

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

270^e séance tenue le 27 mai 2019 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. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressource interne

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

ABSENCES :

Ressources internes

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

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

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 39.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 269^e séance tenue le 13 mai 2019

Le procès-verbal de la 269^e séance tenue le 13 mai 2019 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 269^e séance tenue le 13 mai 2019

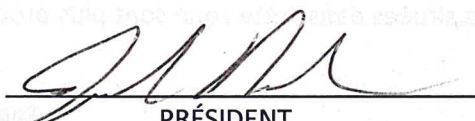

Le procès-verbal de la 269^e séance tenue le 13 mai 2019 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 269^e séance tenue le 13 mai 2019

Les dossiers présentés à la 269^e séance tenue le 13 mai 2019 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 11 juin 2019.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRETÉAIRE
--	---

Un suivi est effectué concernant le nom du projet au 304-310, boulevard Saint-Joseph. L'Office québécois de la langue française a été contacté et recommande d'utiliser l'article « Le » devant le nom du projet à connotation anglophone « Bloome ». Cet avis a été transmis au promoteur, qui s'est engagé à respecter cette recommandation, soit d'utiliser dorénavant le nom de projet « Le Bloome ».

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 10 juin 2019 à 17h.

8. Point d'information – Modifier le projet de construction approuvé – 221-223, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

Le projet étant maintenant à l'étape du permis de construction, des éléments sont précisés par rapport à ce qui a été auparavant approuvé par le conseil. Ces précisions concernent particulièrement les fenêtres et les balcons. Le choix et les couleurs des revêtements extérieurs restent les mêmes. Les rappels architecturaux de l'ancien presbytère sont également conservés.

9. Plan d'urbanisme – Agrandir l'affectation du sol « mixte » à même une partie de l'affectation « commerce d'ambiance » – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La marge de recul du bâtiment ne permettra pas l'aménagement de terrasses au rez-de-chaussée; malgré tout, le rez-de-chaussée sera réservé à des usages commerciaux;
- L'appel d'offres du gouvernement fédéral exige que le bâtiment comporte un minimum de pieds carrés;
- Le style architectural du bâtiment par rapport aux constructions du milieu d'insertion n'assurera pas une continuité du cadre bâti;
- Le projet prendra place sur un terrain qui a actuellement pour usage un stationnement extérieur;
- La proximité du projet des axes majeurs de transport en commun;
- L'association de résidents du quartier ne s'oppose pas au projet, mais y montre peu d'enthousiasme.

R-CCU-2019-05-27 / 101

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de six étages d'une superficie totale d'environ 9900 m² a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain vacant visé par la demande, faisant partie de la zone commerciale C-08-117, est occupé par un stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE la zone est visée par l'affectation du sol « commerce d'ambiance », qui limite à 3000 m² la superficie maximum pour un usage « c1 services personnels et professionnels »;

CONSIDÉRANT QU'il est proposé d'inclure la zone commerciale C-08-117 visée par la demande dans l'affectation du sol « mixte », affectation qui ne restreint pas la superficie d'un usage c1;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD propose d'inclure aussi la zone commerciale C-08-105 dans l'affectation du sol « mixte », puisque les propriétés situées dans cette zone sont plus propices au redéveloppement;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la présente demande de modification, la demande est conforme aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé numéro 2050-2016 et du Plan d'urbanisme numéro 500-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant à agrandir l'affectation du sol « mixte » à même une partie de l'affectation « commerce d'ambiance » pour y inclure les zones commerciales C-08-117 et C-08-105 (annexe 2).

RECOMMANDÉ

Règlement de zonage – Modifier les grilles des spécifications des zones commerciales C-08-117 et C-08-105 – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-05-27 / 102

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de six étages d'une superficie totale d'environ 9900 m² a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain vacant visé par la demande, faisant partie de la zone commerciale C-08-117, est occupé par un stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications des zones commerciales C-08-117 et C-08-105 limite à 3000 m² la superficie maximum pour un usage « c1 services personnels et professionnels » (article 507.1);

CONSIDÉRANT QUE la modification de l'affectation des sols au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 implique le retrait par concordance de l'article 507.1 aux grilles des spécifications des zones commerciales C-08-117 et C-08-105;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005, conditionnellement à la modification de l'affectation du sol « mixte » à même une partie de l'affectation « commerce d'ambiance »;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à retirer l'article 507.1 de la grille des spécifications des zones commerciales C-08-117 et C-08-105 et ce, conditionnellement à l'approbation de la modification du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 visant à agrandir l'affectation du sol « mixte » à même une partie de l'affectation « commerce d'ambiance ».

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Autoriser un usage de restauration – 55, rue Frontenac – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'outil choisi par le requérant pour rendre possible la réalisation de son projet, soit un PPCMOI;
- Le secteur est à dominance résidentielle, sauf exception; les commerces existants profitent de droits ou de droits acquis;
- Le type de restauration proposé, soit avec service restreint (aucun service aux tables).

