



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

245^e séance tenue le 15 janvier 2018 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des Comités, 2^e étage, 25, rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller – District de Hull-Wright (n° 8)

Mike Duggan, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)

M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne

M. Michel Paquette, citoyen

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

Ressources internes

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

M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

Observateurs

Mme Audrey Bureau – Conseillère – District d'Aylmer (n° 1)

M. Gilles Chagnon – Conseiller – District de Lucerne (n° 2)

Mme Maude Marquis-Bissonnette – Conseillère – District électoral du Plateau (n° 4)

M. Jean-François LeBlanc – Conseiller – District du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCES :

Ressources internes



M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 48.

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SECÉTAIRE
--	---

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modification, l'article 14 étant déplacé à la suite de l'Article 27 et l'article 12 à la suite de l'article 14. Les articles 13, 15 et 21 sont reportés à une séance ultérieure.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017
4. Signature du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (12 février 2018)
8. Règlement de zonage – Acquérir un terrain municipal et étendre les activités commerciales – Zones C-01-042, C-01-047 et I-01-040
9. PPCMOI – Convertir l'usage commercial d'une partie du bâtiment en usage résidentiel – 133, rue Wellington
10. PIIA et dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 49 logements, et réduire le nombre de cases de stationnement, réduire une distance et aménager un dépôt extérieur pour matières résiduelles – 14, rue Morin
11. PIIA et dérogations mineures – Construire une habitation trifamiliale, et réduire une marge et certaines distances – 15, rue des Braves-du-Coin
12. PIIA et dérogations mineures – Construire un bâtiment de quatre étages à usages mixtes, et augmenter la marge avant, réduire la superficie de certains matériaux de revêtement extérieur et aménager le terrain – 22, rue Principale
13. PIIA et dérogations mineures – Construire un bâtiment de services communautaires, et réduire des distances minimales et la largeur minimale de la bande de paysagement – 113, rue Napoléon-Groulx (reporté)
14. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme
15. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 21, rue Schingh (reporté)
16. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer deux enseignes – 25, chemin de la Savane
17. PIIA – Modifier le palier d'arrivée de l'escalier démoli en balcon et modifier la toiture – 105, rue Garneau
18. PIIA – Remplacer deux enseignes – 442, avenue de Buckingham
19. PIIA – Prolonger la rue de Francfort et construire 46 habitations unifamiliales – 140 à 265, rue de Francfort
20. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel de 362 logements – Phase 53 du projet « Le Plateau de la Capitale »
21. Patrimoine et dérogations mineures – Régulariser des travaux de rénovation du bâtiment et d'aménagement du terrain, et aménager des stationnements et accès au terrain sur la façade des bâtiments et réduire la distance minimale entre deux allées d'accès – 491 et 495, rue Jacques-Cartier (reporté)
22. PIIA et dérogations mineures – Réaménager un stationnement, installer une clôture et aménager un enclos à matière résiduelle, et réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée, réduire la profondeur minimale de cases de stationnement et augmenter le nombre maximal de cases de stationnement – 895, rue Jacques-Cartier
23. Usage conditionnel – Aménager un établissement avec services de boissons alcoolisées – 55, rue Principale
24. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre l'abri d'auto et la ligne latérale – 10, rue Dompierre
25. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale – 10, rue de l'Élan
26. Dérogation mineure – Augmenter la hauteur maximale d'un garage – 311, chemin Antoine-Boucher
27. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale – 26, promenade Crescent
28. Usage conditionnel – Autoriser une pharmacie – 345, rue Front
29. Varia
30. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017

Le procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017

Le procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017

Les dossiers présentés à la 244^e séance tenue le 27 novembre 2017 qui ont fait l'objet d'une recommandation de la part du CCU ont suivi leur cours normal vers le conseil municipal.

6. Suivis autres dossiers

Aucun suivi de tout autre dossier n'a été effectué.

7. Date de la prochaine séance (12 février 2018)

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 12 février 2018.

