



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

248^e séance tenue le 26 mars 2018 à 17 h 30

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

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)
M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller – District de Hull-Wright (n° 8)
M. Mike Duggan, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)
M^{me} Pascale Belleau, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen
M. Denys Laliberté, 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

M^{me} Audrey Bureau, conseillère – District d'Aylmer (n° 1)
M^{me} Louise Boudrias, conseillère – District de Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 7)
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 40.

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ SÉCRÉTAIRE
--	--

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modifications. Afin de profiter des présences de M^{mes} les conseillères Louise Boudrias et Audrey Bureau, les articles 26, 27 et 15 seront traités à la suite du point 7. De plus, étant donné la présence à la séance publique de citoyens représentant le syndicat de copropriété du 100, chemin Fraser en lien avec le projet au 104 et 108, chemin Fraser, l'article 13 sera traité suite à la suite de l'article 14, soit suite à la période publique.

3. Approbation du procès-verbal de la 247^e séance tenue le 26 février 2018

Le procès-verbal de la 247^e séance tenue le 26 février 2018 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 247^e séance tenue le 26 février 2018

Le procès-verbal de la 247^e séance tenue le 26 février 2018 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 247^e séance tenue le 26 février 2018

Les dossiers présentés à la 247^e séance tenue le 26 février 2018 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 13 mars 2018.

Un suivi est effectué pour amener des précisions quant à l'aménagement extérieur projeté entre le stationnement incitatif et les résidences au projet de station Rapibus du 115, boulevard Lorrain. En plus d'une bande tampon plantée d'arbres d'un minimum de 5 m de largeur du côté des habitations, exigée par la réglementation, le requérant propose de maintenir la clôture existante sur le site vis-à-vis des habitations.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'a été effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 16 avril 2018.

26. Dérogations mineures – Réduire certaines normes relatives à l'aménagement d'une propriété commerciale – 615, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- La terminologie utilisée dans l'objet de la demande;
- Une clôture opaque entourera l'enclos et ne sera pas visible du boulevard Saint-Joseph.

R-CCU-2018-03-26 / 60

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure visant la bande de verdure résulte d'une omission du SUDD lors de l'analyse de la demande de permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a fait preuve de bonne foi en obtenant un permis de construire avant de débiter les travaux d'agrandissement du commerce de restauration :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la façade latérale gauche de 1 m à 0 m et de réduire la distance minimale entre un enclos à matières résiduelles et une ligne de terrain de 1 m à 0 m, conditionnellement à la réalisation des aménagements illustrés dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des dérogations mineures – 615, boulevard Saint-Joseph – 29 janvier 2018.

RECOMMANDÉ

27. **Dérogations mineures – Augmenter le nombre cases de stationnement extérieures et réduire, à certains endroits, la largeur de la bande paysagère sur la ligne de rue ainsi que le nombre d’unités de stationnement pour vélos – 7, boulevard du Casino – District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Les raisons qui expliquent le nombre projeté d’unités de stationnement pour vélos;
- L’article 729 du programme particulier d’urbanisme du centre-ville de Gatineau concernant la gestion de la demande et l’offre en stationnement;
- Une disposition particulière, soit la proximité de la station du Rapibus, fait en sorte que l’aménagement d’un maximum de 50% du nombre minimale de cases exigées au règlement de zonage est autorisé, soit 48 maximum au lieu de 96 minimum;
- Les défis techniques de creuser dans le roc pour faire des espaces de stationnement souterrain, les coûts qui y sont rattachés et les conséquences sur la rentabilité du projet;
- Les avenues qui ont été suggérées au promoteur pour réduire la superficie du stationnement extérieur, et les raisons pour lesquelles elles n’ont pas été retenues;
- 95% des touristes arrivent dans la région en voiture;
- L’endroit est tout indiqué pour la construction d’un hôtel;
- L’absence de certifications environnementales du projet;
- La franchise hôtelière exige une case de stationnement par chambre;
- La possibilité pour le promoteur d’être accompagné par le CREDDO pour s’assurer que le stationnement extérieur rencontre certaines normes environnementales et ne contribue pas aux effets néfastes des îlots de chaleur.

