

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

254^e séance tenue le 13 août 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^o 5)

M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n^o 8)

M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n^o 3)

M^{me} Chantal Lafrance – Citoyenne

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

ABSENCES :

Membres

M^{me} Pascale Belleau – Citoyenne

M. Michel Paquette – Citoyen

Ressource interne

M. Jean-Pierre Valiquette – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation des procès-verbaux des 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018

Les procès-verbaux des 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018 sont approuvés.

4. Signature des procès-verbaux des 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018

Les procès-verbaux des 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018 sont signés par le président.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

5. Suivi des procès-verbaux des 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018

Les dossiers présentés aux 252^e et 253^e séances tenues les 11 et 18 juin 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 28 août 2018.

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 27 août 2018.

8. Règlement de zonage – Agrandir la zone commerciale C-01-085 – 422, rue des Pins – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2018-08-13 / 196

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant à autoriser des usages commerciaux pour la propriété située au 422, rue des Pins;

CONSIDÉRANT QU'un local commercial a été aménagé lors de la construction du bâtiment principal en 1991 et a été occupé depuis par différents usages commerciaux jusqu'en novembre 2017;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu pour les usages commerciaux ayant été opérés depuis 1991, puisqu'ils n'ont jamais été autorisés par les différents règlements de zonage en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la solution réglementaire est d'inclure toute la propriété dans la zone commerciale C-01-085 et ainsi lui faire bénéficier des usages qu'elle autorise;

CONSIDÉRANT QUE les usages autorisés à la zone commerciale C-01-085 sont compatibles avec l'affectation « secteur résidentiel urbain » et la structure commerciale du Plan d'urbanisme n° 500-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage n° 502-2005 afin d'agrandir la zone commerciale C-01-085 à même une partie de la zone habitation H-01-088 pour y intégrer la propriété du 422, rue des Pins.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Régulariser une aire de stationnement – 422, rue des Pins – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2018-08-13 / 197

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un usage commercial a été formulée pour la propriété située au 422, rue des Pins;

CONSIDÉRANT QUE cette demande implique l'approbation de dérogations mineures visant à régulariser l'accès au terrain et l'allée d'accès menant à l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE sans les dérogations mineures, le propriétaire ne pourra pas se conformer aux exigences de stationnement requises par le Règlement de zonage n° 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet d'aménagement de l'espace de stationnement est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 pour régulariser l'aménagement d'un espace de stationnement au 422, rue des Pins, à savoir:

- Réduire la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès de 3,5 m à 2,6 m;
- Réduire la distance minimale requise entre une ligne de terrain et un accès au terrain ou une allée d'accès pour un espace de stationnement non partagé de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre le mur d'un bâtiment principal et une allée d'accès extérieure de 1,5 m à 0 m.

RECOMMANDÉ

9. Règlement de zonage – Permettre les usages de services personnels et professionnels (C1) ainsi que de recherche et de développement (I1) dans la zone C-05-030 – Lot 3 132 841 – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

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

- Le pourcentage du terrain qui peut être développé devra être respecté.

R-CCU-2018-08-13 / 198

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'ajout des catégories d'usages C1 et I1 a été formulée pour la zone C-05-030;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à stimuler le développement de terrains vacants dans le parc d'affaires Gréber en diversifiant les usages pouvant être exploités dans la zone visée par le requérant;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l'ajout des catégories d'usages personnels et professionnels (C1) et recherche et développement (I1) à la zone commerciale C-05-030.

RECOMMANDÉ

10. Règlement de zonage – Autoriser l'usage de service de parachutisme dans la zone industrielle de l'aéroparc I-03-156 – 1717, rue Arthur-Fecteau – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2018-08-13 / 199

CONSIDÉRANT QU'UNE demande a été formulée afin de permettre des activités associées au service de parachutisme dans la zone industrielle I-03-156, lequel usage répond aux caractéristiques de la sous-catégorie d'usages r2b et plus spécifiquement à l'usage « 7489 : autres activités de sports extrêmes (hors circuit) »;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à renforcer un secteur d'emplois inclus dans l'aéroparc industriel de Gatineau, à y développer un terrain vacant et à soutenir l'établissement d'une première entreprise sur la rue Irénée-Faucher dont les terrains, de propriété municipale, sont en attente de développement;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme visant la consolidation de l'aéroparc de Gatineau par le développement d'un terrain vacant et en

poursuivant une meilleure rentabilisation des infrastructures municipales présentes dans la zone industrielle;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser, dans la zone industrielle I-03-156, l'usage « 7489 : autres activités de sports extrêmes (hors circuit) » en structures isolée, jumelée et contigüe afin d'autoriser un service de parachutisme.