8. Règlement de zonage – Autoriser des usages commerciaux pour extensionner des activités commerciales existantes dans le secteur de la rue Dollard – Zones C-01-042, C-01-047 et I-01-040 – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2018-01-15 / 1

CONSIDÉRANT QUE deux requérants ont déposé une demande d'acquisition pour un terrain municipal (lot numéro 2 958 867 du cadastre du Québec) situé dans le parc d'affaires de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE les deux requérants désirent étendre les opérations de leurs activités commerciales respectives par l'acquisition et l'aménagement d'un terrain municipal à morceler selon leurs besoins;

CONSIDÉRANT QU'une modification de limites de zones au plan de zonage et à l'insertion de l'usage de service d'entreposage à la zone C-01-042 est requise pour répondre aux besoins commerciaux des entreprises des requérants;

CONSIDÉRANT QU'il est proposé de modifier le zonage par l'agrandissement de la zone C-01-042 à même une partie de la zone commerciale C-01-047 et ajouter l'usage « 6379 – Autres entreposages »;

CONSIDÉRANT QUE la demande est cohérente et compatible aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement n° 2050-2016 et au Plan d'urbanisme n° 500-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-01-042 à même une partie de la zone commerciale C-01-047 et l'abrogation de la zone industrielle I-01-040, et d'ajouter l'usage commercial « 6379 – Autres entreposages » à la zone C-01-042.

RECOMMANDÉ

Arrivée au Comité consultatif d'urbanisme de Madame la conseillère Audrey Bureau.

9. PPCMOI – Convertir l'usage commercial d'une partie du bâtiment en usage résidentiel – 133, rue Wellington – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le nombre de logements projetés aux étages est d'un seul logement.

R-CCU-2018-01-15 / 2

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour convertir l'usage du groupe commercial (C1) du deuxième et du troisième étage du bâtiment situé au 133, rue Wellington, en usage du groupe habitation (H1);

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone C-08-122 où se situe la propriété prévoit qu'un bâtiment doit comporter un minimum de six logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne prévoit aucun agrandissement ni aucune modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et qu'il vise uniquement à aménager un logement dans une partie du bâtiment;

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;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif au projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet pour convertir les deuxième et troisième étages du bâtiment situé au 133, rue Wellington, en un logement.

RECOMMANDÉ

Arrivée au Comité consultatif d'urbanisme de Madame la conseillère Maude Marquis-Bissonnette et de Monsieur le conseiller Jean-François LeBlanc.

10. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de 49 logements – 14, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le projet respecte les orientations de redéveloppement souhaitées de la Ville;
- L'intérêt que la vente de ce terrain a suscité;
- Une salle communautaire sera présente dans le projet.

R-CCU-2018-01-15 / 3

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à subdiviser le terrain situé au 14, rue Morin, en deux lots afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 49 logements au coin des rues Morin et Gagnon;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement desservant le projet et le nombre de cases requises à l'intérieur d'un stationnement souterrain ainsi que la distance minimale requise entre un espace de stationnement extérieur et du bâtiment, et afin d'autoriser l'aménagement d'un dépôt extérieur pour matières résiduelles et recyclables pour le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

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, un projet de construction pour la propriété située au 14, rue Morin, afin de construire une habitation multifamiliale de 49 logements sans affichage, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan de cadastre des deux terrains – Hubert Carpentier arpenteur-géomètre – 14, rue Morin et 2, rue des Braves-du-Coin – 28 novembre 2017;
- Plan de subdivision du terrain – Hubert Carpentier arpenteur-géomètre – 14, rue Morin – 28 novembre 2017;
- Plan d'implantation proposé – Lapalme Rheault architectes et associés – 14, rue Morin – 27 novembre 2017;

- Plan d'aménagement extérieur – Services EXP inc. – 14, rue Morin – 5 octobre 2017 – Annotations par le SUDD ;
- Élévations avant et arrière proposées – Lapalme Rheault architectes et associés – 14, rue Morin – 27 novembre 2017;
- Élévation latérales proposées – Lapalme Rheault architectes et associés – 14, rue Morin – 27 novembre 2017;
- Vue en perspective du projet – Lapalme Rheault architectes et associés – 14, rue Morin – 27 novembre 2017 – Annotations par le SUDD;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposées – Lapalme Rheault architectes et associés – 14, rue Morin – 27 novembre 2017.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire le nombre de cases de stationnement, réduire une distance et aménager un dépôt extérieur pour matières résiduelles – 14, rue Morin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-01-15 / 4