R-CCU-2018-03-26 / 61

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste en la construction d’un nouveau bâtiment de 12 étages pour un établissement hôtelier de 149 chambres dont la chaîne détentric de la bannière hôtelière exige un ratio d’une case par chambre;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un nombre total de 150 cases de stationnement, dont 16 situées, à l’intérieur du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT QUE pour aménager 134 cases extérieures sur le site, le projet nécessite l’octroi d’une dérogation puisqu’un maximum de 48 cases est autorisé;

CONSIDÉRANT QUE l’augmentation des entrées et sorties du site, par rapport à l’usage antérieur, nécessite que des mesures soient mises en place pour réduire les impacts aux intersections des boulevards de la Carrière et du Casino;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique une bonification paysagère sur le toit d’une partie de l’édifice proposé afin de compenser la réduction de la largeur de la bande paysagère exigée sur la ligne de lot donnant sur le boulevard du Casino;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne portent pas préjudice aux propriétaires des propriétés voisines et que la gestion du flux de circulation sera contrôlée par les travaux exigés :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de :

- augmenter le nombre maximal de cases de stationnement extérieur de 48 à 134;
- réduire, à certains endroits, la largeur de la bande paysagère requise sur la ligne de rue de 3 m à 1 m;
- réduire le nombre d’unités de stationnement pour vélos de 21 à 8.

comme illustré dans l’analyse de projet sur le plan :

- Plan d’implantation et identification des dérogations mineures – 25 janvier 2018 – 7, boulevard du Casino.

conditionnellement à :

- Ce que le requérant communique avec le Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) afin d'évaluer les options d'aménagement écoresponsables du stationnement extérieur projeté;
- L'acceptation par le conseil des travaux de modifications de l'accès au terrain ou des travaux d'aménagement d'un terre-plein sur le boulevard de la Carrière.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	1	0	0

RECOMMANDÉ

Départ de Mme la conseillère Louise Boudrias du Comité consultatif d'urbanisme.

15. PIIA – Régulariser les travaux d'agrandissement et de rénovation – 89, rue Thomas – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les avis d'infraction et constats d'infraction émis;
- L'opinion de l'Association du patrimoine d'Aylmer sur ce projet;
- La présence d'une annexe à l'arrière de nombreuses maisons du milieu d'insertion patrimonial;

R-CCU-2018-03-26 / 62

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure sur la propriété sise au 89, rue Thomas dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.I.A.) numéro 505-2005 et au Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer.

CONSIDÉRANT QU'en vertu de ce dernier règlement, quiconque altère, restaure, répare ou modifie de quelque façon un document, un objet ou un immeuble patrimonial cité doit se conformer aux conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales de ce document, de cet objet ou de cet immeuble patrimonial auxquelles le conseil peut l'assujettir et qui s'ajoutent à la réglementation municipale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux effectués sont en harmonie avec l'architecture d'origine du bâtiment, quant aux proportions, aux matériaux de revêtement extérieur et aux couleurs;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des travaux proposés respecte l'aspect patrimonial et les détails architecturaux des bâtiments existants dans le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les interventions assujetties sont conformes au Règlement de zonage n° 502-2005, au Règlement de construction n° 504-2005 et 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 numéro 505-2005 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, des travaux sur le bâtiment principal au 89, rue Thomas, dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer afin de régulariser des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, comme décrits et illustrés dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Localisation de l'agrandissement et des travaux de rénovation – 89, rue Thomas.
- Plan d'implantation et plan du rez-de-chaussée, préparés par Judand Ltée, reçus le 20 mai 2016, annotés par le SUDD – 89, rue Thomas.
- Élévations avant et après rénovations, préparées par Judand Ltée, reçues le 20 mai 2016, annotées par le SUDD – 89, rue Thomas.

RECOMMANDÉ

Départ de Mme la conseillère Audrey Bureau du Comité consultatif d'urbanisme.

8. **PPCMOI – Régulariser l'ajout du troisième logement et autoriser l'aménagement de trois cases de stationnement – 54, rue Scott – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- Les travaux ont débuté après le dépôt par le requérant du projet au SUDD, mais avant l'émission du permis;
- Les raisons qui ont mené ce projet en une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, ainsi que le tarif rattaché à une telle demande;
- Les matériaux de revêtement extérieur utilisés par le requérant et ceux présents sur les maisons dans le milieu d'insertion.