R-CCU-2019-05-27 / 103

CONSIDÉRANT QU'une demande de PPCMOI visant à autoriser l'usage « Restaurant avec service restreint (C13) » a été formulée pour le bâtiment situé au 55, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE la demande du requérant vise à permettre l'opération d'une pizzeria dans le local commercial vacant situé au rez-de-chaussée du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et qu'il n'implique pas la construction d'un nouveau bâtiment ni l'ajout d'un volume au bâtiment existant;

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 55, rue Frontenac afin d'autoriser l'usage « 5813 – Restaurant avec service restreint (C13) ».

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	0	0

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements – 15, rue du Centre – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- L'intégration inadéquate du projet dans son milieu d'insertion;
- Des exemples d'intégration plus réussie dans des milieux similaires sont cités;
- Les matériaux et les couleurs des revêtements extérieurs, la couleur du bardeau d'asphalte, l'empreinte au sol et le volume du bâtiment ne cadrent pas avec les constructions du quartier;
- L'opinion de M^{me} Audrey Bureau, conseillère du district où prendra place le projet, exprimée par un document écrit et lu intégralement au Comité;
- Le besoin de logements dans le quartier.

R-CCU-2019-05-27 / 104

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements a été formulée pour la propriété située au 15, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant au 34, rue Tiberius, devra être démoli et qu'une demande à cette fin sera soumise au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que l'intégration de ce projet dans son milieu d'insertion est inadéquate, notamment pour ce qui est des matériaux et couleurs des revêtements extérieurs, de la couleur du bardeau d'asphalte et de l'empreinte au sol et du volume du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 15, rue du Centre, afin de construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 25 avril 2019 – annoté par SUDD;

- Perspectives proposées - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 25 avril 2019;
- Plan du Rez-de-chaussée et du sous-sol proposés - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 18 avril 2019;
- Plan du 2e étage et façade principale proposés - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 25 avril 2019;
- Façades nord et latérales proposées - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 25 avril 2019;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 15, rue du Centre;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale en structure isolée de huit logements – 15, rue du Centre – District électoral d’Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2019-05-27 / 105

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à Construire une habitation multifamiliale de huit logements en structure jumelée a été formulée pour la propriété située au 15, rue du Centre;

CONSIDÉRANT QUE la demande requiert l’octroi de deux dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la réduction de la marge avant de 4,5 m à 3,77 m et de la distance entre l’espace de stationnement extérieur et le mur arrière du bâtiment de 6 m à 3 m;

CONSIDÉRANT QUE ces deux dérogations mineures permettront d’aménager un espace de stationnement à l’arrière du bâtiment offrant six cases de stationnement et de respecter le critère du PIIA relatif à l’alignement avec le bâtiment voisin situé au 17, rue du centre;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne créent aucun préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que l’intégration de ce projet dans son milieu d’insertion est inadéquate, notamment pour ce qui est des matériaux et couleurs des revêtements extérieurs, de la couleur du bardeau d’asphalte et de l’empreinte au sol, du volume du bâtiment et que l’effet des dérogations mineures demandées peut être revue avec une nouvelle proposition de projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 15, rue du Centre, afin de :

- réduire la marge avant minimale de 4,5 m à 3,77 m;
- réduire la distance minimale entre l’espace de stationnement et le mur arrière du bâtiment de 6 m à 3 m;

comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan d’implantation proposé et identification des dérogations mineures - 15, du Centre - par Lapalme Rheault architectes – 25 avril 2019 - annoté par SUDD;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	0	0	0

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architecturale – 16 à 72, rue de la Fabrique – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- L’importance de l’espace occupé par le stationnement;
- Évaluer la possibilité d’intégrer du stationnement souterrain dans une partie du projet; cela permettrait l’ajout de logements et/ou d’espaces verts;
- La version initiale du projet est préférée par les membres;
- Le style architectural des bâtiments proposés;
- La proximité du projet d’une école et la circulation causée par l’ajout de logements.

R-CCU-2019-05-27 / 106

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée pour la phase 5A du projet « Vieux-Moulins »;

CONSIDÉRANT QU’un plan d’implantation et d’intégration architecturale relatif aux projets résidentiels intégrés est maintenant applicable en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet résidentiel visent l’augmentation du nombre de bâtiments multifamiliaux et du nombre de logements prévus, l’approbation de trois modèles des bâtiments multifamiliaux et le réaménagement de l’aire de stationnement;

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;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que le stationnement occupe une trop grande superficie et qu’il y a lieu de diminuer le nombre de case de stationnement et d’ajouter des espaces verts;

CONSIDÉRANT QUE la version précédente du projet, approuvée par le conseil par la résolution CM-2011-414, est préférée par les membres à la version actuelle;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, la modification du plan d’implantation et d’intégration de la phase 5A du projet résidentiel « Vieux-Moulins », par l’approbation du plan d’implantation et d’intégration architecturale d’un projet résidentiel intégré aux 16 à 72, rue de la Fabrique, comme illustré dans l’analyse de projet et aux plans :

