue Seto, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel intégré totalisant 121 logements répartis entre huit bâtiments multifamiliaux de trois étages, en structure isolée, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation, 88 à 148, rue Katimavik et 10 à 20, rue Seto, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 7 avril 2017, révisé et reçu le 15 juin 2017;
- Plan de plantations, 88 à 148, rue Katimavik et 10 à 20, rue Seto, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 9 mai 2017, révisé et reçu du 15 juin 2017;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 14 logements en structure isolée, réalisé par Pierre J. Tabet, architecte, datées du 20 janvier 2017 et reçues le 3 mai 2017;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 17 logements en structure isolée, réalisé par Pierre J. Tabet, architecte, reçues le 23 mai 2017;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 20 logements en structure isolée, réalisé par Pierre J. Tabet, architecte, reçues le 23 mai 2017;
- Bâtiment accessoire d'entreposage temporaire des matières résiduelles, préparé par Plan et Gestion Plus, daté du 7 juin 2017.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – Projet résidentiel Le Coteau-Saint-George – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

Sujet reporté à une prochaine séance.

23. PIIA – Modifier la façade d'un bâtiment commercial – 1100, boulevard Maloney – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2017-08-14 / 171

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés s'intègrent et poursuivent le concept d'aménagement général du PIIA en vigueur et qu'ils n'auront aucune incidence négative sur les aménagements extérieurs existants;

CONSIDÉRANT QUE le projet de modification du bâtiment commercial est conforme aux dispositions applicables des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés sont 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 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu 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, la modification d'un bâtiment commercial situé au 1100, boulevard Maloney Ouest, comme illustré au plan :

- Modifications proposées, préparées par Agapi + Alt, architectes, décembre 2016.

RECOMMANDÉ

24. **PIIA – Reconstruire une habitation unifamiliale – 8, rue Monette – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2017-08-14 / 172

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la reconstruction d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 8, rue Monette;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, la reconstruction d'une habitation unifamiliale isolée au 8, rue Monette, comme illustré aux documents;

- Implantation, réalisée par Service Design Enr., le 21 avril 2017, 8, rue Monette, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations, réalisées par Service Design Enr., le 21 avril 2017, 8, rue Monette, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

25. **PIIA – Remplacer des fenêtres et agrandir une galerie – 46, rue Charlevoix – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2017-08-14 / 173

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection des ouvertures et d'agrandissement de la galerie latérale du bâtiment visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visés permettront de préserver et rehausser le cadre bâti homogène des bâtiments du quartier des maisons allumettes du secteur de préservation du centre-ville;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation au 46, rue Charlevoix, afin de réaliser les travaux de réfection des ouvertures et d'agrandissement de la galerie latérale du bâtiment.

RECOMMANDÉ

26. **PIIA – Remplacer des fenêtres et le revêtement extérieur – 28, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2017-08-14 / 174

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection des ouvertures et des revêtements extérieurs du bâtiment visent à préserver et mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visés permettront de préserver et de rehausser le cadre bâti homogène des bâtiments du quartier des maisons allumettes du secteur de préservation du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique l'agrandissement de deux ouvertures du deuxième étage en façade avant afin d'avoir des dimensions se rapprochant de la proportion des fenêtres à guillotine;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation au 28, rue Garneau, afin de réaliser les travaux de réfection des ouvertures et des revêtements extérieurs du bâtiment.

RECOMMANDÉ

27. **PIIA – Remplacer des portes, des fenêtres et le revêtement extérieur – 32, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2017-08-14 / 175

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection des ouvertures et du revêtement extérieur du bâtiment visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visés permettront de préserver et rehausser le cadre bâti homogène des bâtiments du quartier des maisons allumettes du secteur de préservation du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation au 32, rue Garneau, afin de réaliser les travaux de réfection des ouvertures et du revêtement extérieur du bâtiment.

RECOMMANDÉ

28. **PIIA – Agrandir et rénover un bâtiment – 19, rue Pilon – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

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

- La possibilité d'installer des fenêtres à guillotine plutôt que de fenêtres à battant à carreaux.

R-CCU-2017-08-14 / 176

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement et de rénovation du bâtiment visent à augmenter la superficie habitable de l'habitation unifamiliale, à restaurer le revêtement existant, qui a été recouvert par un déclin de vinyle, et à remplacer les ouvertures;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment, construit en 1905, figure sur la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau dressée dans le document « Ville de Gatineau – Inventaire du patrimoine bâti »;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection auront pour effet rendre ses caractéristiques d'origine au bâtiment de type « maison allumette » et permettront de rehausser l'uniformité des bâtiments de même type existants dans le voisinage;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les travaux visant à agrandir le bâtiment, à restaurer le revêtement extérieur et remplacer les fenêtres pour le bâtiment situé au 19, rue Pilon.