R-CCU-2018-03-26 / 63

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 54, rue Scott, afin de régulariser l'ajout d'un troisième logement et autoriser l'aménagement de trois cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation de travaux dérogatoires effectués sans l'obtention d'un permis de construire peut être effectuée par un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont conformes au Plan d'urbanisme et ne dérogent 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 aux projets particuliers de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet afin de régulariser l'ajout du troisième logement et d'autoriser l'aménagement de trois cases de stationnement pour le bâtiment situé au 54, rue Scott, avec la caractéristique suivante :

- Nombre minimal de trois cases de stationnement pour l'habitation trifamiliale;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Plan d'implantation proposé – Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;
- Élévations avant et arrière du bâtiment - Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;
- Élévations latérales du bâtiment - Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;

RECOMMANDÉ

PIIA – Régulariser les travaux d'agrandissement – 54, rue Scott – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2018-03-26 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande visant régulariser les travaux d'agrandissement déjà effectués par l'ajout d'un étage et d'un troisième logement a été formulée pour la propriété située au 54, rue Scott;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement respecte le caractère architectural du bâtiment d'origine, et présente un design qui s'harmonise au cadre bâti adjacent;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un

immeuble numéro 507-2005, relativement à l'aménagement de trois cases de stationnement pour l'habitation trifamiliale;

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

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 afin de régulariser les travaux d'agrandissement déjà effectués par l'ajout d'un étage au bâtiment situé au 54, rue Scott, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;
- Élévations avant et arrière du bâtiment - Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;
- Élévations latérales du bâtiment - Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;
- Matériaux - Valérie Charette Architecture – 30 mars 2017 – 54, rue Scott;

conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, afin de régulariser l'ajout du troisième logement et d'autoriser l'aménagement de trois cases de stationnement pour le bâtiment situé au 54, rue Scott.

RECOMMANDÉ

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

La période publique est devancée suite à l'article 8, puisqu'il est 18h30.

Arrivée de M. Étienne Fortin, président des Habitations FR, concernant le projet au 104 et 108, chemin Fraser.

M. Fortin affirme être de bonne foi, puisqu'il a changé plusieurs aspects architecturaux de son projet, soit les matériaux utilisés, la couleur de la brique, les escaliers en façade ont été enlevés, des lucarnes et tourelles ont été ajoutées, le tout pour s'harmoniser davantage au bâtiment existant du 100, chemin Fraser et répondre aux exigences du syndicat de copropriété. Le projet est conforme au règlement de zonage. Les quatorze unités qui seront disponibles au niveau jardin viseront une clientèle à mobilité réduite. La présence de l'eau à proximité le pousse à ne pas construire de garage souterrain. Enfin, la superficie du stationnement a été diminuée, et celle de la verdure a augmenté. Cela ne causera pas de problème puisque le projet est desservi par le réseau de transport en commun à proximité.

Départ de M. Étienne Fortin.

Arrivée de M. Michel Lupien, secrétaire du syndicat de copropriété au 100, chemin Fraser.

M. Lupien affirme être mandaté par un document légal, soit l'acte de copropriété, signé en 2004. Cet acte permet aux copropriétaires de s'opposer aux futures phases du projet si l'aspect architectural ne s'harmonise pas au bâtiment existant. Il affirme que les bâtiments proposés constituent un préjudice sérieux aux copropriétaires. À terme, les trois bâtiments devaient aboutir en un projet résidentiel intégré prestigieux. Les termes utilisés dans la littérature de vente le confirment; on parle de château, de manoir. Le promoteur a l'obligation de se mesurer au premier bâtiment lors de la construction des phases subséquentes. Il croit que le projet proposé ne répond clairement pas aux exigences. Il cite le document produit par l'architecte Jean Dallaire, qui affirme que le projet ne résultera pas en un site intégré. Les clientèles visées sont différentes. Une porte centrale et un stationnement souterrain sont exigés.

Départ de M. Michel Lupien.

Arrivée de M. André Lupien, frère de M. Michel Lupien.

M. Lupien déclare ne pas habiter à cet endroit, mais s'y rend régulièrement voir son frère. Le bâtiment du 100, chemin Fraser constitue le seul véritable château de la région. Les plans proposés

de la phase à venir lui font penser à un motel. Il croit que les enfants qui habiteront dans les bâtiments projetés viendront jouer sur le terrain du 100, chemin Fraser. L'unité sera brisée.

Départ de M. André Lupien.

13. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 104 et 108, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- La présentation à la période publique du représentant du syndicat de copropriété;
- La portée légale de l'acte de copropriété;
- Le rôle du CCU, soit d'émettre des recommandations au conseil sur les demandes de PIIA et de dérogations mineures selon des critères d'évaluation établis par la réglementation municipale, et non sur le contenu et la portée de l'acte notarié;
- Les résolutions du conseil municipal, qui ne constituent pas un contrat et peuvent être modifiées par une autre résolution;
- Les changements apportés par le promoteur à l'aspect architectural des bâtiments projetés et à l'aménagement extérieur;
- Les suivis effectués par le SUDD suite à l'acceptation d'un projet par le conseil;
- Un accord entre le promoteur et le syndicat de copropriété avant le dépôt des demandes de PIIA et de dérogations mineures aurait été souhaitable;
- Les considérations pécuniaires du promoteur qui rendent difficile la réalisation du projet selon les standards établis par la construction initiale.

R-CCU-2018-03-26 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un PIIA d'ouverture de rue relatif à un projet résidentiel intégré a été déposée pour la phase 18 du projet « Domaine des Vignobles II » afin d'y construire deux bâtiments multifamiliaux en structure isolée de 17 logements, de trois étages et sans garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

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, la modification à un projet de développement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la phase 18 du projet résidentiel « Domaine des Vignobles II », afin de permettre la construction de deux bâtiments principaux multifamiliaux, respectivement de 17 logements, de trois étages et sans garage souterrain, aux adresses civiques 104 et 108, chemin Fraser; et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept plan d'ensemble, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé et reçu le 28 février 2018;
- Plan projet d'implantation, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2017, révisé et reçu le 28 février 2018;
- Plan de plantations, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé et reçu le 28 février 2018;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 17 logements en structure isolée, réalisées par La Caravane d'architecture Inc., reçues le 28 février 2018;

conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux prévus aux 104 et 108, chemin Fraser.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées, réduire la distance minimale entre un bâtiment principal et une ligne de terrain et exempter de l’obligation de revêtement extérieurs similaires pour les bâtiments principaux – 104 et 108, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2018-03-26 / 66

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire deux bâtiments principaux multifamiliaux de 17 logements en structure isolée dans un projet résidentiel intégré situé aux 104 et 108, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel a été amorcé conformément à la résolution 2004-56 approuvant le PIIA d’ouverture de rue en 2004, par la construction d’un bâtiment principal multifamilial au 100, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE la distance minimale entre une petite partie du mur arrière des bâtiments projetés aux 104 et 108, chemin Fraser et la limite du terrain est dérogatoire à l’article 387 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le nombre minimal de cases de stationnement est dérogatoire au minimum exigé par l’article 230 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’obligation de similitude des revêtements extérieurs pour les bâtiments principaux d’un même projet résidentiel intégré exigé par l’article 387 du Règlement de zonage numéro 502-2005 n’est pas entièrement respectée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 aux 104 et 108, chemin Fraser de façon à :

- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement exigées de 51 cases à 44 cases;
- Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal d’un projet résidentiel intégré et une ligne de terrain de 4 m à 2,5 m (104, chemin Fraser) et à 3 m (108, chemin Fraser);
- Exempter le projet de l’obligation de revêtements extérieurs similaires pour les bâtiments principaux d’un projet résidentiel intégré (types, formes et couleurs utilisés);

comme illustré au plan intitulé :

- Concept plan d’ensemble, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé et reçu le 28 février 2018;

conditionnellement à l’approbation de la modification du projet de développement « Domaine des Vignobles II – phase 18 », en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, afin de permettre la construction de deux bâtiments multifamiliaux de 17 logements, de trois étages et sans garage souterrain, aux 104 et 108, chemin Fraser.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	0	0

RECOMMANDÉ

9. PPCMOI – Augmenter la hauteur maximale autorisée de six à sept étages – 100, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le cheminement à venir du projet si le PPCMOI est accepté par le conseil;
- Les raisons pour lesquelles le requérant souhaite que le bâtiment compte sept étages au lieu de six;
- La topographie du terrain;
- Les objectifs de développement en bordure de la rue Montcalm du programme particulier d’urbanisme du centre-ville de Gatineau;
- L’absence de certifications environnementales du projet.