- Plan d’implantation, projet Les Vieux-Moulins, rue de la Fabrique, 16 à 72, rue de la Fabrique, réalisé par Les services EXP inc., révisé et reçu le 09 mai 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan et détails de plantation, projet Les Vieux-Moulins, rue de la Fabrique, phase 5, 16 à 72, rue de la Fabrique, réalisés par Les services EXP inc., révisé le 01 mai 2019, reçus le 3 mai 2019 et annotés par le SUDD;
- Élévations des bâtiments multifamiliaux de 8, 11 et 14 logements en structure isolée, à titre indicatif - projet Le Muscat phase 8, rue de la Fabrique, réalisées par Dominique Valiquette architecte, révisées le 02 mai 2019 et reçues le 3 mai 2019;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 16 à 72, rue de la Fabrique – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2019-05-27 / 107

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré consiste à construire huit bâtiments multifamiliaux, dont un bâtiment de huit logements et un autre de 11 logements, et six bâtiments de 14 logements, en structure isolée, mais ayant l'apparence de bâtiments jumelés et contigus, localisés aux 16 à 72, rue de la Fabrique;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment d'un projet résidentiel intégré et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment de six logements et plus et un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire, sur une section de 100 m, la largeur minimale de la bande tampon exigée en bordure du boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité estime que le stationnement occupe une trop grande superficie et qu'il y a lieu de diminuer le nombre de case de stationnement et d'ajouter des espaces verts;

CONSIDÉRANT QUE la version précédente du projet, approuvée par le conseil par la résolution CM-2011-414, est préférée par les membres à la version actuelle;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de refuser des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 16 à 72, rue de la Fabrique, de façon à :

- Réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment d'un projet résidentiel intégré et une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue de 4 m à 3,3 m pour le bâtiment sis au 72, rue de la Fabrique;
- Réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment de six logements et plus et un espace de stationnement de 6 m à 4,4 m pour les bâtiments sis aux 38 à 52 et 70 et 72, rue de la Fabrique;
- Réduire la largeur minimale de la bande tampon exigée en bordure du boulevard des Allumettières de 12 m à 10,8 m;

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

- Dérogations mineures demandées - 16 à 72, rue de la Fabrique, extrait du plan d'implantation, projet Les Vieux-Moulins, rue de la Fabrique, réalisé par Les services EXP inc., révisé et reçu le 09 mai 2019 et annoté par le SUDD;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	0	0

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Réaménager le stationnement existant – 416, chemin d'Aylmer – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Suggérer au requérant la plantation d'arbustes entre l'espace de stationnement et le chemin d'Aylmer pour dissimuler les voitures et mettre en valeur le bâtiment.

R-CCU-2019-05-27 / 108

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser le nombre de logements existants a été formulée pour la propriété sise au 416, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE pour ce faire, le requérant doit aménager une aire de stationnement conforme à la réglementation en vigueur en lien avec ce nombre de logements;

CONSIDÉRANT QUE l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008 qualifie la valeur patrimoniale du bâtiment principal d'exceptionnelle;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réaménagement comprend des interventions assujetties aux objectifs et aux critères du PIIA du bâtiment d'intérêt patrimonial;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, et respecte les 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 au 416, chemin d'Aylmer, afin de réaménager le stationnement existant, comme illustré aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 416, chemin d'Aylmer - APA Experts-Conseils//Consultants – 30 avril 2019;
- Plan du stationnement détaillé proposé - 416, chemin d'Aylmer - APA Experts-Conseils//Consultants – 30 avril 2019;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation des dérogations mineures demandées visant la réalisation du projet.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réaménager le stationnement existant – 416, chemin d'Aylmer District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-05-27 / 109

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser le nombre de logements a été formulée pour la propriété située au 416, chemin d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE cette régularisation nécessite le réaménagement de l'aire de stationnement existante et l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la réduction de la largeur de l'allée d'accès de 6 m à 3 m, à la suppression des bordures de béton requise pour l'allée d'accès ainsi que la localisation de l'accès au terrain et de l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettent de conserver les lampadaires et l'aménagement paysager existants, de préserver les arbres matures et de maintenir l'emplacement actuel de l'accès au terrain et de l'allée d'accès;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées 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, au 416, chemin d'Aylmer, afin de :

- Réduire la largeur minimale de l'allée d'accès de 6 m à 3 m;
- Exempter la pose d'une bordure de béton requise le long des deux bords de l'allée d'accès;
- Permettre l'empiètement de l'accès et de l'allée d'accès sur la façade principale;

comme illustré au document intitulé :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures – 416, chemin d'Aylmer - par APA Experts-Conseils/Consultants – 30 avril 2019 - annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

14. Patrimoine et PIIA – Rénover une habitation trifamiliale – 161, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Suggérer au requérant l'utilisation d'un autre matériau de recouvrement de la toiture que le bardeau d'asphalte;
- Le balcon à l'étage et les cas similaires dans le quartier.