RECOMMANDÉ

29. **PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 47-49, rue Wright – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Sujet reporté à une prochaine séance.

Arrivé de monsieur le conseiller Marc Carrière.

12. **PIIA – Rénover une façade et installer une enseigne – 75-79, chemin de Montréal Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- Le niveau de bruit généré par l'école de danse et le gymnase situés dans les locaux voisins du local du service de garderie projeté;
- Les locaux sont tous la propriété de la même personne.

R-CCU-2017-08-14 / 160

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover une partie du bâtiment afin d'accueillir un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 75-79, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à la façade principale du bâtiment seront réalisées en respectant le rythme et la proportion des ouvertures existantes sur le mur avant;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée s'agence avec la façade du bâtiment :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n°505-2005, la rénovation de la façade principale du bâtiment et de la nouvelle enseigne au 75-79, chemin de Montréal Est, comme illustrées au plan :

- Plan d'aménagement extérieur, façade et affichage proposés - 75-79, chemin de Montréal Est - A4 Architecture + design inc. - 18 avril 2017 et révisé le 5 mai 2017, annoté par Services et projets immobiliers de Buckingham et Masson-Angers (annexe 3).

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 75-79, chemin de Montréal Est – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2017-08-14 / 161

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un usage de service de garderie pour 76 enfants a été formulée pour la propriété située au 75-79, chemin de Montréal Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise le déménagement d'un service de garderie existant pour lequel un permis d'opération a été émis par le ministère de la Famille;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions applicables à un usage de service de garderie en vertu du Règlement de zonage n°502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 506-2006 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 75-79, chemin de Montréal Est, afin d'autoriser une garderie privée de 76 enfants, comme illustré aux plans :

- Plan d'aménagement extérieur, façade et affichage proposés - 75-79, chemin de Montréal Est - A4 Architecture + design inc. - 18 avril 2017, révisé le 5 mai 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Buckingham et Masson-Angers (annexe 3),

Conditionnellement à l'approbation du PIIA.

RECOMMANDÉ

Départ de monsieur le conseiller Marc Carrière.

30. PIIA – Agrandir un bâtiment principal – 42, rue Georges-Walker – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-08-14 / 177

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement visent à consolider la structure du bâtiment et à le rendre conforme au Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visés permettront d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment et de bonifier les aménagements extérieurs;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'approuver**, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet d'agrandissement au 42, rue Georges-Walker, afin d'agrandir le bâtiment au rez-de-chaussée, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé - Erik Larouche, technologue professionnel – 12 juin 2017 - 42, rue Georges-Walker;
- Élévation des façades proposées - Erik Larouche, technologue professionnel – 12 juin 2017 - 42, rue Georges-Walker.

RECOMMANDÉ

31. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 125 à 205, rue Nancy-Elliott (phase 7 du quartier Connaught) – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Sujet reporté à une prochaine séance.

32. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 444, boulevard Saint-René Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

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

- La localisation du service de garderie dans un secteur mixte commercial/industriel;
- Le type d'industries présent dans le secteur;
- La localisation du service de garderie par rapport aux parcs et services communautaires.

R-CCU-2017-08-14 / 178

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un usage de service de garderie pour 80 enfants a été formulée pour la propriété située au 444, boulevard Saint-René Est;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande au ministère de la Famille, demande qui est présentement à l'étude, visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie;

CONSIDÉRANT QU'en raison du milieu d'insertion à caractère commercial et industriel, l'aménagement proposé de la garderie ne causera pas de nuisances au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » en vertu du Règlement de zonage n° 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels n° 506-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 444, boulevard Saint-René Est, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 80 enfants, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation préparé par Pierre Tabet, architecte, le 23 septembre 2016, révisé le 16 février 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- l'émission du permis d'opération par le ministère de la Famille.

RECOMMANDÉ

33. **Usage conditionnel – Remplacer un usage dérogatoire protégé par droits acquis – 10, rue Noël, local 20 – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2017-08-14 / 179

CONSIDÉRANT QU'une demande de remplacement d'un usage commercial bénéficiant de droits acquis a été formulée pour le local numéro 20 du bâtiment situé au 10, rue Noël;

CONSIDÉRANT QUE la demande d'usage conditionnel vise à régulariser les activités d'un commerce offrant des services de réparation de matériel de plein air et de cordonnerie, et ce, à titre d'usage de remplacement de l'usage commercial « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée (C1) » qui opérait dans le local visé par la demande et qui bénéficiait de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE le droit acquis relatif à l'usage commercial est toujours en vigueur, puisqu'une demande complète a été déposée moins d'un an après la cessation des activités de l'entreprise qui occupait le local numéro 20 du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement s'intègre bien dans le milieu d'insertion et qu'il respecte l'ensemble des critères d'évaluation relatifs au remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder**, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 10, rue Noël (local 20), afin de régulariser l'usage « 6253 – Service d'entretien de chaussures et d'articles en cuir (C1) » à titre d'usage de remplacement de l'usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6839 – Autres institutions de formation spécialisée (C1) ».