R-CCU-2018-03-26 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 100, rue Montcalm afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée de six à sept étages pour un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif de la demande de PPCMOI est de faire approuver, dans un premier temps, l'augmentation du nombre d'étages et qu'une fois ladite demande acceptée, le requérant déposera les demandes, ainsi que toutes les études requises, pour faire approuver le projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel de sept étages en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la hausse du nombre d'étages du bâtiment résidentiel et commercial requiert son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 puisque le Règlement de zonage numéro 502-2005 et le programme particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU) limitent la hauteur des bâtiments à la zone commerciale C-08-257 à six étages;

CONSIDÉRANT QUE le 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, sauf pour ceux dont les études n'ont pas été déposées :

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, le gabarit d'un projet de construction afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée de six à sept étages pour un bâtiment commercial et résidentiel, conditionnellement au :

- dépôt et acceptation par la Ville d'une étude de circulation et ses recommandations;
- dépôt et acceptation par la Ville d'une étude relative à l'accélération des vents et ses recommandations.

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Convertir un duplex en habitation unifamiliale – 198, rue Dollard-des Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à transformer un duplex en résidence unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 198, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est localisé dans la zone résidentielle H-08-062 qui autorise uniquement des habitations à structure isolée ayant un minimum de quatre logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'implique aucun ajout de volume et que l'aménagement extérieur actuel du terrain sera conservé;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au Plan d'urbanisme et aux critères d'évaluation de l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

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, un projet au 198, rue Dollard-des Ormeaux, afin de permettre la conversion du duplex existant en habitation unifamiliale.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation bifamiliale de deux étages – 36, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 69

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est un bâtiment de type « maison allumette » identique au projet d'agrandissement approuvé par le conseil municipal en 2016 (CM-2016-908);

CONSIDÉRANT QUE les murs du rez-de-chaussée du bâtiment existant doivent être démolis et que ces travaux requièrent l'autorisation du Comité sur les demandes de démolitions;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement approuvé prévoit construire une habitation bifamiliale sur le même périmètre du mur de la fondation du bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE le projet permettra de rehausser et de préserver le cadre bâti homogène des bâtiments de type « maison allumette »;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité 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, le projet de construction pour la propriété située au 36, rue Papineau, afin de construire une habitation bifamiliale de deux étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et annoté par le SUDD – 27 septembre 2016 – 36, rue Papineau;
- Élévations avant et arrière du bâtiment proposé – Valérie Charrette Architecture – 27 septembre 2016 – 36, rue Papineau;
- Élévations latérales du bâtiment proposé – Valérie Charrette Architecture – 27 septembre 2016 – 36, rue Papineau;
- Détail des matériaux – Valérie Charrette Architecture – 27 septembre 2016 – 36, rue Papineau;

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire une marge latérale minimale et une distance minimale entre la corniche de toit et la ligne latérale – 36, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 70

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé prévoit construire une habitation bifamiliale sur le même périmètre du mur de la fondation existante du bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE la démolition du bâtiment existant annulera des droits acquis relativement à son implantation;

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 au 36, rue Papineau, afin de :

- Réduire la marge latérale minimale gauche du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale requise entre la corniche de toit et la ligne latérale gauche du terrain de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées – 20 décembre 2017 – 36, rue Papineau;

conditionnellement à :

- L'approbation des travaux de démolition du bâtiment par le Comité sur les demandes de démolitions.

RECOMMANDÉ

- 12. PIIA – Construire un bâtiment commercial – 537, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

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

- La superficie du terrain et son incidence sur les demandes de dérogations mineures;
- La diminution du nombre de cases de stationnement par rapport à la typologie commerciale;
- Le positionnement de la haie de cèdres.

R-CCU-2018-03-26 / 71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un bâtiment à usage commercial comportant une enseigne rattachée. Le bâtiment abritera un centre de santé incluant un sauna, un spa, des bains thérapeutiques, un salon de coiffure, et un salon de massage et d'esthétique a été formulée pour la propriété située au 537, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour les dérogations mineures demandées, soit la superficie d'implantation, le rapport plancher/terrain (C.O.S.), le nombre minimal de cases de stationnement et la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus répondent 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, la construction d'un bâtiment principal à usage commercial au 537, boulevard Maloney Est, et ce, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, mis à jour le 26 février 2018, annoté par Service et projets immobiliers de Gatineau, 537, boulevard Maloney Est;
- Élévations et matériaux, 14 février 2018, annotés par Service et projets immobiliers de Gatineau, 537, boulevard Maloney Est;
- Enseigne rattachée au bâtiment principal, annotée par Service et projets immobiliers de Gatineau, 537, boulevard Maloney Est.