RECOMMANDÉ

11. Règlement de zonage – Ajouter l'usage communautaire de récréation p1a « 7613 – Parc pour animaux domestiques » comme usage spécifiquement permis dans la zone communautaire P-01-258 – 850, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- La superficie et l'aménagement de l'aire d'exercice pour chien.

R-CCU-2018-08-13 / 200

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée pour l'aménagement d'un parc pour animaux domestiques (aire d'exercice canin) sur une partie de la propriété municipale située au 850, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE ce site fut choisi en raison de son emplacement central, de sa disponibilité et de sa distance éloignée des quartiers résidentiels;

CONSIDÉRANT QU'il est requis d'ajouter l'usage communautaire de récréation p1a « 7613 – Parc pour animaux domestiques » comme usage spécifiquement permis à la zone communautaire P-01-258;

CONSIDÉRANT QUE la demande est cohérente et compatible aux objectifs et orientations 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 n° 502-2005 visant à ajouter l'usage communautaire de récréation p1a « 7613 – Parc pour animaux domestiques » comme usage spécifiquement permis à la zone communautaire P-01-258.

RECOMMANDÉ

12. PPCMOI – Construire un projet résidentiel intégré – 441, avenue du Cheval-Blanc – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Les essences d'arbres à conserver;
- La position des citoyens par rapport au nouveau projet, puisqu'ils se sont opposés au projet initial;
- Le promoteur ficelle le projet par étape pour connaître la position des citoyens ;
- La réglementation sur la gestion des eaux de ruissellement;
- Le moment où le bâtiment qui était sur le terrain auparavant a été démoli.

R-CCU-2018-08-13 / 201

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour développer le terrain vacant du 441, avenue du Cheval-Blanc, sous forme d'un projet résidentiel intégré;

CONSIDÉRANT QUE l'outil de PPCMOI a été jugé le plus approprié pour traiter cette demande considérant la superficie du terrain, la présence d'arbres matures à conserver et le contexte déjà bâti;

CONSIDÉRANT QUE pour autoriser les structures jumelées et contiguës, et moins de 18 logements non superposés dans le cadre d'un projet résidentiel intégré, une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005 est requise;

CONSIDÉRANT QUE le requérant devra déposer une demande pour faire approuver la construction du projet résidentiel intégré en vertu 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 au projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005, un projet de construction afin de construire un projet résidentiel intégré au 441, avenue du Cheval-Blanc qui consiste à :

- Construire trois ou quatre bâtiments ayant l'apparence d'une structure jumelée ou contiguë;
- Construire moins de 18 logements unifamiliaux non superposés;
- Laisser des espaces libres en cour avant permettant la conservation de deux massifs de pins blancs;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de la végétation existante - extrait – par le requérant – 18 juillet 2018 - 441, avenue du Cheval-Blanc.

RECOMMANDÉ

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

Personne ne s'est présenté à la période de questions.

14. PIIA – Construire deux habitations de quatre logements – 31, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur et la hauteur du bâtiment.

R-CCU-2018-08-13 / 202

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à subdiviser en deux la propriété située au 31, rue Garneau, et à construire deux habitations multifamiliales de trois étages comportant chacune quatre logements avec un espace de stationnement extérieur partagé a été formulée pour la propriété située au 31, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet implique la démolition du bâtiment sur le terrain existant afin de permettre la construction des bâtiments proposés, et qu'une demande d'autorisation a été soumise à cet effet au Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction nécessitera une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 construction au 31, rue Garneau, afin de construire deux habitations multifamiliales de quatre logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, d'aménagement paysager et identification de la dérogation mineure demandée – Mathieu Fournier, Arpenteur-Géomètre – 10 juillet 2018 – 31, rue Garneau;
- Façades avant et arrière proposées – La Caravane d'Architecture Inc. – 11 juillet 2018 – 31, rue Garneau;
- Façades latérales proposées- La Caravane d'Architecture Inc. – 11 juillet 2018 – 31, rue Garneau;
- Perspectives schématiques - La Caravane d'Architecture Inc. – 27 avril 2018 – 31, rue Garneau;
- Description des matériaux - La Caravane d'Architecture Inc. – 27 avril 2018 – 31, rue Garneau.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire deux habitations multifamiliales de quatre logements – 31, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 203

