
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL
284^e séance tenue le 30 mars 2020 à 17 h 30
Par téléconférence

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)
M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)
M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)
M^{me} Sarah Dandenault – Professionnelle
M^{me} Esther Bonin – Citoyenne
M^{me} Johanne Légaré – Citoyenne
M^{me} Marie-Anne Marin – Citoyenne
M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
M. Michel A. Vézina – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

M. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable
M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Autre membre du conseil

M. Marc Carrière – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 17)

ABSENCE :

Ressource interne

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

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 08.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation du procès-verbal de la 283^e séance tenue le 16 mars 2020

On demande d'ajouter au procès-verbal que madame Sarah Dandenault, dans l'impossibilité d'assister à cette séance, a fait parvenir ses commentaires par écrit sur les points à l'ordre du jour au secrétaire avant la séance.

Le procès-verbal de la 283^e séance tenue le 16 mars 2020 est approuvé avec la modification demandée.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

4. Signature du procès-verbal de la 283^e séance tenue le 16 mars 2020

Le procès-verbal de la 283^e séance tenue le 16 mars 2020 sera signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 283^e séance tenue le 16 mars 2020

Les dossiers présentés à la 283^e séance tenue le 16 mars 2020 suivent leur cours normal vers une prochaine séance du conseil municipal. Le conseil municipal devra analyser les projets en vertu des dispositions de l'Arrêté numéro 2020-008 de la ministre de la Santé et des Services sociaux en date du 22 mars 2020.

Un membre demande un suivi sur l'historique du terrain de la rue Valcourt qui a fait l'objet d'une demande de PIIA à la 283^e séance tenue le 16 mars 2020. On lui répond qu'il s'agit d'une ancienne terre agricole et que le propriétaire vend les lots à la pièce. Il reste très peu de terrain à ce propriétaire; il en est à ses dernières cessions.

6. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué ou demandé.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 27 avril 2020 à 17 h.

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

Monsieur Jacques Demers, citoyen, a envoyé un courriel au secrétaire du CCU avant la séance pour lui faire part de ses commentaires et préoccupations au sujet du projet de développement résidentiel « Plateau Georges ». Il demande de repousser ce projet d'au moins un mois pour que la population ait le temps de regarder ça de plus près. Il mentionne que ce projet constitue un cas d'étalement urbain et que sa réalisation se fait au détriment de projets de densification au centre-ville.

Les commentaires de monsieur Demers seront pris en compte par les membres lors du point 16 à l'ordre du jour.

9. Patrimoine – Installer une enseigne détachée sur socle identifiant les Chemins d'eau – Site du patrimoine d'Aylmer – 1, rue Front (Auberge Symmes) – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Les enseignes n'illustreront que le logo des Chemins d'eau et ne comprendront aucun descriptif. Le logo ne sera visible que du côté de la rue.

R-CCU-2020-03-30 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une enseigne détachée sur socle identifiant les attraits des Chemins d'eau a été formulée pour le site du patrimoine d'Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne s'harmonise et respecte les caractéristiques du site patrimonial dans lequel elle s'insère;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne respecte les objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer pour l'installation d'une enseigne;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne est conforme aux exigences du Règlement de zonage n° 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100-97, l'installation d'une enseigne détachée sur socle au 1, rue Front (Auberge Symmes), comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Détails et matériaux (extrait) – Enseignes 1 et 2 – par Xpographiq – 3 juillet 2019 – Quai-des-Cageux – rue Jacques-Cartier et Auberge Symmes – 1, rue Front (annexe 1);
- Implantation – Enseigne 2 – Auberge Symmes – 1, rue Front (annexe 6).

RECOMMANDÉ

Patrimoine – Installer une enseigne détachée sur socle identifiant les Chemins d'eau – Site du patrimoine Jacques-Cartier – Quai-des-Cageux – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2020-03-30 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'installation d'une enseigne détachée sur socle identifiant les attraits des Chemins d'eau a été formulée pour le site du patrimoine Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne s'harmonise et respecte les caractéristiques du site patrimonial dans lequel elle s'insère;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne est conforme aux exigences du Règlement de zonage numéro 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, l'installation d'une enseigne détachée sur socle au Quai-des-Cageux, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Détails et matériaux (extrait) – Enseignes 1 et 2 – par Xpographiq – 3 juillet 2019 – Quai-des-Cageux – rue Jacques-Cartier et Auberge Symmes – 1, rue Front (annexe 1);
- Implantation – Enseigne 1 – Quai-des-Cageux – rue Jacques-Cartier (annexe 3).