Il est entendu que l'approbation du PIIA est sujette à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire la superficie de plancher, le rapport plancher/terrain, le nombre de cases de stationnement et la distance entre un espace de stationnement et une ligne de rue – 537, boulevard Maloney Est – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

R-CCU-2018-03-26 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial comportant une enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 537, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale du règlement numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite réduire des dispositions minimales, soit la superficie de plancher, le rapport plancher/terrain (C.O.S.), le nombre de cases de stationnement pour un espace de stationnement hors rue et la distance entre un espace de stationnement (hors rue) et une ligne de rue;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées ne portent pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage 502-2005 au 537, boulevard Maloney Est, visant à réduire ces dispositions minimales :

- La superficie de plancher de 200 m² à 123,9 m²;
- Le rapport plancher/terrain minimum de 0,3 à 0,2;
- Le nombre minimum de cases de stationnement hors rue, de 17 à 6;
- La distance entre un espace de stationnement hors rue et une ligne de rue, de 3 m à 1,84 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation — Dérogations mineures demandées, préparé Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, mis à jour le 26 février 2018 et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau – 537, boulevard Maloney Est.

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

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Installer deux enseignes – 190, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation d'une enseigne détachée et d'une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 190, rue Saint-Rédempteur;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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'affichage afin d'autoriser l'installation d'une enseigne détachée sur socle et d'une enseigne rattachée au bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Emplacement des enseignes proposées – Enseignes Pâtisson – 19 octobre 2017 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Enseigne détachée proposée - Enseignes Pâtisson – 19 octobre 2017 – 190, rue Saint-Rédempteur;
- Enseigne rattachée proposée - Enseignes Pâtisson – 19 octobre 2017 – 190, rue Saint-Rédempteur;

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Régulariser les travaux de modification de la galerie – 214, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour la propriété située au 214, rue Laval, afin de régulariser les travaux de modification de la galerie réalisés sans l'obtention préalable d'un permis de construction;

CONSIDÉRANT QU'en plus de nécessiter l'octroi d'un permis de construire, les travaux réalisés sont assujettis à l'approbation, par le conseil, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

CONSIDÉRANT QU'après l'émission de l'avis d'infraction par le SUDD, le propriétaire du bâtiment a déposé une demande de régularisation des travaux réalisés;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de modification de la galerie réalisés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluations applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation et de l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île :

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 afin de régulariser les travaux de modification de la galerie déjà réalisés au bâtiment situé au 214, rue Laval.

RECOMMANDÉ

18. **PIIA – Faire la réfection de la toiture, des portes et des fenêtres – 45, rue Papineau – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier**

R-CCU-2018-03-26 / 75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux de réfection de la toiture, des portes et des fenêtres a été formulée pour la propriété située au 45, rue Papineau;

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

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés permettront au bâtiment de retrouver son aspect de maison allumette d'origine;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatif au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage des quartiers des maisons allumettes :

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 afin d'autoriser les travaux de réfection de la toiture, des portes et des fenêtres du bâtiment situé au 45, rue Papineau.

RECOMMANDÉ

19. **PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 89, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- Le nombre de cases de stationnement du projet et la disponibilité de cases sur les terrains voisins;
- Le réaménagement prévu du boulevard Saint-Joseph et les conséquences projetées sur ce projet.

R-CCU-2018-03-26 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un plan d'aménagement d'un espace de stationnement approuvé en 2007 a été formulée pour la propriété située au 89, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'implantation du terrain approuvé en 2007 proposait l'aménagement d'une bande paysagère et de cases de stationnement devant les portes de garage du commerce de réparation d'automobiles;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de cet îlot de verdure affecte la fonctionnalité des déplacements véhiculaires sur le site, particulièrement au niveau des manœuvres à effectuer par les camions de livraison et de remorquage;

CONSIDÉRANT QUE la modification proposée du plan d'aménagement respecte les dérogations mineures octroyées en 2007, concernant le nombre minimal de cases de stationnement et la largeur de l'accès au terrain, ainsi que les autres dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la division de la circulation et de la sécurité routière du Service des infrastructures a entériné la modification du plan d'aménagement :