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire deux habitations multifamiliales de trois étages comportant chacune quatre logements et un espace de stationnement extérieur a été formulée pour la propriété située au 31, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE ce projet implique la démolition du bâtiment existant sur le terrain afin de permettre la construction des bâtiments proposés, et qu'une demande d'autorisation a été soumise à cet effet au Comité sur les demandes de démolition;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles constructions nécessitent une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les projets sont conformes au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 31, rue Garneau, afin de réduire la distance minimale requise entre un des deux bâtiments et l'allée d'accès de 1,5 m à 0 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation, d'aménagement paysager et identification de la dérogation mineure demandée – Mathieu Fournier, Arpenteur-Géomètre – 10 juillet 2018 – 31, rue Garneau;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation des travaux de démolition par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Construire une habitation unifamiliale – 83, rue Dollard-des Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 204

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale de trois étages a été formulée pour la propriété située au 83, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est un terrain vacant;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction nécessitera une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, ainsi que l'octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 construction afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale sur la propriété située au 83, rue Dollard-des Ormeaux, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, d'aménagement paysager et d'identification de la dérogation mineure demandée – 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux;
- Façades avant et latérale gauche proposées – 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux;
- Façades arrière et latérale droite proposées - 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux;
- Perspective du bâtiment proposé - 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux;
- Élévation partielle de la rue - 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux;
- Description des matériaux - 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 83, rue Dollard-des Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 205

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale de trois étages a été formulée pour la propriété située au 83, rue Dollard-des Ormeaux;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est un terrain vacant;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle construction nécessitera une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, ainsi que l'octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 83, rue Dollard-des Ormeaux afin de réduire la largeur minimale du mur avant de 6 m à 5 m, comme illustré au plan :

- Plan d'implantation, d'aménagement paysager et d'identification de la dérogation mineure demandée – 4Architecture+design inc. – 16 juillet 2018 – 83, rue Dollard-des Ormeaux.

RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Aggrandir et rénover un bâtiment commercial – 850, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

R-CCU-2018-08-13 / 206

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et rénover un bâtiment commercial et installer de nouvelles enseignes a été formulée pour la propriété située au 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QU'une opération cadastrale est projetée afin d'unifier les terrains situés aux 832 et 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à répondre aux exigences du concessionnaire automobile qui souhaite bonifier l'image de l'entreprise, moderniser ses installations et mieux gérer sa croissance;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées s'harmonisent avec le concept architectural contemporain projeté sur les façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent faire l'objet d'une approbation par ce conseil :

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, les travaux de démolition, d'agrandissement et de rénovation sur deux bâtiments commerciaux situés au 850, boulevard Maloney Ouest, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation projeté, préparé par BBL Construction, le 28 juin 2018, 850, boulevard Maloney Ouest, annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau;
- Élévations existantes et projetées, préparé par WeisOmniPlan, le 10 novembre 2017, 850, boulevard Maloney Ouest;
- Élévations existantes et projetées, préparé par WeisOmniPlan, le 10 novembre 2017, 850, boulevard Maloney Ouest.