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à subdiviser en deux le terrain existant au 14, rue Morin, et à construire un bâtiment résidentiel de quatre étages contenant 49 logements au coin des rues Gagnon et Morin;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures afin de réduire le nombre minimal de cases de stationnement desservant le projet et celui des cases requises à l'intérieur d'un stationnement souterrain ainsi que la distance minimale requise entre un espace de stationnement extérieur du bâtiment, et autoriser l'aménagement d'un dépôt extérieur pour matières résiduelles et recyclables pour le bâtiment de plus de 24 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet est destiné à être occupé par une coopérative des artistes de l'Île de Hull, programme financé partiellement par la Ville de Gatineau et la Société d'habitation du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation oblige 75% des cases de stationnement à l'intérieur d'un garage souterrain, et un local intérieur d'entreposage de matières résiduelles et de recyclages, et que le projet ne pourra être réalisé sans le rendre non viable financièrement ou sans réduire le nombre de logements prévus;

CONSIDÉRANT QUE la forme irrégulière du terrain et sa profondeur ne permettent pas de respecter la distance minimale entre l'espace de stationnement extérieur et le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 14, rue Morin, afin de :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 28 à 12;
- Réduire le nombre minimal de cases requis à l'intérieur d'un garage souterrain pour le bâtiment de quatre étages de 21 à 0;
- Réduire la distance minimale de l'espace de stationnement du bâtiment de 6 m à 1,5 m;
- Autoriser l'aménagement d'un dépôt extérieur pour matières résiduelles et de recyclages pour le bâtiment de plus de 24 logements;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées – 14, rue Morin – 7 décembre 2017.

RECOMMANDÉ

- 11. PIIA – Construire une habitation trifamiliale – 15, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-01-15 / 5

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer le bâtiment existant, abritant une habitation unifamiliale, par une nouvelle habitation trifamiliale à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures afin de réduire la marge latérale droite, la distance minimale entre la corniche de toit et la ligne latérale droite du terrain, la distance minimale de l'accès à la ligne latérale gauche du terrain, et la distance minimale requise entre l'allée d'accès et le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'autorisation de la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle les dérogations mineures sont demandées;

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, un projet de construction pour la propriété située au 15, rue des Braves-du-Coin, afin de construire une habitation trifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Dessin Outaouais – 15, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Élévations avant et arrière proposées – Dessin Outaouais – 15, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Élévation latérales proposées – Dessin Outaouais – 15, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Vue du bâtiment dans son milieu – Dessin Outaouais – 15, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Modèle des matériaux et des couleurs proposées – Dessin Outaouais – 15, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures - Réduire une marge et certaines distances – 15, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-01-15 / 6

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à remplacer le bâtiment existant, abritant une habitation unifamiliale, par une nouvelle habitation trifamiliale à structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures afin de réduire la marge latérale droite, la distance entre la corniche de toit et la ligne latérale droite du terrain, la distance minimale de l'accès à la ligne latérale gauche du terrain, et la distance minimale requise entre l'allée d'accès et le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite également l'autorisation de la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE la largeur du terrain ne permet pas de respecter à la fois les exigences sur les marges latérales, la largeur minimale du mur avant du bâtiment, et la largeur de l'allée d'accès et des distances requises entre cette dernière et la ligne latérale du terrain et le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 15, rue des Braves-du-Coin, afin de :

- Réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 0,25 m;

- Réduire la distance minimale du toit de la ligne latérale droite du terrain de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale de l'allée d'accès de la ligne latérale gauche de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale de l'allée d'accès du mur du bâtiment de 1,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogation mineure demandée – 15, rue des Braves-du-Coin – 24 juillet 2017.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Construire un bâtiment de services communautaires – 113, rue Napoléon-Groulx – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Réduire des distances minimales et la largeur minimale de la bande de paysagement – 113, rue Napoléon-Groulx – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François LeBlanc

Sujet reporté à une séance ultérieure.

15. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 21, rue Schingh – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

16. PIIA – Rénover un bâtiment commercial et installer deux enseignes – 25, chemin de la Savane – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-01-15 / 9

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier l'apparence extérieure d'un bâtiment principal à usage commercial a été formulée pour la propriété localisée au 25, chemin de la Savane;

CONSIDÉRANT QUE cette demande inclut l'ajout de deux nouvelles enseignes rattachées au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE de nouvelles ouvertures sont proposées, dont une nouvelle entrée principale sur la façade avant, pour renforcer l'interface avec l'ensemble commercial environnant;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement et la forme des enseignes projetées s'articulent aux modifications apportées à l'apparence extérieure du bâtiment et qu'elles sont similaires aux enseignes existantes voisines;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 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 numéro 505.1-2011, ce projet d'intervention dans un grand ensemble régional au 25, chemin de la Savane, afin de modifier les façades du bâtiment principal et d'y installer un nouvel affichage, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Perspective, préparée par Blouin Tardif architectes, octobre 2016, annotés par Service et projets immobiliers de Gatineau, 25, chemin de la Savane;
- Élévations, préparées par Blouin Tardif architectes, octobre 2016, annotés par Service et projets immobiliers de Gatineau, 25, chemin de la Savane.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Modifier le palier d’arrivée de l’escalier démoli en balcon et modifier la toiture – 105, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La démolition de l’escalier sans autorisation et les avis au requérant qui ont suivis.