R-CCU-2019-05-27 / 110

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 161, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation proposés consistent à aménager un balcon au deuxième étage, remplacer une fenêtre par une porte, rénover le revêtement en stuc des murs extérieurs et remplacer le revêtement de la toiture;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif au site patrimonial du Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du quartier du musée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Quartier-du-Musée numéro 512-5-2018 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 161, rue Champlain, afin de rénover le bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan accompagnant le certificat de localisation de la propriété annoté par le SUDD – Louis Lavoie, Arpenteur-Géomètre – 22 novembre 2001 – 161, rue Champlain;
- Montage photographique illustrant l'aménagement du balcon projeté – Les entreprises Unitech – 21 mars 2019 – 161, rue Champlain;
- Modèles des matériaux proposés – 19 novembre 2018 – 161, rue Champlain.

RECOMMANDÉ

15. Patrimoine – Démolir une partie de bâtiment, rénover le bâtiment et subdiviser le terrain – 555, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2019-05-27 / 112

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une partie de bâtiment résidentiel, rénover le bâtiment et subdiviser un terrain a été formulée pour la propriété du 555, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la demande fait suite aux inondations de 2017 ayant causé des dommages à la propriété;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réfection de la partie du bâtiment à démolir sont évalués à 84 % du coût de la réfection à neuf, et que le requérant ne désire pas rénover le bâtiment en raison de son état et des montants à investir après les dommages causés par les inondations;

CONSIDÉRANT QUE les seuls travaux de rénovation visent à recouvrir le nouveau mur arrière par le même revêtement de vinyle beige existant;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment n'a pas fait l'objet d'une fiche d'analyse dans l'inventaire municipal de classement du patrimoine bâti de 2008, mais qu'il apparaît dans la liste des édifices d'intérêt patrimonial potentiellement présents à Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le terrain laissé vacant après la démolition devra être nettoyé, remblayé, nivelé et engazonné, conformément aux exigences du Règlement de construction numéro 504-2005;

CONSIDÉRANT QU'après la démolition, le requérant souhaite subdiviser le terrain et céder à la Ville toute la partie nord du terrain située dans la zone inondable de grand courant (0-20 ans);

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, la démolition d'une partie de bâtiment, la rénovation du bâtiment et la subdivision du terrain au 555, rue Jacques-Cartier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de lotissement projeté, préparé par Louise Genest, arpenteuse-géomètre, le 2 avril 2019 - 555, rue Jacques-Cartier.

Il est entendu que l'approbation des travaux de démolition, de rénovation et de subdivision est sujette à l'approbation de la dérogation mineure.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Démolir une partie de bâtiment, rénover le bâtiment et subdiviser le terrain – 555, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2019-05-27 / 113

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir une partie de bâtiment résidentiel, rénover le bâtiment et subdiviser un terrain a été formulée pour la propriété du 555, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE la demande fait suite aux inondations de 2017 ayant causé des dommages à la propriété;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visent à démolir une partie de bâtiment dont les travaux de réfection sont évalués à 84 % du coût de la réfection à neuf;

CONSIDÉRANT QU'après la démolition, le requérant souhaite subdiviser le terrain et céder à la Ville la partie nord du terrain située dans la zone inondable de grand courant (0-20 ans);

CONSIDÉRANT QUE le plan de lotissement proposé pour la subdivision comprend un rapprochement de la ligne arrière à 1,55 m du bâtiment existant à conserver;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 555, rue Jacques-Cartier, afin de réduire la marge arrière de 7 m à 1,55 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et de lotissement projeté, préparé par Louise Genest, arpenteuse-géomètre, le 2 avril 2019 - 555, rue Jacques-Cartier;

et ce, conditionnellement à l'approbation des travaux de démolition, de rénovation et de subdivision.

RECOMMANDÉ

16. Patrimoine – Agrandir un bâtiment commercial – 120, Promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Vérifier si les aménagements proposés sur la toiture dans la demande initiale présentée au CCU du 2 octobre 2018 sont maintenus, puisqu'ils n'apparaissent pas dans les plans soumis pour la demande actuelle;
- Le calcul du nombre d'étages du projet;
- Aucune modification ne sera apportée au bâtiment existant.