Il est entendu que l'autorisation de ce projet est sujette à l'acceptation des dérogations mineures demandées ainsi qu'à l'approbation de la démolition du bâtiment commercial situé au 832, boulevard Maloney Ouest, par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir et rénover un bâtiment commercial – 850, boulevard Maloney Ouest – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-13 / 207

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 832, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et rénover un bâtiment commercial, et installer de nouvelles enseignes a été formulée pour la propriété située au 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à répondre aux exigences du concessionnaire automobile qui souhaite bonifier l'image de l'entreprise, moderniser ses installations et encadrer sa croissance;

CONSIDÉRANT QUE la forme irrégulière du terrain et les aménagements existants contraignent les possibilités de développement du terrain visé par les interventions;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf en ce qui concerne les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés doivent également être autorisés par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de permettre de réaliser les travaux, d'agrandissement et de rénovation au 850, boulevard Maloney Ouest, visant à :

- Réduire la marge latérale gauche de 4 m à 0,8 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure sur les façades du bâtiment (autre que la façade principale) de 1 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure sur les lignes latérales d'un terrain de 1 m à 0 m;
- Réduire le pourcentage d'un espace de stationnement devant être composé de bandes gazonnées ou autrement paysager de 7 % à 4,8 %;

et ce, et conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale et l'acceptation de la démolition au 832, boulevard Maloney Ouest par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Transformer une habitation unifamiliale en habitation trifamiliale – 15, rue Sainte-Rose – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- Le nombre de logements autorisé par habitation dans la zone.

R-CCU-2018-08-13 / 208

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réaliser un agrandissement en cour avant a été formulée pour la propriété située au 15, rue Sainte-Rose;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 505-2005 visant des travaux dans un 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, l'agrandissement du bâtiment principal en cour avant.

Il est entendu que l'approbation de l'agrandissement est sujette à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Transformer une habitation unifamiliale en habitation trifamiliale – 15, rue Sainte-Rose – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2018-08-13 / 209

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'aménagement de trois logements dans un bâtiment comportant un seul étage a été formulée pour la propriété située au 15, rue Sainte-Rose;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone H-03-023 permet les habitations trifamiliales, mais seulement dans les bâtiments comptant deux étages;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 15, rue Sainte-Rose visant à autoriser un minimum d'un seul étage pour une habitation trifamiliale, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant les travaux d'agrandissement.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Rénover un bâtiment commercial isolé – 112, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2018-08-13 / 210

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier un bâtiment commercial isolé a été formulée pour la propriété située au 112, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de construction consistent en l'ajout de deux lanterneaux sur le pan du toit du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont des modifications qui changent l'apparence extérieure d'un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent le Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97;

CONSIDÉRANT QUE ces modifications sont des interventions assujetties aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent les objectifs et critères relatifs aux secteurs d'insertion et aux bâtiments d'intérêt patrimonial 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 numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, l'ajout de deux lanternaux sur le toit du bâtiment principal commercial situé au 112, rue Principale, et ce, conformément à l'annexe 3 intitulée « Emplacement des lanternaux dans la toiture - 112, rue Principale ».

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale isolée – 62-64, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2018-08-13 / 211

CONSIDÉRANT QU'une demande de rénovation d'une habitation bifamiliale isolée a été formulée pour la propriété sise au 62-64, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent à remplacer le revêtement de bardeaux d'asphalte noir de la toiture, par un matériau métallique gris et à peindre en jaune toutes les façades dudit bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux au niveau de la toiture sont motivés par le retrait du revêtement vétuste et l'apport d'un revêtement résistant à la corrosion;

CONSIDÉRANT QUE la couleur jaune proposée sera un rappel historique d'une couleur emblématique du 19^e siècle, période au cours de laquelle le bâtiment fut construit;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de rénovation est assujetti au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est situé dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer où toute modification changeant l'apparence extérieure d'un bâtiment est assujettie aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le remplacement du revêtement de la toiture et repeindre le revêtement des murs extérieurs de l'habitation bifamiliale isolée sise à l'adresse civique 62-64, rue Principale, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- « Couleurs proposées pour la toiture de métal et le revêtement de stuc - 62-64, rue Principale. »

RECOMMANDÉ

20. PIIA – Installer une enseigne – 165, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 212

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de deux enseignes rattachées pour remplacer une ancienne enseigne a été formulée pour la propriété située au 165, rue Eddy;

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

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées sont conformes aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'installation des nouvelles enseignes nécessite une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005

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, relatifs au secteur de préservation et de l'unité de paysage de la rue Eddy :

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 d'affichage afin d'autoriser l'installation de deux enseignes rattachées au 165, rue Eddy, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Enseignes proposées – Storeimage / Expozone – 23 mars 2018 – 165, rue Eddy;
- Emplacement des enseignes proposées – Storeimage / Expozone – 23 mars 2018 – 165, rue Eddy.