R-CCU-2018-01-15 / 10

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est une maison allumette ayant un escalier desservant le deuxième étage en cour latérale que la propriétaire a démoli parce qu’il était dangereux et qu’il ne s’agit pas d’une issue requise par le Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QUE le palier d’arrivée de l’escalier au deuxième étage sera remplacé par un balcon;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de zonage et de construction;

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, un projet situé au 105, rue Garneau, afin de modifier le palier d’arrivée de l’escalier démoli en balcon, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Travaux proposés – 105, rue Garneau – 19 septembre 2017.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Remplacer deux enseignes – 442, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2018-01-15 / 11

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à approuver le remplacement de deux enseignes d’un commerce de vente au détail de vêtements et d’articles de sports et de plein air a été formulée pour la propriété située au 442, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes ont été remplacées en octobre 2017 pour respecter la consigne de la maison mère de la compagnie visant un changement de bannière;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes, composées de lettres détachées apposées sur un boîtier, s’intègrent à l’architecture du bâtiment et ne masquent aucun élément architectural d’intérêt tels que le prévoient les objectifs et les critères applicables du PIIA;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage n°502-2005 et 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 numéro 505-2005, des travaux effectués dans le secteur d’insertion villageoise de l’avenue de Buckingham, au 442, avenue de Buckingham afin de régulariser le remplacement de deux enseignes rattachées, comme illustré dans l’analyse de projet au document :

- Enseignes proposées – par Image et cie - 26 septembre 2017 – 442, avenue de Buckingham.

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Prolonger la rue de Francfort et construire 46 habitations unifamiliales – 140 à 265, rue de Francfort – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- La démarche de consultation effectuée par le promoteur;
- La nécessité d'aménager des mesures d'atténuation de la vitesse sur les rues de Francfort et Dublin;
- L'historique du tracé de rue projeté de la rue de Francfort;
- L'étude de mobilité sur le chemin Vanier à venir dans les prochains mois.

R-CCU-2018-01-15 / 12

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande d'ouverture d'une nouvelle rue pour construire un projet de développement résidentiel de 46 habitations unifamiliales en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré respecte la plupart des objectifs et des 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 « Francfort » correspondant aux numéros d'immeubles 140 à 265, rue de Francfort, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel totalisant 46 habitations unifamiliales en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, lot 3 836 359, 140 à 265, rue de Francfort, extrait du plan réalisé par TEKNIKA-HBA, daté du 25 juillet 2012, révisé et reçu le 22 novembre 2017 - annoté par le SUDD (annexe 3);
- Plan de plantations, lot 3 836 359, 140 à 265, rue de Francfort, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 3 août 2017, révisé et reçu le 22 novembre 2017 (annexe);
- Modèles d'habitations unifamiliales en structure isolée, à titre indicatif, de Géric Construction, reçus le 21 novembre 2017 (annexes 5 à 8 inclusivement).

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Construire un projet de développement résidentiel de 362 logements – Phase 53 du projet « Le Plateau de la Capitale » – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L'espace disponible dans l'emprise du chemin Vanier afin d'y aménager un trottoir en plus de la piste multifonctionnelle;
- La butte d'insonorisation projetée entre le projet et le chemin Vanier;
- La nécessité que des logements comptant trois chambres soient offerts pour pouvoir accueillir des familles au sein du projet;
- L'étude de mobilité sur le chemin Vanier à venir dans les prochains mois;
- Les noyaux commerciaux prévus dans le secteur;
- L'orientation des bâtiments par rapport au chemin Vanier.