R-CCU-2019-05-27 / 114

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 120, Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé consiste à augmenter la superficie du dernier étage de 140 m²;

CONSIDÉRANT QU'un projet visant à construire un agrandissement de trois étages, sur le prolongement du bâtiment existant, comportant un espace de stationnement aménagé sous le bâtiment a déjà été approuvé par la résolution CM-2018-860;

CONSIDÉRANT QUE le concepteur du projet, lors du dépôt de la demande de permis de construire, a fourni une nouvelle précision du niveau moyen du sol, ayant pour conséquence que l'espace de stationnement intérieur se trouve maintenant au rez-de-chaussée, et non au sous-sol comme à l'origine, et que le nombre d'étages n'est plus de trois, tel qu'approuvé, mais de cinq;

CONSIDÉRANT QUE les ajustements apportés au projet d'agrandissement nécessiteront une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage, ainsi que l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture de l'agrandissement proposé s'inspire des caractéristiques architecturales du bâtiment existant et du paysage architectural du site;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage »;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611, un projet de construction au 120, Promenade du Portage, afin d'agrandir le bâtiment existant, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cinquième étage illustrant l'agrandissement proposé – Pierre J. Tabet architecte – 16 avril 2019 – 120, Promenade du Portage;
- Élévations des façades avant et latérale gauche proposées – Pierre J. Tabet architecte – 16 avril 2019 – 120, Promenade du Portage;
- Élévations des façades arrière et latérale droite proposées – Pierre J. Tabet architecte – 16 avril 2019 – 120, Promenade du Portage;

- Vues en perspective du bâtiment avec l'agrandissement proposé – Pierre J. Tabet architecte – 16 avril 2019 – 120, Promenade du Portage.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial – 120, Promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-05-27 / 115

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 120, Promenade du Portage;

CONSIDÉRANT QU'un projet visant à construire un agrandissement de trois étages, sur le prolongement du bâtiment existant, comportant un espace de stationnement intérieur aménagé au sous-sol, a déjà été approuvé par la résolution CM-2018-818;

CONSIDÉRANT QUE le nouvel agrandissement de 140 m² et les ajustements apportés au projet d'agrandissement approuvé nécessiteront une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage et l'octroi de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'aménagement de l'espace de stationnement;

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, pour un projet d'agrandissement au 120, Promenade du Portage, afin de :

- Permettre d'aménager un espace de stationnement extérieur à la place d'un garage souterrain;
- Réduire la largeur de la bande paysagère exigée entre l'espace de stationnement et le mur arrière du bâtiment de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation identifiant les dérogations mineures approuvées (CM-2018-818) et demandées – Pierre J. Tabet architecte – 16 avril 2019 – 120, Promenade du Portage.

RECOMMANDÉ

17. Patrimoine – Rénover une habitation – 623, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- L'habitation n'est pas touchée par les inondations du printemps 2019.

R-CCU-2019-05-27 / 116

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser des travaux de construction et de rénovation a été formulée pour la propriété située au 623, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux objectifs et critères applicables du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, la réfection d'une galerie, la construction d'un balcon, le remplacement d'une fenêtre par une porte et une nouvelle fenêtre, la peinture du revêtement existant ou son remplacement par du vinyle blanc, l'installation d'une clôture et d'un auvent, et la démolition du garage détaché existant au 623, rue Jacques-Cartier, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Extrait du certificat de localisation, Claude Durocher, arpenteur-géomètre, le 28 juin 1990.
- Plan de la galerie et façade principale modifiée, Beaulieu construction, le 5 avril 2019.

RECOMMANDÉ

18. Patrimoine – Installer une plaque commémorative – Quai-des-Légendes, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- La plaque commémorative sera trilingue (français, anglais et anishinabeg).

R-CCU-2019-05-27 / 117

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une plaque commémorative au Quai-des-Légendes a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'inscrit dans le cadre du projet de réaménagement de la rue Jacques-Cartier et vise à souligner le partenariat entre la Ville de Gatineau et la Commission de la capitale nationale (CCN) pour la réalisation des travaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet s'insère harmonieusement dans les aménagements réalisés en bordure de la rue Jacques-Cartier, ceux-ci participant à la mise en valeur du patrimoine;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site patrimonial Jacques-Cartier numéro 914-96, un projet au Quai-des-Légendes afin d'installer une plaque commémorative, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation de la plaque - Commission de la capitale nationale – 9 janvier 2019, Quai-des-Légendes, rue Jacques-Cartier;
- Détails et matériaux - Commission de la capitale nationale – 9 janvier 2019, Quai-des-Légendes, rue Jacques-Cartier.

RECOMMANDÉ

19. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne ne s'est présenté à la période de questions.

20. Usage conditionnel – Aménager un service de garderie – 38, rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Le nombre de cases de stationnement;
- Le débit de circulation à l'intersection des rues Jumonville et Daniel-Johnson;
- La recommandation du Service des infrastructures;
- La demande initiale était pour l'aménagement d'un service de garderie de 60 enfants.