RECOMMANDÉ

34. **Dérogation mineure – Régulariser la largeur et la superficie de terrains – 0 et 155, chemin Mongeon – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

R-CCU-2017-08-14 / 180

CONSIDÉRANT QUE les requérants veulent vendre le terrain situé au 0, chemin Mongeon, qu'ils ont reçu à titre de legs;

CONSIDÉRANT QUE la Commission de protection du territoire agricole a accordé une autorisation en 1986 pour le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à une fin autre que l'agriculture pour les deux terrains du 0 et du 155, chemin Mongeon;

CONSIDÉRANT QUE la largeur et la superficie de ces deux terrains lors de leur subdivision en 1999 étaient conformes aux exigences des règlements applicables pour des terrains partiellement desservis :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 503-2005 afin de :

- Réduire la largeur du lot 2 468 843 de 45 m à 41,57 m pour la propriété située au 155, chemin Mongeon
- Réduire la largeur du lot 2 468 845 de 45 m à 38,91m pour la propriété située au 0, chemin Mongeon
- Réduire la superficie du lot 2 468 843 de 3700 m² à 3274,4 m² pour la propriété située au 155, chemin Mongeon.

RECOMMANDÉ

35. Dérogation mineure – Construire un garage – 49, rue de Pélissier – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

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

- Les cas similaires précédemment analysés;
- Les contraintes naturelles du terrain;
- L'impossibilité d'implanter un garage sur le terrain, à part en cour avant;
- Un garage en cour avant aura meilleure allure que la clôture et le cabanon existant.

R-CCU-2017-08-14 / 181

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage détaché en cour avant a été formulée pour la propriété située au 49, rue de Pélissier;

CONSIDÉRANT QUE les cours arrière et latérale de la propriété présentent un fort dénivelé et sont partiellement situées dans une zone exposée aux glissements de terrain, ce qui contraint la construction de bâtiments accessoires détachés;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché projeté s'harmonise avec l'habitation en matière de gabarit, de couleurs et de matériaux de revêtement extérieur;

CONSIDÉRANT QUE le garage détaché projeté respecte l'alignement du garage attaché de l'habitation de la propriété voisine;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée aucun préjudice au voisinage :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 49, rue de Pélissier, visant à autoriser la construction d'un garage détaché en cour avant comme illustré aux documents :

- « Implantation du garage détaché proposé » - 49, rue de Pélissier, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 13 février 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;

RECOMMANDÉ

36. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 170, rue des Aulnes – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2017-08-14 / 182

CONSIDÉRANT QUE le requérant a obtenu un permis conforme aux exigences du Règlement de zonage n°502-2005 pour la construction d'un abri d'auto attenant à l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE la marge latérale exigée pour l'implantation de l'abri d'auto ne lui permettrait pas de circuler pour stationner sa remorque dans la cour arrière :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 pour la construction d'un abri d'auto attenant à l'habitation située au 170, rue des Aulnes, afin de réduire la marge latérale de 1,5 m à 0,9 m.

RECOMMANDÉ

37. **Dérogation mineure – Construire un abri d'auto – 65, rue Boucher – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2017-08-14 / 183

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire la distance minimale entre l'abri d'auto et la ligne de terrain latérale;

CONSIDÉRANT QUE l'endroit projeté pour l'implantation de l'abri d'auto est déjà utilisé comme espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs abris d'auto dans le secteur ont été construits en fonction d'une norme antérieure moins restrictive que la norme actuelle :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de réduire de 1,5 m à 0,6 m la marge latérale minimale.