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire un bâtiment commercial – 271, boulevard Saint-Joseph – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- On demande des précisions aux fins de compréhension sur certains critères d'évaluation du PIIA de secteur de consolidation, notamment sur la forme de toit et sur les matériaux de revêtement extérieur;
- La démolition du bâtiment existant devra se faire selon les normes de la Régie du bâtiment et de la CNESST pour assurer la sécurité des travailleurs, en cas de présence d'amiante ou autre produit toxique;
- L'aménagement d'un écran entre un terrain résidentiel adjacent à un terrain commercial est obligatoire.

R-CCU-2020-03-30 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour les propriétés du 271, boulevard Saint-Joseph, et 28, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à fusionner les deux terrains portant l'adresse civique 271, boulevard Saint-Joseph, et 28, rue Dumas, et y construire un bâtiment commercial de deux étages

occupé par l'usage « salon funéraire » et desservi par un espace de stationnement en cours arrière et latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite la démolition des deux bâtiments principaux existants, ce qui requiert l'autorisation du Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à obtenir un meilleur encadrement du domaine public en rapprochant l'implantation du bâtiment à l'angle du boulevard Saint-Joseph et de la rue Dumas, à éliminer un des accès au terrain sur le boulevard Saint-Joseph, et à aménager les espaces de stationnement dans les cours arrière et latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicable au secteur de consolidation et de l'unité de paysage 6.1- Boulevard Saint-Joseph Nord;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'intégration et d'implantation architecturale numéro 505-2005, la construction d'un bâtiment commercial au 271, boulevard St-Joseph, comme illustré dans l'analyse du projet aux plans :

- Plan cadastral proposé – préparé par Daniel Giroux, arpenteur géomètre – 271, boulevard Saint-Joseph – 7 novembre 2019;
- Plan d'implantation proposé – préparé par Zinno Zappitelli architectes ZZA Inc – 271, boulevard Saint-Joseph – 6 mars 2020;
- Élévations proposées – préparé par Zinno Zappitelli architectes ZZA Inc – 271, boulevard Saint-Joseph – 6 mars 2020;
- Insertion aux élévations avoisinantes et Perspective – préparé par Zinno Zappitelli architectes ZZA Inc – 271, boulevard Saint-Joseph – 6 mars 2020;
- Matériaux de finition extérieure proposés – préparé par Zinno Zappitelli architectes ZZA Inc – 271, boulevard Saint-Joseph – 6 mars 2020.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment commercial – 271, boulevard Saint-Joseph – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-03-30 / 39

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment commercial a été formulée pour les propriétés du 271, boulevard Saint-Joseph, et 28, rue Dumas;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à fusionner les deux terrains portant l'adresse civique 271, boulevard Saint-Joseph, et y construire un bâtiment commercial de deux étages occupé par l'usage « salon funéraire » et desservi par un espace de stationnement en cours arrière et latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que l'usage doit être autorisé au rez-de-chaussée du bâtiment en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE, l'usage « 6241- Salon funéraire (C1) », autorisé à la zone, a été pratiqué au rez-de-chaussée du bâtiment existant à cette adresse depuis 1980 et qu'il perdra ce droit acquis lorsque le bâtiment sera démoli;

CONSIDÉRANT QUE la continuité commerciale dans le nouveau bâtiment ne peut pas être assurée, eu égard aux aménagements intérieurs spécifiques et à la particularité de l'usage de salon funéraire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, l'exercice, au rez-de-chaussée du bâtiment proposé au 271, boulevard Saint-Joseph, de l'usage « 6241 - Salon funéraire (C1) », conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux PIIA;
- L'autorisation par le Comité sur les demandes de démolition des travaux de démolition des deux bâtiments existants aux 271, boulevard Saint-Joseph et 28, rue Dumas.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Réaliser une opération cadastrale, agrandir un bâtiment mixte et aménager le terrain – 71 à 79, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Des préoccupations sont soulevées sur la coupe d'arbres et le remplacement de ceux-ci;
- D'autres arbres devront être déplacés et leur survie n'est pas garantie. Ces arbres sont identifiés au plan d'implantation soumis par le requérant et l'administration surveillera la conformité des travaux effectués;
- Le gabarit du projet, qui a fait l'objet d'une demande de PPCMOI, a été approuvé par le conseil à sa séance de février dernier;
- On précise que le nouveau bâtiment n'est pas assujéti au nouveau règlement sur le bâtiment vert, puisque ce règlement est contesté et n'est toujours pas en vigueur. L'aménagement d'un toit vert n'est donc pas une obligation;
- La perte de cases de stationnement pour l'Hôtel British, et la capacité des rues avoisinantes pour accueillir les véhicules de la clientèle de cet hôtel, inquiète certains membres;
- On précise les raisons pour lesquelles le 79, rue Principale ne fait actuellement pas partie de l'inventaire du patrimoine bâti;
- L'emplacement de collecte des matières résiduelles ne fait pas l'unanimité.