R-CCU-2019-05-27 / 118

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre l'opération d'un service de garderie a été formulée au 38, rue Jumonville et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique également l'octroi de dérogations mineures visant l'emplacement de la cour de jeux extérieure et l'aménagement de l'espace de stationnement;

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 38, rue Jumonville, afin de permettre un service de garderie d'une capacité maximale de 40 enfants, et ce, conditionnellement à :

- La réalisation des aménagements proposés sur le « Plan d'implantation modifié par le SUDD et accepté par le requérant - 15 mars 2019 - Identification des dérogations mineures - 38, rue Jumonville »;
- L'octroi par le conseil de dérogations mineures demandées;
- Le dépôt du permis d'opération émis par le ministère de la Famille.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	1	0	0

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Convertir une habitation trifamiliale en service de garderie – 38, rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

R-CCU-2019-05-27 / 119

CONSIDÉRANT QUE quatre dérogations mineures sont requises afin de permettre la conversion de l'habitation trifamiliale située au 38, rue Jumonville, en service de garderie de 40 enfants;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures requises à la réalisation du projet visent l'emplacement de l'aire de jeux extérieure et l'aménagement de l'espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'un projet conforme est possible, mais que cela impliquerait la création d'un espace de stationnement perpendiculaire à la rue Jumonville, ce qui n'est pas souhaitable pour des raisons de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures n'affectent 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 38, rue Jumonville, afin de :

- Réduire la longueur minimale d'une allée de circulation de 7 m à 5,9 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère située à proximité de la façade latérale est de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère située au pourtour de l'espace de stationnement de 0,5 m à 0 m;
- Permettre qu'une section de l'aire de jeux extérieure soit située dans la cour avant.

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation modifié par le SUDD et accepté par le requérant - 15 mars 2019 - Identification des dérogations mineures - 38, rue Jumonville.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
------	--------	------------	--------

5 1 0 0

RECOMMANDÉ

21. **Usage conditionnel – Permettre l’occupation d’un bâtiment par des usages excédant la superficie de plancher maximale prescrite – 225, boulevard de la Gappe – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux**

R-CCU-2019-05-27 / 120

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à permettre l’occupation d’un bâtiment par des usages dont la superficie de plancher totale est supérieure à la superficie maximale prescrite a été formulée au 225, boulevard de la Gappe;

CONSIDÉRANT QUE les usages de services personnels et professionnels (C1) et trois usages de divertissement intensif (C15) sont autorisés à la zone commerciale C-05-004;

CONSIDÉRANT QU’en vertu de la disposition applicable de l’article 454 du Règlement de zonage, l’occupation d’un bâtiment, par un ou plusieurs usages de la catégorie d’usages « Services personnels et professionnels (C1) », ne peut excéder une superficie totale de plancher de 1500 m², à moins d’y être autorisé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QU’en vertu de l’article 454 du Règlement de zonage, l’occupation d’un bâtiment, par un ou plusieurs usages de la catégorie de « Divertissement intensifs (C15) », ne peut excéder une superficie totale de plancher de 300 m², à moins d’y être autorisé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à élargir les possibilités d’affaires pour l’édifice commercial existant et offrir une flexibilité, en termes d’usages et de superficie, pour la location des locaux;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l’occupation d’un bâtiment par des usages excédant la superficie de plancher maximale prescrite au 225, boulevard de la Gappe, soit :

- Permettre d’excéder la superficie de plancher maximale autorisée pour les usages de la catégorie de « Services personnels et professionnels (C1) » de 1500 m² à 2500 m²;
- Permettre d’excéder la superficie de plancher maximale autorisée pour les usages de la catégorie de « Divertissement intensif (C15) » de 300 m² à 600 m².

RECOMMANDÉ

22. **PIIA – Modifier un plan d’implantation et d’intégration architecturale – 34, rue Deschênes – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

R-CCU-2019-05-27 / 121

CONSIDÉRANT QU’une demande de modification d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale a été formulée pour le projet résidentiel intégré prévu au 34, rue Deschênes;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré consiste à construire 30 logements répartis en quatre bâtiments multifamiliaux de six logements, un bâtiment multifamilial de quatre logements et un bâtiment de deux logements, tous en structure isolée, localisés aux 34, rue Deschênes;

CONSIDÉRANT QU’un plan d’implantation et d’intégration architecturale relatif aux projets résidentiels intégrés est maintenant applicable en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications au projet résidentiel intégré visent des changements concernant l'ajout de muret aux extrémités d'escaliers et le pourcentage minimum d'un matériau de classe 1 ou 2 comme revêtement extérieur pour les bâtiments multifamiliaux de six logements;

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 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 plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur de redéveloppement Deschênes du projet résidentiel intégré au 34, rue Deschênes, comme illustré aux plans :

- Plan d'implantation de toiture, projet Construction de 30 unités d'habitation, 34, rue Deschênes, réalisé par Mercier, Pfalzgraf architectes Inc., révisé et reçu le 23 mai 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan d'implantation et rez-de-chaussée, projet Construction de 30 unités d'habitation, 34, rue Deschênes, réalisé par Mercier, Pfalzgraf architectes Inc., révisé et reçu le 23 mai 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan aménagement paysager et gazonnement, projet Construction de 30 unités d'habitation, 34, rue Deschênes, réalisé par Mercier, Pfalzgraf architectes Inc., révisé et reçu le 24 mai 2019 et annoté par le SUDD;
- Élévations du bâtiment de deux logements, du bâtiment de quatre logements et des deux modèles des bâtiments multifamiliaux de six logements en structure isolée, projet Construction de 30 unités d'habitation, 34, rue Deschênes, réalisé par Mercier, Pfalzgraf architectes Inc., révisées du 27 mars 2019 et reçues le 01 avril 2019 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 34, rue Deschênes.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré – 34, rue Deschênes – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2019-05-27 / 122