R-CCU-2018-01-15 / 13

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel dans un boisé de protection et d'intégration visant la construction de 362 logements a été formulée pour la phase 53 du projet « Le plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QU'un réseau de déplacement véhiculaire et actif favorisant la connectivité et facilitant les liaisons et les déplacements a été approuvé par le conseil pour ce projet de développement;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement offre une variété de typologies et de superficies d'habitations permettant d'attirer différentes populations;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme à la réglementation d'urbanisme et répond 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 numéro 505-2005, un projet de développement résidentiel dans un boisé de protection et d'intégration afin de construire 362 logements dans la phase 53 du projet « Le Plateau de la Capitale », comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- « Plan d'implantation proposé », préparé par Les Services EXP. INC. le 20 juillet 2016 et révisé le 4 décembre 2017;
- « Plan de plantation proposé », préparé par Les Services EXP. INC. le 6 novembre 2017 et révisé le 5 décembre 2017.

RECOMMANDÉ

21. Patrimoine – Régulariser des travaux de rénovation du bâtiment et d'aménagement du terrain – 491 et 495, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Dérogations mineures – Aménager des stationnements et accès au terrain sur la façade des bâtiments et réduire la distance minimale entre deux allées d'accès – 491 et 495, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

Sujet reporté à une séance ultérieure.

22. PIIA – Réaménager un stationnement, installer une nouvelle clôture et aménager un enclos à matières résiduelles – 895, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-01-15 / 14

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite réaménager un espace de stationnement existant et installer une clôture sur la propriété située au 895, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménagement étudié est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées, soit de réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée, réduire la profondeur minimale des cases de stationnement à angle de 45° et augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisées;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus répondent aux objectifs et critères applicables en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, l'aménagement de l'espace de stationnement et l'installation d'une clôture sur la propriété située au 895, rue Jacques-Cartier comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et dérogations mineures demandées, préparé par DB Architecture-Construction, le 24 avril 2017 et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

Il est entendu que l'approbation des travaux est sujette à l'approbation des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée, réduire la profondeur minimale de cases de stationnement et augmenter le nombre maximal de cases de stationnement – 895, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-01-15 / 15

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaménager un espace de stationnement existant a été formulée pour la propriété située au 895, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée et la profondeur minimale des cases de stationnement à angle de 45°, et aussi augmenter le nombre maximal de cases stationnement autorisées;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement proposé de l'espace de stationnement existant est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées ne causent aucun préjudice au voisinage, car la localisation de l'espace de stationnement demeure tel que l'existant;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 895, rue Jacques-Cartier, visant à:

- réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée ou autrement paysagée en cour latérale de 1 m à 0 m;
- réduire la profondeur minimale des cases de stationnement à angle de 45° de 5,5 m à 4,5 m;
- augmenter le nombre maximal de cases stationnement autorisées de 8 cases à 13 cases;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et dérogations mineures demandées, préparé par DB Architecture-Construction le 24 avril 2017 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau.

conditionnellement à l'approbation de l'aménagement du stationnement existant en site du Patrimoine Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

23. Usage conditionnel – Aménager un établissement avec services de boissons alcoolisées – 55, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- La localisation de la terrasse de l'établissement par rapport aux propriétés résidentielles voisines.

R-CCU-2018-01-15 / 16

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée pour opérer un établissement avec services de boissons alcoolisées à l'intérieur du bâtiment existant ainsi qu'un usage de terrasses de restauration dans la cour avant de l'immeuble situé au 55, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel établissement de la sous-catégorie d'usages « débits de boisson (C5b) et les deux terrasses occuperont une superficie contingentée de 79 m²;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de ce nouvel établissement et des terrasses n'entraînera aucun dépassement de la limite fixée par l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE les usages proposés au 55, rue Principale, sont autorisés à la zone commerciale C-16-082;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables de l'article 19 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l'usage principal « établissement avec services de boissons alcoolisées (5821) » et l'usage accessoire « terrasse de restauration » au 55, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation tel que construit, préparé par Service Design Enr., daté du 20 septembre 2017 et annoté par le SUDD;
- Plan des terrasses telles que construites, préparé par André Mercier, ingénieur, daté du 1 septembre 2017;
- Plan du rez-de-chaussée tel que construit, préparé par André Mercier, ingénieur, daté du 1 septembre 2017.

RECOMMANDÉ

- 24. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre l'abri d'auto et la ligne latérale – 10, rue Dompierre – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

R-CCU-2018-01-15 / 17

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure vise à réduire la distance minimale entre un abri d'auto rattaché à un bâtiment principal et la ligne latérale droite du terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'endroit projeté pour l'implantation de l'abri d'auto est déjà utilisé comme espace de stationnement, puisqu'un garage attaché est présentement situé dans la cour latérale droite;

CONSIDÉRANT QUE plusieurs abris d'auto dans le secteur ont été construits conformément à 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, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- « Élévation avant et identification de la dérogation mineure – 10, rue Dompierre – 22 octobre 2017 ».