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, une modification des aménagements d'un espace de stationnement, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Croquis d'implantation réalisé par le SUDD et approuvé par le propriétaire – 89, boulevard Saint-Joseph – 14 février 2018

RECOMMANDÉ

20. **PIIA – Installer une enseigne – 1096, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

R-CCU-2018-03-26 / 77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne détachée sur socle a été formulée pour la propriété située au 1096, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, notamment celles relatives à l'affichage et applicables dans certaines zones autorisant uniquement une enseigne détachée sur socle ou sur muret;

CONSIDÉRANT QUE les travaux prévus répondent 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, l'installation d'une enseigne détachée sur socle au 1096, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Élévation et photomontage de l'enseigne détachée sur socle projetée, annotés par Service et projets immobiliers de Gatineau, 1096, rue Saint-Louis.

RECOMMANDÉ

21. **Patrimoine – Démolir un bâtiment résidentiel – 439, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- Les procédures lors d'une demande de démolition d'une propriété située dans un site patrimonial.

R-CCU-2018-03-26 / 78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la démolition du bâtiment principal été formulée pour la propriété située au 439, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située à l'intérieur de la zone d'intervention spéciale identifiée au Décret numéro 777-2017, le 19 juillet 2017 publié dans la Gazette officielle du Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est considérée comme une perte totale, au sens du même décret, car les travaux de réfection pouvant permettre sa rénovation sont évalués à plus de 50 % du coût neuf de construction;

CONSIDÉRANT QUE les dommages subis par le bâtiment sont importants, soient 60 % du coût de la reconstruction à neuf du bâtiment et la requérante ne désire pas le rénover en raison de son état et du montant à investir;

CONSIDÉRANT QUE le terrain laissé vacant devra être nettoyé, remblayé, nivelé et gazonné tel que requis par les exigences réglementaires prévues au Règlement de construction numéro 504-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil la démolition du bâtiment principal situé sur la propriété du 439, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

22. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 749, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Une disposition particulière, soit la proximité d'un couloir d'autobus, fait en sorte que l'aménagement d'un maximum de 50% du nombre minimale de cases exigées au règlement de zonage est autorisé, soit 4 maximum au lieu de 8 minimum;
- La présence d'un autre service de garderie à proximité;
- La position du voisinage quant à l'arrivée d'un nouveau service de garderie;
- L'aval du Ministère de la Famille pour la réalisation de ce projet.

R-CCU-2018-03-26 / 79

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour permettre l'opération d'un service de garderie au 749, boulevard Saint-Joseph, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation pour un service de garderie prévu au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 749, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre un service de garderie pour 72 enfants, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements proposés sur le « Plan d'implantation et identification des dérogations mineures – 14 février 2018 – 749, boulevard Saint-Joseph ».
- L'octroi par le conseil de la dérogation mineure demandée.
- Le dépôt du permis d'opération émis par le ministère de la Famille.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Augmenter le nombre maximal de case de stationnement et réduire la distance minimale entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain – 749, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2018-03-26 / 80

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est requise dans le cadre d'un changement d'usage de l'immeuble situé au 749, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'en vertu d'une disposition réglementaire applicable, une norme établissant un maximum de cases de stationnement en vigueur pour cet immeuble fixe à quatre le nombre maximal de cases pour un service de garderie de 72 enfants;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble compte actuellement 20 cases de stationnement et que le projet prévoit une réduction du nombre de cases à 13 en raison de l'aménagement de l'aire de jeux;

CONSIDÉRANT QUE malgré la réduction du nombre de cases, l'aire de stationnement excédera le nombre maximal de cases de stationnement autorisé;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure n'affecte pas le droit de jouissance de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 749, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 4 à 13;

conditionnellement à :

- l'acceptation de l'usage conditionnel pour l'usage de garderie de 72 enfants.