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré consiste à construire 30 logements répartis en quatre bâtiments multifamiliaux de six logements, un bâtiment multifamilial de quatre logements et un bâtiment de deux logements, tous en structure isolée, localisés aux 34, rue Deschênes;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire la distance minimale exigée entre quatre bâtiments de six logements et un espace de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure est demandée afin de réduire le pourcentage minimal des matériaux de revêtements extérieurs des classes 1 ou 2 exigé pour quatre bâtiments multifamiliaux de six logements;

CONSIDÉRANT QUE deux dérogations mineures pour les mêmes dispositions réglementaires ont été accordées par la résolution CM-2016-361 et que des modifications aux dérogations accordées sont requises à la réalisation du projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 34, rue Deschênes de façon à :

- Réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment de six logements et un espace de stationnement de 6 m à 1,5 m pour les quatre bâtiments multifamiliaux de six logements;
- Réduire le pourcentage minimal des matériaux de revêtements extérieurs des classes 1 ou 2 exigé pour les bâtiments multifamiliaux de six logements de 75 % à 30 %;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées - 34, rue Deschênes, extrait du plan d'implantation et rez-de-chaussée, projet Construction de 30 unités d'habitation, 34, rue Deschênes, réalisé par Mercier, Pfalzgraf architectes Inc., révisé et reçu le 23 mai 2019 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation de la modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel intégré au 34, rue Deschênes.

RECOMMANDÉ

23. Dérogation mineure – Agrandir une habitation trifamiliale – 97, rue des Oliviers – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2019-05-27 / 123

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la transformation de la galerie avant existante en vestibule a été formulée pour la propriété située au 97, rue des Oliviers;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation est un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire, mais protégée par droit acquis puisqu'elle est située à 5,05 m de la ligne avant au lieu de 5,19 m;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure visant la réduction de la marge avant minimale, calculée en fonction de la règle d'insertion, est requise afin de réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la distance minimale requise entre la ligne de terrain avant et le vestibule projeté 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 97, rue des Oliviers, afin de réduire la marge avant minimale de 5,19 m à 2,9 m pour permettre la transformation de la galerie avant en vestibule, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation - Identification de la dérogation mineure - 97, rue des Oliviers.

RECOMMANDÉ

24. Dérogations mineures – Construire quatre habitations multifamiliales – 25 et 37 rue Tassé, 54 rue Daniel-Johnson, 9 rue Jumonville – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Le nombre d'étages des habitations multifamiliales proposées est supérieur aux constructions voisines; la linéarité des constructions sera brisée;
- La réduction du nombre de cases de stationnement; le gain en verdissement en façade;
- La proximité du service de transport en commun;
- La gestion des déchets, en arrière lot et dans un enclos fermé.

R-CCU-2019-05-27 / 124

CONSIDÉRANT QUE sept dérogations mineures sont requises afin de permettre la construction de quatre habitations multifamiliales regroupant 48 logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures communes aux quatre propriétés sont requises à la réalisation du projet et visent l'emplacement et l'aménagement des espaces de stationnement, alors que trois autres visent l'implantation de trois des quatre bâtiments pour déroger à la marge avant et la distance minimale d'une allée d'accès au bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures n'affectent pas le droit de jouissance de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'il y a perte de droits acquis sur l'implantation des bâtiments originaux des propriétés après la densification, la modification de l'emplacement des habitations multifamiliales projetées et le réaménagement de l'espace de stationnement partagé;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 25 et 37, rue Tassé, 54, rue Daniel-Johnson et 9, rue Jumonville, afin de :

Pour l'ensemble du projet :

- Réduire le nombre de cases de stationnement minimal de 72 à 45 (espace de stationnement partagé entre les quatre propriétés);
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment principal de 6 m à 1,8 m;
- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation extérieure à double sens de 7 m à 5,9 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de rue de 3 m à 1,9 m;

Pour le 25, rue Tassé :

- Réduire la distance minimale entre le bâtiment et l'allée d'accès de 1,5 m à 1 m;

Pour le 54, rue Daniel-Johnson :

- Réduire la marge avant minimale de 5,65 m à 5 m;

Pour le 9, rue Jumonville :

- Réduire la marge avant minimale de 3 m à 1,7 m;

comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Identification des dérogations mineures communes aux quatre propriétés – 25 et 37, rue Tassé, 54 rue Daniel-Johnson et 9 rue Jumonville;
- Identification des dérogations mineures spécifiques – 25, rue Tassé, 54, rue Daniel-Johnson et 9, rue Jumonville.