RECOMMANDÉ

- 25. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale – 10, rue de l'Élan – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

R-CCU-2018-01-15 / 18

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge latérale gauche d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 10, rue de l'Élan;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 est respecté, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la marge latérale gauche était conforme au Règlement de zonage numéro 700 de l'ex-Ville d'Aylmer en vigueur durant l'année de la construction;

CONSIDÉRANT QUE l'écart entre la marge prescrite et la marge actuelle résulte de la rénovation cadastrale du 30 novembre 2009;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque le bâtiment principal était localisé à cet endroit depuis 2004, et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 10, rue de l'Élan, afin de régulariser la marge latérale

gauche minimale d'une habitation isolée à 0,98 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation et identification de la dérogation mineure - 10, rue de l'Élan - Préparé par Alary St-Pierre Durocher, arpenteurs-géomètres, le 28 février 2017 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉ

26. Dérogation mineure – Augmenter la hauteur maximale d'un garage – 311, chemin Antoine-Boucher – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Les demandes similaires déjà analysées.

R-CCU-2018-01-15 / 19

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un garage détaché en cour latérale d'une hauteur de 5,72 m a été formulée pour la propriété située au 311, chemin Antoine-Boucher;

CONSIDÉRANT QUE l'article 149 du Règlement de zonage n° 502-2005 prévoit, entre autre, une hauteur maximale de 4,5 m pour un bâtiment accessoire détaché d'une résidence unifamiliale isolée située à l'intérieur du périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure est justifiée par le manque d'espace de rangement des équipements nécessaires à l'entretien de la propriété et que l'augmentation de la hauteur du garage permet au requérant d'exploiter l'espace sous le comble du toit;

CONSIDÉRANT QUE le garage projeté sera moins haut que le bâtiment principal, implanté à 53 m de la rue, et masqué par un couvert forestier dense situé à l'arrière du terrain et le long des lignes de propriété en avant du terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme applicables est respecté, à l'exception de celle concernée par la demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne cause aucun préjudice aux propriétés adjacentes :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 311, chemin Antoine-Boucher, afin d'augmenter la hauteur du garage détaché de 4,5 m à 5,72 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Extrait du certificat de localisation et dessin du garage - par Daniel Handfield, arpenteur-géomètre - 311, chemin Antoine-Boucher – 4 octobre 2017 – annoté par le SUDD;
- Élévations et coupe du garage projeté - par Habitations J.Berlinguette – 311, chemin Antoine-Boucher – 25 août 2017;

conditionnellement à :

- La construction d'un agrandissement du bâtiment principal de 23,9 m² de superficie et la démolition d'un bâtiment accessoire existant de 3,5 m² de superficie.

RECOMMANDÉ

27. Dérogation mineure – Régulariser la marge latérale – 26, promenade Crescent – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2018-01-15 / 20

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la marge latérale droite d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée pour la propriété située au 26, promenade Crescent;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est conforme aux dispositions des règlements applicables, à l'exception de la dérogation mineure demandée et pour la partie de la construction non conforme au Code de construction;

CONSIDÉRANT QUE le requérant s'engage à installer un garde-corps pour la galerie de la façade avant et l'agrandissement afin de respecter des exigences du Code de construction du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement ont fait l'objet d'un permis de construction délivré en 2008;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage puisque l'agrandissement est localisé à cet endroit depuis 2008 et qu'aucune plainte n'a été enregistrée à cet effet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 26, promenade Crescent, afin de régulariser la marge latérale droite minimale d'une habitation isolée à 3,85 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation et identification de la dérogation mineure – 26, promenade Cressent - Préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre le 8 juin 2017 et annoté par le SUDD;

conditionnellement à :

- L'installation d'un garde-corps pour la galerie de la façade avant afin de respecter les exigences du Code de construction du Québec pour l'agrandissement.

RECOMMANDÉ

Arrivée au Comité consultatif d'urbanisme de Monsieur le conseiller Gilles Chagnon.

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

Arrivée de Mme Micheline Lemieux, présidente de l'Association du patrimoine d'Aylmer.