RECOMMANDÉ

21. PIIA – Régulariser des travaux de rénovation – 180, boulevard Saint-Joseph – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les matériaux et la couleur du revêtement extérieur utilisés au rez-de-chaussée;
- Les travaux effectués sans permis et les procédures passées et en cours.

R-CCU-2018-08-13 / 213

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser les travaux de rénovation déjà effectués a été formulée pour le local commercial situé au rez-de-chaussée de la propriété située au 180, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation déjà effectués ont consisté à restaurer et repeindre la corniche, à remplacer le revêtement en bois détérioré de la façade avant par un revêtement en tôle ondulée, à remplacer la porte d'entrée principale par une nouvelle porte et à supprimer deux autres portes de la façade avant;

CONSIDÉRANT QU'afin d'assurer l'uniformité des couleurs et le retour à la couleur initiale de la façade du local commercial, le revêtement actuel en tôle ondulée grise sera repeint en noir et des supports d'affichage noirs seront installés sur la partie supérieure des ouvertures comme à l'origine;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation des travaux de rénovation réalisés nécessitera une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 régularisation afin d'autoriser les travaux de rénovation sur la propriété située au 180, boulevard Saint-Joseph, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des travaux réalisés et ceux proposés par le SUDD et acceptés par le requérant – 2 mai 2018 – 180, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

22. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de trois étages – 213, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les critères d'évaluation sur le développement durable dans les analyses de projet;
- La couleur de la brique proposée.

R-CCU-2018-08-13 / 214

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements a été déposée pour la propriété située au 213, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique la démolition de la résidence unifamiliale existante qui présente de nombreuses déficiences structurales et électriques selon le rapport d'inspection déposé dans le cadre de la demande de démolition;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste en la construction d'un bâtiment de trois étages conforme à la réglementation municipale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale sur la propriété située au 213, rue Laval, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – M. Jorge Magalhaes, architecte – 15 juin 2018 – 213, rue Laval;

- Élévations avant et arrière - M. Jorge Magalhaes, architecte – 15 juin 2018 – 213, rue Laval;
- Élévations latérales et photomontage – M. Jorge Magalhaes, architecte – 15 juin 2018 – 213, rue Laval;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – 15 juin 2018 – 213, rue Laval.

RECOMMANDÉ

23. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre étages – 49, boulevard Fournier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Sensibiliser le propriétaire à la nécessité de conserver la clôture entre le lot visé et les propriétés voisines;
- L'absence de balcon à l'arrière du bâtiment;
- La présence de salles communautaires au rez-de-chaussée;
- Les étapes à suivre lorsqu'un terrain est contaminé (ancienne station-service).

R-CCU-2018-08-13 / 215

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de quatre étages, comprenant six logements et 44 chambres individuelles avec services communs, a été déposée pour la propriété située au 49, boulevard Fournier;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un bâtiment destiné à des personnes semi-autonomes et à faible revenu;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise le réaménagement d'un site sous-utilisé depuis plusieurs années, la démolition d'un bâtiment désaffecté et le parachèvement des travaux de décontamination du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des 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 construction afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de quatre étages pour la propriété située au 49, boulevard Fournier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Perspective et élévations avant et arrière – Marcel Landry, architecte – 29 juin 2018 – 49, boulevard Fournier;
- Élévations latérales – Marcel Landry, architecte – 29 juin 2018 – 49, boulevard Fournier;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – 29 juin 2018 – 49, boulevard Fournier;

et ce, conditionnellement à :

- L'acceptation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande visant la démolition du bâtiment existant.