RECOMMANDÉ

25. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 16 logements – 51, rue Daniel-Johnson – District électoral de L'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron

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

- Aucune case de stationnement ne se retrouve en cour avant;
- La dérogation sur la distance entre le bâtiment et un espace de stationnement ne touche qu'une case de stationnement;
- La problématique du stationnement hivernal dans ce secteur;
- Le bâtiment compte quatre logements de plus qu'avant la démolition suite aux événements climatiques de 2018.

CONSIDÉRANT QUE sept dérogations mineures sont requises afin de permettre la construction de l'habitation multifamiliale de 16 logements;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures requises à la réalisation du projet visent l'emplacement et l'aménagement des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures n'affectent pas le droit de jouissance de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'il y a perte de droits acquis sur les aménagements existants de cette propriété, après la densification du projet, en ajoutant quatre nouveaux logements aux 12 existants avant la démolition du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 51, rue Daniel-Johnson, afin de :

- Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et les lignes de terrain de 1 m à 0,5 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère entre l'espace de stationnement et les lignes de terrain de 1 m à 0,5 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 24 à 16;
- Réduire la distance entre une ouverture d'une pièce habitable située au sous-sol ou au rez-de-chaussée et un espace de stationnement de 2 m à 0,8 m;
- Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement et le bâtiment principal de 6 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale d'une allée de circulation extérieure de 7 m à 6,5 m;
- Réduire la largeur de l'allée de dégagement aux abords d'une case de stationnement pour personnes handicapées de 2,5 m à 2 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures – Ian Prudhomme, arpenteur-géomètre – 13 mai 2019 – 51, rue Daniel-Johnson.

RECOMMANDÉ

26. Dérogations mineures – Régulariser l'implantation d'un solarium et d'un garage attaché – 16, rue de Plaisance – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux

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

- La régularisation de l'implantation du solarium et du garage attaché est le résultat d'une plainte relativement à la présence d'une porte, qui sera éliminée, sur le mur latéral du garage.

R-CCU-2019-05-27 / 126

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'un solarium et d'un garage attaché a été formulée pour la propriété située au 16, rue de Plaisance;

CONSIDÉRANT QU'un permis de construire avait été délivré en 2011 à un ancien propriétaire pour la construction d'un solarium et la transformation d'un abri d'auto en garage attaché;

CONSIDÉRANT QUE lors de la construction du solarium et du garage attaché, 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 les dérogations mineures demandées;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation du solarium ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins et que, au retrait de la porte sur le mur latéral droit, le rapprochement du garage de la ligne latérale ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires de l'immeuble voisin;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 16, rue de Plaisance, afin de régulariser :

- L'empiètement du solarium dans la cour avant de 2,08 m au lieu de 2 m;
- La marge latérale minimale applicable au garage attaché soit 0,5 m au lieu de 1,5 m;
- La distance minimale entre un toit et une ligne latérale de terrain soit 0,05 m au lieu de 0,5 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du certificat de localisation et dérogations mineures demandées, préparé par Marie-Eve R.Tremblay, arpenteuse-géomètre, le 4 octobre 2018, 16, rue de Plaisance;

et ce, conditionnellement à la réalisation de travaux de mise aux normes visant à rendre conforme les éléments dérogatoires au Code de construction qui sont présents sur le mur latéral droit du garage attaché.

RECOMMANDÉ

27. Dérogation mineure – 243, rue Bombardier – Agrandir un bâtiment industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Sujet reporté à une séance ultérieure.

28. Dérogation mineure – Construire un bâtiment commercial – 325, chemin Industriel – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

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

- La plantation de petits arbres ou arbustes dans l'emprise de la ligne de transport sera réalisée dans l'éventualité où Hydro-Québec l'autorisa.

R-CCU-2019-05-27 / 127

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un nouveau bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 325, chemin Industriel;

CONSIDÉRANT QU'une servitude en faveur d'Hydro-Québec (ligne de transport d'électricité) affecte le terrain visé, ainsi que les propriétés adjacentes, et contient des restrictions en termes d'aménagement sous son emprise;

CONSIDÉRANT QU'en respectant la marge d'insertion avant minimale requise, et selon la profondeur du terrain, la cour arrière deviendrait non fonctionnelle pour l'utilisation des aires de manœuvres et d'entreposage liées aux usages projetés dans le bâtiment à construire;

CONSIDÉRANT QU'il n'est pas possible de planter les arbres requis en cour avant tel que requis au règlement de zonage tout en respectant les exigences d'Hydro-Québec;

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

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures 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 numéro 502-2005, au 325, chemin Industriel, afin de réduire la marge d'insertion avant minimale de 40,5 m à 28 m et d'exempter la plantation d'arbres en bordure de la ligne de rue, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation projeté, préparé par Kalad'art, le 1er avril 2019, 325, chemin Industriel.

RECOMMANDÉ

29. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

30. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 13.