Elle fait part au comité des deux recommandations de son association quant au projet de construction au 22, rue Principale : il est préférable de construire un bâtiment de deux étages avec un troisième étage en retrait, en plus d'un retrait du bâtiment du côté nord-ouest (le coin du bâtiment). Elle a contacté le promoteur à ce sujet et il n'est pas d'accord à apporter les modifications demandées. Elle ajoute qu'une pétition contre ce projet a été lancée et jusqu'à maintenant 325 signatures ont été obtenues. Cette pétition sera déposée à la séance du conseil du 23 janvier prochain. L'insertion du bâtiment, qui occupe le terrain au complet, est problématique.

Départ de Mme Micheline Lemieux.

Arrivée de M. Ghislain Otis, propriétaire du 14, rue Principale et bénévole pour l'Association du patrimoine d'Aylmer

Il fait appel à la responsabilité de recommandation des membres du CCU d'un projet dans un environnement sensible, un site patrimonial. Le projet ne respecte pas certaines normes exigées par le PIIA. Les gens qui habitent le Vieux-Aylmer ont acquis une expertise et connaissent les effets déstructurant d'un tel projet. Il recommande une réduction de la hauteur et de la masse du bâtiment proposé. Il préfère également que plus de temps soit consacré à développer un meilleur projet, quitte à avoir un lot vacant au lieu du projet actuel.

Départ de M. Ghislain Otis.

Arrivée de Mme Sandra Lemaire, présidente de l'Association des résidents du Vieux-Moulin.

Elle mentionne s'être retirée de l'équipe de travail formée par le SUDD, car elle estimait qu'il y avait un manque de respect. Son association a alors rencontré directement le promoteur. Ce dernier s'est engagé à retirer au zonage l'usage permis de station d'essence si le projet de pharmacie voit le jour. Des mesures d'atténuation de la circulation devront être prises, comme l'installation de dos

d'âne sur les rues de la Fabrique et rue Front, l'installation de blocs de béton pour éviter les manœuvres en face de l'école et assurer des heures de livraisons à la pharmacie en dehors des heures de cours pour préserver la sécurité des élèves. Une entente avec le promoteur est sur le point d'être conclue.

Arrivée de M. Robert Digiorgio, promoteur du projet au 345, rue Front

Il confirme qu'une entente de principe est conclue avec l'Association des résidents du Vieux-Moulin. Il ne peut attendre qu'un changement au zonage soit effectué pour enlever l'usage permis de station-service dans la zone où prend place le projet. En approuvant le projet de pharmacie, il n'y aura plus de place pour construire une station-service. Il s'engage à faire une demande de modification au règlement de zonage pour ne plus permettre l'usage de station d'essence sur le site s'il peut aller de l'avant.

Départ de Mme Sandra Lemaire et de M. Digiorgio.

12. PIIA – Construire un bâtiment de quatre étages à usages mixtes – 22, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les pouvoirs habilitants du CCU en matière de patrimoine;
- Les pouvoirs habilitants du conseil en matière de patrimoine;
- L'implication d'un expert en patrimoine de l'administration dans l'évaluation du projet;
- La nécessité d'un registre dans le processus d'approbation du projet;
- Les critères d'évaluation de l'intégration du projet à son milieu d'insertion;
- Les règles normatives et discrétionnaires;
- Les dérogations mineures demandées;
- Les critères d'évaluation d'un PIIA par rapport aux critères d'évaluation d'un site patrimonial;
- Les efforts du promoteur à rendre son projet socialement acceptable;
- Le gabarit du projet par rapport aux constructions voisines;
- Les échanges entre l'Association du patrimoine d'Aylmer et le promoteur.

R-CCU-2018-01-15 / 7

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire un bâtiment principal de quatre étages à usages mixtes (résidentiel et commercial) au 22, rue Principale, situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture proposée du bâtiment s'inspirera des caractéristiques traditionnelles du bâtiment mixte de type faubourg, mais exprimées dans un langage contemporain non calqué sur l'architecture traditionnelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une cession de terrain entre la Ville et le requérant avant d'approuver une opération cadastrale qui augmentera la superficie du terrain du requérant;

CONSIDÉRANT QUE la construction du bâtiment principal et l'opération cadastrale sont assujetties aux objectifs et critères relatifs aux secteurs d'insertion et aux bâtiments d'intérêt patrimonial dont dispose l'article 36 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'une partie du terrain destinée à la construction du nouveau bâtiment est située dans l'aire de protection de 150 m de l'auberge Charles-Symmes et que le requérant a obtenu une autorisation du ministère de la Culture et des Communications lui permettant de réaliser son projet de construction pour une version antérieure;