RECOMMANDÉ

24. Patrimoine – Rehausser, immuniser et rénover un bâtiment principal – 487, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-13 / 216

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à effectuer des travaux nécessaires afin de réparer les dommages causés par les inondations de 2017, et que les travaux permettront d'immuniser la nouvelle fondation de l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation en question est située en partie dans la zone de grand-courant (0-20 ans), que la construction de la nouvelle fondation rehaussera le niveau du plancher du rez-de-chaussée de l'habitation au-dessus de la cote 20-100 ans et qu'aucune ouverture ne sera située sous cette cote centenaire;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux objectifs et aux critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, et que les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier, des travaux afin de construire une nouvelle fondation immunisée, de rénover la galerie existante et les balcons à l'avant et à l'arrière par l'ajout de garde-corps (en bois peinturé de couleur blanche) et de trois nouveaux escaliers extérieurs, et de construire une nouvelle cheminée, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans suivants :

- Plan topographique, préparé par Christian Nadeau, arpenteur-géomètre, le 24 avril 2018, 487, rue Jacques-Cartier;
- Élévations, préparées par Plan et Gestion + (Patrick Filion T.P.), le 11 juillet 2018, 487, rue Jacques-Cartier, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau.

RECOMMANDÉ

25. Patrimoine – Démolir et reconstruire un garage – 40-42, rue Taylor – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 217

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir et reconstruire un garage a été formulée pour la propriété située aux 40-42, rue Taylor;

CONSIDÉRANT QUE la reconstruction du garage nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2194 constituant le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright, ainsi que l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la hauteur maximale du garage;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture du nouveau garage proposé s'inspire des caractéristiques architecturales du bâtiment principal et du paysage architectural du site;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement numéro 2194 constituant le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de démolition dans un site du patrimoine sont assujettis au processus d'approbation en obtenant un avis du CCU et une résolution du conseil :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2194 constituant le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright, un projet comprenant la démolition et la reconstruction du garage sur la propriété située aux 40-42, rue Taylor, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du nouveau garage proposé – Marc Fournier, Arpenteur-Géomètre – 12 juin 2018 – 40-42, rue Taylor;
- Façades avant et droite du garage proposé - 04 avril 2018 – 40-42 Taylor;
- Façades arrière et gauche du garage proposé - 04 avril 2018 – 40-42 Taylor;
- Description des matériaux proposés – 12 juin 2018 – 40-42 Taylor;

et ce, conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure demandée dans le cadre de ce projet.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Démolir et reconstruire un garage – 40-42, rue Taylor – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2018-08-13 / 218

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir et reconstruire un garage a été formulée pour la propriété située aux 40-42, rue Taylor;

CONSIDÉRANT QUE la reconstruction du garage nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2194 constituant le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright, ainsi que l'octroi de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la hauteur maximale du garage;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 40-42, rue Taylor, afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée d'un bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 6,60 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Façades avant et droite du garage proposé - 04 avril 2018 – 40-42 Taylor;

et ce, conditionnellement à l'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2194 constituant le site patrimonial Hanson-Taylor-Wright.

RECOMMANDÉ

26. Usage conditionnel – Autoriser un service de garderie – 933, rue Notre-Dame – District électoral de la Rivière Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2018-08-13 / 219

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour permettre l'opération d'un service de garderie au 933, rue Notre-Dame, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie, afin d'y accueillir 29 enfants dans un bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée par la demande respecte les critères d'évaluation stipulés 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 933, rue Notre-Dame, afin de permettre un service de garderie pour 29 enfants, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements proposés sur l'« Extrait du certificat de localisation, préparé par Raynald Nadeau, le 14 décembre 2004 »;
- Le dépôt du permis d'opération émis par le ministère de la Famille.

RECOMMANDÉ

PIIA – Installer une enseigne rattachée – 933, rue Notre-Dame – District électoral de la Rivière Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2018-08-13 / 220

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour permettre l'opération d'un service de garderie au 933, rue Notre-Dame, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une nouvelle enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 933, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle enseigne respectera les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatives à l'affichage;

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 rattachée au 933 rue Notre-Dame, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Photos du bâtiment existant et nouvelle enseigne rattachée projetée, 933, rue Notre-Dame, annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau;

et ce, conditionnellement à l'approbation de l'usage conditionnel autorisant un service de garderie.

RECOMMANDÉ

27. Usage conditionnel – Régulariser un service de garderie – 138, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- La localisation et l'accès à la garderie.

R-CCU-2018-08-13 / 221

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour permettre l'opération d'un service de garderie au 138, boulevard Saint-Raymond, et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE le projet, qui prévoit des travaux d'aménagement, est conforme à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation pour un service de garderie prévus 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 138, boulevard Saint-Raymond, afin de régulariser un service de garderie, pour 20 enfants, conditionnellement à la réalisation des aménagements proposés, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – M. Pierre Morimanno, architecte – 10 juillet 2018 – 138, boulevard Saint-Raymond.