RECOMMANDÉ

38. **Dérogation mineure – Régulariser la superficie d'implantation des bâtiments accessoires – 815, montée Mineault – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

R-CCU-2017-08-14 / 184

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés a été formulée pour la propriété située au 815, montée Mineault;

CONSIDÉRANT QUE cette demande nécessite l'octroi de dérogations mineures visant certaines dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le garage et la remise ont été construits sans permis par un ancien propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE les bâtiments accessoires ne sont pas visibles à partir des propriétés voisines en raison du secteur d'insertion fortement boisé :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 815, montée Mineault, visant à :

- Augmenter le pourcentage maximal de la superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés par rapport à la superficie totale du terrain de 10% à 14%;
- Augmenter le pourcentage maximal de la superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés par rapport à la superficie d'implantation du bâtiment principal de 80% à 116%;

RECOMMANDÉ

39. **Dérogation mineure – Construire un pavillon de jardin – 1512, rue d'Arvida – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2017-08-14 / 185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un pavillon de jardin en cour arrière a été formulée pour la propriété située au 1512, rue d'Arvida;

CONSIDÉRANT QUE la construction du pavillon de jardin proposé aura pour effet d'augmenter le pourcentage maximal de superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés par rapport à la superficie d'implantation du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans une zone où l'on retrouve des terrains de grande dimension;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d'implantation de l'ensemble des bâtiments accessoires détachés n'excèdera pas 10 % de la superficie totale du terrain à la suite de la construction du pavillon de jardin proposé;

CONSIDÉRANT QUE le pavillon de jardin sera construit en cour arrière et qu'il sera peu perceptible de la rue;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne crée pas de préjudice au voisinage :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 1512, rue d'Arvida visant à augmenter le pourcentage maximal de superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés par rapport à la superficie d'implantation du bâtiment principal de 80 % à 98 % afin de permettre la construction d'un pavillon de jardin, comme illustré au document :

- Extrait du certificat de localisation et implantation projetée, Préparé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre, le 18 septembre 2014, 1512, rue d'Arvida, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

40. **Dérogation mineure – Régulariser une marge latérale d'une habitation unifamiliale – 424, rue P-Labine – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

R-CCU-2017-08-14 / 186

CONSIDÉRANT QU'UNE demande visant à régulariser la marge latérale droite d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 424, rue P.-Labine;

CONSIDÉRANT QUE la propriété étudiée est conforme aux dispositions des règlements applicables, sauf pour la dérogation mineure demandée et la partie de la construction non-conforme au code de construction réalisée en 1984;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement ont été effectués par un ancien propriétaire;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux voisins, puisque l'agrandissement est localisé à cet emplacement depuis des dizaines d'années;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** une dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005 au 424, rue P.-Labine, afin de régulariser la marge latérale droite minimale d'une habitation unifamiliale isolée soit 0,17 m, tel qu'illustré au document :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation, préparé par Mathieu Fortin, arpenteur-géomètre, 10 juin 2016 annoté par le SUDD – 424, rue P.-Labine;

Conditionnellement au respect des exigences du code de construction du Québec pour l'agrandissement réalisé en 1984.

RECOMMANDÉ

41. **Dérogation mineure – Construire un bâtiment multifamilial de 18 logements – 15, rue du Sommet – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon**

R-CCU-2017-08-14 / 187

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la démolition de la résidence unifamiliale existante située au 15, rue du Sommet, et la construction d'un nouveau bâtiment multifamilial de 18 logements et logeant les bureaux de l'organisme promoteur;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « 6994 – Association civique, sociale et fraternelle », faisant partie de la catégorie d'usages « Services professionnels et personnels », qui sera opéré à l'intérieur du bâtiment, a été autorisé en 2016 par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QU'en raison de la situation du terrain et des contraintes géotechniques liées à la situation du terrain sur le bord d'un talus exposé aux risques de glissement de terrain et à la capacité portante du sol, le projet résidentiel proposé ne peut être conforme et que son espace de stationnement ne peut accueillir le nombre de cases requis;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert des dérogations mineures sur la marge d'insertion en cour avant, le nombre minimal de cases de stationnement, la distance entre l'espace de stationnement et le bâtiment, ainsi que sur l'écart de niveaux entre les seuils des portes des bâtiments voisins et celle du projet;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant permet d'implanter le projet sans empiéter dans la zone de non-construction identifiée par l'étude géotechnique déposée et l'implantation du projet sur le côté du terrain permet d'aménager l'espace de stationnement en cour latérale de façon à ne pas empiéter sur la façade principale du bâtiment :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil **d'accorder** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue du Sommet, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 14,2 m à 3,15 m;
- Augmenter l'écart maximal entre le niveau moyen des seuils des portes des bâtiments voisins et celui du seuil de la porte principale du projet de 40 cm à 47,5 cm;
- Réduire le nombre de cases de stationnement minimal de 31 à 19;
- Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et le bâtiment de 6 m à 4,1 m;

Comme illustré au plan :

- Dérogations mineures demandées – 15, rue du Sommet – 5 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

42. Questions diverses

Aucune question n'a été formulée.

43. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 50.