CONSIDÉRANT QUE le requérant devra soumettre une nouvelle demande d'autorisation au ministère de la Culture et des Communications;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux Règlements de zonage numéro 502-2005 et de lotissement numéro 503-2005, et qu'il répond

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 numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer au 22, rue Principale, aux fins de réaliser une opération cadastrale, construire un bâtiment principal de quatre étages à usages mixtes (résidentiel et commercial) et de procéder à l'aménagement du terrain, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Opération cadastrale demandée – par Claude Durocher, arpenteur-géomètre – 25 juin 2015 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;
- Plan d'implantation – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;
- Plan du sous-sol – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;
- Plan du rez-de-chaussée et paysagement – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;
- Plan de l'étage 4 (toit-terrace) – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;
- Élévations – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUD;
- Élévations et matériaux – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUD;
- Perspectives – par Lapalme Rheault architectes – 16 octobre 2017 – 22, rue Principale – annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage n° 502-2005 et d'une nouvelle autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	2	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Augmenter la marge avant, réduire la superficie de certains matériaux de revêtement extérieur et aménager le terrain – 22, rue Principale - District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2018-01-15 / 8

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment principal de quatre étages à usages mixtes a été formulée pour la propriété située au 22, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet tel que présenté, des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour augmenter la marge avant maximale de 4 m à 5,18 m, réduire la superficie des matériaux de revêtement extérieur, supprimer la bande gazonnée entre le mur du bâtiment et l'allée d'accès, réduire la distance entre l'allée d'accès et le mur de bâtiment de 1,5 m à 0 m et supprimer les bordures de béton exigées le long de l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées contribuent à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme applicables est respecté, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne causent aucun préjudice aux propriétés adjacentes :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la propriété du 22, rue Principale, afin :

- d'augmenter la marge avant maximale de 4 m à 5,18;
- de réduire la superficie des matériaux de revêtement extérieur à 60%;
- de supprimer la bande gazonnée entre le mur du bâtiment et l'allée d'accès;
- de réduire la distance entre l'allée d'accès et le mur de bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- de supprimer les bordures de béton exigées le long de l'allée d'accès;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Dérogations mineures – 22, rue Principale – 16 octobre 2017 – annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 et de l'obtention d'une nouvelle autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	2	0	0

RECOMMANDÉ

28. Usage conditionnel – Autoriser une pharmacie – 345, rue Front – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- La possibilité de modifier le règlement de zonage afin de retirer l'usage permis de station-service à cet endroit;
- La collaboration de l'Association des résidents du Vieux-Moulin et le promoteur.

R-CCU-2018-01-15 / 21

CONSIDÉRANT QU'une demande d'usage conditionnel a été formulée pour construire une pharmacie d'une superficie de 980 m² afin de remplacer le bâtiment existant et anciennement occupé par une institution bancaire;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies) » (5911) est autorisé à la zone commerciale C-16-124 et respecte les objectifs du plan d'urbanisme en regard de la hiérarchie commerciale;

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;

CONSIDÉRANT QU'en date du 27 mars 2017, le CCU après analyse du projet avait recommandé négativement celui-ci en vue d'appuyer l'Association des résidents du secteur qui s'y étaient opposés, et que le conseil municipal avait également rejeté la demande lors de la séance du 4 juillet 2017;

CONSIDÉRANT QUE suite à cette recommandation défavorable, le promoteur et les représentants de l'Association des résidents du secteur, après discussions, en sont venus à une entente, laquelle sera déposée au conseil municipal avant approbation définitive du projet;

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

RECOMMANDÉ

29. Varia

a) Représentativité géographique des membres du CCU

Un bilan des membres actuels du CCU est fait par le président. La représentativité géographique de chaque secteur de la Ville de Gatineau par les membres du CCU devra être atteinte éventuellement. Pour l'instant, la totalité des membres, sauf un, provient du secteur de Hull. Aucun des membres citoyens présents ne désire mettre fin à son mandat. Les membres citoyens sont également informés du renouvellement du mandat de trois autres membres et de la possibilité de joindre la nouvelle Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement.

Enfin, un siège de membre citoyen est actuellement vacant, mais le statu quo est privilégié jusqu'à nouvel ordre. La recherche d'un nouveau membre doit donc attendre.

30. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 05.