RECOMMANDÉ

28. Dérogations mineures – Construire deux bâtiments commerciaux isolés – 345 et 355, rue Front – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- La position de l'Association des résidents du Vieux-Moulin suite aux changements apportés au projet;
- La proximité du projet de l'école des Tournesols et les enjeux liés à la sécurité et la circulation;

- Des mesures d'atténuation de vitesse seront mises en place;
- Les avantages d'avoir des services de proximité pour les résidents;
- Il est préférable qu'une pharmacie s'installe à cet endroit qu'une station d'essence;
- Le nombre de fois que ce projet a été modifié et présenté au CCU.

R-CCU-2018-08-13 / 222

CONSIDÉRANT Qu'une demande visant à construire deux bâtiments commerciaux d'un étage, en structure isolée, sur deux terrains distincts et vacants, a été formulée pour les deux propriétés situées aux 345 et 355, rue Front;

CONSIDÉRANT QU'un certificat de démolition fut délivré après une résolution du comité de démolition, pour la propriété situé au 345, rue Front, qui comportait un bâtiment abritant une institution financière;

CONSIDÉRANT QUE la construction des deux bâtiments commerciaux nécessite l'octroi de cinq dérogations mineures aux dispositions relatives à la grille des spécifications de la zone C-16-124 et aux articles 484, 465 et 252 du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE quatre des dérogations mineures demandées ont été déjà accordées par le conseil municipal le 7 mai 2013, par la résolution CM-2013-34, mais qu'elles sont échues et sans effet depuis le 7 mai 2018;

CONSIDÉRANT QUE le requérant demande au conseil l'approbation d'une dérogation mineure additionnelle pour le terrain sis au 345, rue Front;

CONSIDÉRANT QUE la totalité de ces dérogations mineures sont des conditions préalables à la délivrance des permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l'espace de manutention du bâtiment proposé au 345, rue Front, est inapproprié pour la plantation en raison de la circulation des camions de livraison, la présence de conteneurs à déchets et le manque d'ensoleillement;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne créent aucun préjudice au voisinage :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 345 et 355, rue Front, visant à :

- Réduire la marge avant des deux bâtiments de 15 m à 6 m;
- Réduire la marge latérale sur rue du bâtiment qui sera situé au 355, rue Front, de 15 m à 6 m;
- Réduire la distance séparatrice entre le bâtiment qui sera situé au 345, rue Front et le boulevard des Allumettières de 20 m à 6 m;
- Réduire les exigences liées à l'écran sonore et à la bande tampon requis le long du boulevard des Allumettières de 12 m à 6 m;
- Supprimer la bande de verdure de 1 m de largeur le long du mur extérieur délimitant l'espace de manutention situé à l'arrière du bâtiment proposé au 345, rue Front;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - par PPU – 9 juillet 2018 - 345, 355 rue Front - annoté par le SUDD.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
4	0	3	0

RECOMMANDÉ

29. Dérogation mineure – Rénover une habitation unifamiliale isolée de deux étages – 68, promenade Crescent – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Les matériaux locaux et nobles sont encouragés.

R-CCU-2018-08-13 / 223

CONSIDÉRANT QU’après la délivrance d’un permis de construire pour la rénovation d’une habitation unifamiliale de deux étages, une demande de dérogation mineure a été déposée afin de modifier les travaux prévus pour la propriété sise au 68, promenade Crescent;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation consistent au remplacement du revêtement de stuc et vinyle par un revêtement de bois aggloméré sur toutes les façades du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement extérieur de stuc existant comporte des fissures et nécessite des travaux de réparation ou de remplacement;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l’octroi d’une dérogation mineure à l’article 279 du Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d’exempter de l’exigence de matériaux de revêtement des classes 1 ou 2 sur une surface minimale équivalant à 50% de la façade principale;

CONSIDÉRANT QUE l’ensemble des dispositions des règlements d’urbanisme est respecté, 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 numéro 502-2005, afin que la façade principale du bâtiment principal, sis au 68, promenade Crescent, soit exemptée de l’exigence qu’un minimum de 50% de sa superficie soit composée des matériaux de revêtement des classes 1 ou 2.