RECOMMANDÉ

23. **Dérogation mineure – Augmenter la superficie maximale d'enseignes d'identification – 65, impasse Lady-Colborne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

R-CCU-2018-03-26 / 81

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour augmenter la superficie des enseignes rattachées d'identification d'un groupe d'usage « habitation » (H) de 2m² à 8,10 m² pour le bâtiment principal situé au 65, impasse Lady-Colborne;

CONSIDÉRANT QUE l'article 358 du Règlement de zonage n° 502-2005 prévoit une superficie maximale pour une enseigne d'identification rattachée de 2 m² pour le groupe d'usages « habitation » (H);

CONSIDÉRANT QUE les enseignes étaient illustrées dans les deux perspectives approuvées par le conseil municipal lors de la modification de PIIA concernant le projet Faubourg du Rivage phase 3B situé aux 65, 75 et 85, impasse Lady-Colborne (CM-2016-768);

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées s'intègrent au bâtiment par leurs formes et couleurs;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées respectent l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de l'article 358 pour lequel cette dérogation mineure est demandée;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure 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 65, impasse Lady-Colborne, afin d'augmenter la superficie maximale des deux enseignes d'identification rattachées à un bâtiment occupé par un usage du groupe «HABITATION» (H) de 2 m² à 8,10 m², comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Photos de localisation des deux enseignes annotées par le SUDD - 65, impasse Lady-Colborne;
- Plans d'enseignes d'identifications préparé par Enseigne Multi Graphique et annoté par le SUDD - 65, impasse Lady-Colborne.

RECOMMANDÉ

24. **Dérogation mineure – Régulariser l'implantation du foyer extérieur – 2, rue Émile-Zola – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

Sujet reporté à une séance ultérieure.

25. Dérogations mineures – Réduire les marges avant et arrière minimales – 194, rue Brodeur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-03-26 / 82

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement du bâtiment sur le terrain limite les possibilités d'agrandir le bâtiment dans les cours avant ou arrière;

CONSIDÉRANT QU'un agrandissement conforme à la réglementation, situé dans les cours latérales, ne répond pas aux besoins du requérant puisque cela n'agrandirait pas les pièces souhaitées;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont requises afin de procéder à un agrandissement du bâtiment principal dans les cours avant et arrière :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la marge avant minimale de 11,05 m à 8,29 m et la marge arrière minimale de 7 m à 6,1 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des dérogations mineures – 31 janvier 2018 – 194, rue Brodeur.

RECOMMANDÉ

28. Dérogation mineure – Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain – 80, rue Fortier – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2018-03-26 / 83

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement du bâtiment principal limite les possibilités d'aménager un espace de stationnement fonctionnel avec un accès au terrain d'une largeur conforme;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique une bonification paysagère majeure et la suppression de cinq cases de stationnement situées partiellement dans l'emprise municipale;

CONSIDÉRANT QUE le projet tend vers la conformité réglementaire, puisque la largeur de l'accès au terrain sera réduite de 28,25 m à 10 m;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne porte pas préjudice aux propriétaires des immeubles voisins :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain de 7,5 m à 10 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification de la dérogation mineure – Septembre 2017 – 80, rue Fortier.

RECOMMANDÉ

29. Dérogation mineure – Régulariser le niveau du seuil de porte de l'entrée principale – 10, rue Rémi-Lavergne – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2018-03-26 / 84

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure visant à régulariser la hauteur du seuil de la porte de l'entrée principale a été formulée pour la propriété située au 10, rue Rémi-Lavergne;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment s'intègre bien au milieu environnant, même avec un seuil de porte plus élevé que ce qui est autorisé par les dispositions réglementaires du Règlement de zonage n°502-2005;

CONSIDÉRANT QUE même si le seuil de la porte est plus haut, la hauteur du bâtiment construit est plus basse que certains autres bâtiments de deux étages sur la rue;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage, puisque la situation n'est pas perceptible aux limites de leur propriété;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, à l'exception de celle concernée par cette demande de dérogation mineure :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage n°502-2005 au 10, rue Rémi-Lavergne, visant à augmenter la hauteur maximale du niveau du seuil de la porte de l'entrée principale du bâtiment par rapport aux seuils des bâtiments voisins de 50,45 m à 50,65 m.

RECOMMANDÉ

30. Varia

a) Départ de Sacha Levasseur-Rivard, membre citoyen

M. Levasseur-Rivard informe le Comité qu'il quittera le pays pour les trois prochaines années cet été. Son départ est prévu au mois de juin. Il quittera donc ses fonctions au CCU d'ici la séance du 18 juin 2018.

31. Levée de la séance.

La séance est levée à 20 h 30.