RECOMMANDÉ

30. Dérogations mineures – Autoriser un bâtiment modulaire temporaire, constitué de conteneurs recyclés, pour usage de bureau de vente immobilière – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le bâtiment demeure dans l’esprit du projet;
- Le bâtiment servira de bureau des ventes et sera temporaire;
- Le projet reste assujéti au Code national du bâtiment;
- Des conditions ont été ajoutées pour obliger le démantèlement de la construction après un délai maximal de 10 ans.

R-CCU-2018-08-13 / 224

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un assemblage de plusieurs conteneurs recyclés pour constituer un bâtiment temporaire d’une hauteur de 26 m à usage de bureau de vente immobilière a été formulée pour la propriété située au 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE ce projet nécessite l’octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre l’assemblage des conteneurs recyclés et la réduction de distances minimales requises entre un bureau de vente immobilière et les lignes de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment sera autorisé jusqu’à la réalisation des aménagements prévus sur la parcelle sur laquelle sera implanté le bâtiment temporaire;

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 3, rue Eddy, afin de :

- Autoriser l'assemblage de conteneurs recyclés pour construire un bâtiment temporaire pour servir de bureau de vente immobilière;
- Réduire les distances minimales requises d'un bureau de vente immobilière de la ligne de rue de 3 m à 0 m et de la ligne arrière de 1 m à 0 m;

comme illustré au plan :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures demandées – Jacques Bérubé, arpenteur-géomètre – 19 avril 2018 – 3, rue Eddy;

et ce, conditionnellement :

- Au dépôt d'une demande de permis de construire pour les travaux de réalisation de cette construction;
- Au démantèlement de la construction et des aménagements connexes à l'expiration du délai de 10 ans à compter de l'octroi de la dérogation mineure par le conseil municipal, si les conditions prévues à l'article 62 du Règlement de zonage ne sont pas remplies avant cette date.

RECOMMANDÉ

31. Dérogation mineure – Régulariser la marge avant d'un bâtiment principal – 324, rue de Rayol – District électoral de Limbour – Renée Amyot

R-CCU-2018-08-13 / 225

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 324, rue de Rayol;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire avait été délivré en 1992 à un ancien propriétaire pour la construction du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation illustrée sur les plans accompagnant le permis de construire n'a pas été respectée lors de la construction du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du bâtiment principal ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 324, rue de Rayol, visant à diminuer la marge avant minimale de 6 m à 5,5 m.

RECOMMANDÉ

32. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale – 754, rue Madore – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

R-CCU-2018-08-13 / 226

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser l'implantation du bâtiment principal situé au 754, rue Madore;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 1,04 m;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la marge latérale droite a été constatée par un arpenteur-géomètre qui a réalisé un certificat de localisation;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu relativement à l'implantation de l'habitation, puisque l'implantation n'a pas été réalisée conformément au plan et au permis émis;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 754, rue Madore, afin de réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 1,04 m.

RECOMMANDÉ

33. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'un abri d'auto attaché – 9, rue Laferrière – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2018-08-13 / 227

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la distance minimale entre un abri d'auto et la ligne latérale gauche d'un terrain a été formulée pour la propriété située au 9, rue Laferrière;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire avait été délivré en 1985 à un ancien propriétaire pour la construction de l'abri d'auto;

CONSIDÉRANT QUE lors de la construction de l'abri d'auto, les dimensions et l'implantation illustrées sur les plans accompagnant le permis de construire n'ont pas été respectées;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de l'abri d'auto ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins et qu'une servitude notariée pour une cession de droit d'usage a été consentie par les propriétaires au 11, rue Laferrière, pour l'empiètement de la corniche de l'abri d'auto :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 9, rue Laferrière, visant à régulariser la distance minimale entre un abri d'auto attaché à une habitation unifamiliale isolée et la ligne latérale gauche de terrain de 0,5 m à 0 m.

RECOMMANDÉ

34. Varia

Les travaux extérieurs prévus sur la terrasse extérieure de la Maison du Citoyen ont été reportés au printemps prochain. Entre-temps, les réunions du CCU auront toujours lieu à la salle des Comités.

35. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 00.