R-CCU-2020-03-30 / 40

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement reliant les deux bâtiments existants a été formulée aux 71 et 79, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé chevauche deux secteurs de PIIA, soit le secteur d'insertion patrimonial du Vieux-Aylmer et le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est assujéti au Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100 et au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale qui requièrent l'approbation du conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments résidentiels situés aux 49 à 51, rue Bancroft, seront démolis pour permettre la construction de l'agrandissement, et qu'une demande a été déposée à cette fin au Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert une opération cadastrale qui consiste à remembrer les trois terrains qui constituent l'assiette des bâtiments situés aux 71, rue Principale, 79, rue Principale, et 49-51, rue Bancroft, en une seule entité foncière;

CONSIDÉRANT QUE les travaux impliquent également l'abattage d'arbres et la réalisation de l'aménagement de terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'architecture proposée de l'agrandissement s'inspirera des caractéristiques traditionnelles des deux bâtiments existants et des bâtiments mixtes de type faubourg situés dans le site du patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal sis au 71, rue Principale, a été construit en 1834, qu'il figure à l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008, que sa valeur patrimoniale est qualifiée de supérieure et que les travaux visent à maintenir cette valeur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal sis au 79, rue Principale, ne figure pas dans l'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville de Gatineau en 2008;

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur d'insertion patrimoniale, au bâtiment d'intérêt patrimonial et au secteur d'insertion villageoise;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer no 2100-97, un projet aux 71 à 79, rue Principale, afin de réaliser une opération cadastrale, agrandir un bâtiment mixte et aménager un terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan du cadastre existant et opération cadastrale demandée - Mathieu Fortin, arpenteur-géomètre, le 8 novembre 2017, portant le numéro 1627 de ses minutes - 71 et 79, rue Principale et 49 à 51, rue Bancroft - Annoté par SUDD;
- Arbres à abattre et à déplacer - Mathieu Fortin, arpenteur-géomètre, le 11 février 2020, portant le numéro 29776 de ses minutes - 71 à 79, rue Principale – annoté par SUDD;
- Plan d'implantation et de plantation proposé - par Lapalme Rheault architectes – 12 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;
- Plan d'implantation du rez-de-chaussée proposé - par Lapalme Rheault architectes – 12 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;
- Perspectives proposées - par Lapalme Rheault architectes – 6 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;
- Façades principales et arrière proposé - par Lapalme Rheault architectes – 4 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;
- Façades latérales proposées - par Lapalme Rheault architectes – 4 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;
- Matériaux extérieurs - par Lapalme Rheault architectes – 10 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale - annoté par SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des deux bâtiments situés aux 49 à 51, rue Bancroft, par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment mixte – 71 et 79, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2020-03-30 / 41

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire un agrandissement reliant les deux bâtiments existants a été formulée aux 71 et 79, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer numéro 2100 et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

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

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

CONSIDÉRANT QU'à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet 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 numéro 502-2005, aux 71 à 79, rue Principale, visant à:

- Augmenter la marge avant maximale de 4 à 15,5 m;
- Augmenter la marge latérale maximale sur la rue Bancroft de 4 à 4,5 m;
- Réduire la marge arrière minimale de 3 à 2 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande de verdure sur une partie de la rue Symmes et de la rue Bancroft de 3 à 2 m;
- Réduire la distance entre l'escalier de l'issue de secours et la ligne de la rue Parker de 1 à 0,2 m;
- Supprimer une partie de la bande gazonnée ou autrement paysagée exigée sur les deux bords de l'allée d'accès (débarcadère et l'allée pour accéder au garage);
- Réduire le nombre d'arbres sur la ligne de la rue de 24 à 13;
- Réduire le pourcentage des matériaux de revêtement des murs extérieurs de la façade latérale gauche de 60 à 40%;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - par Lapalme Rheault architectes – 4 mars 2020 - 71 à 79, rue Principale;

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition des deux bâtiments situés aux 49 à 51, rue Bancroft, par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

12. PIIA – Construire une habitation unifamiliale en structure isolée – 8, rue Houle – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Les critères d'évaluation d'une demande de dérogation mineure, notamment en ce qui concerne la notion de préjudice, sont précisés;
- L'implantation du bâtiment doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments adjacents;
- Le service des infrastructures a confirmé la capacité des infrastructures d'aqueduc de recevoir cette habitation;

- Les drains de fondation seront pompés dans le fossé en cour avant par une pompe submersible;
- On demande de suggérer au requérant, si ce n'est déjà fait, de recouvrir l'espace de stationnement d'un revêtement en pavé alvéolé pour permettre une plus grande perméabilité du sol.

R-CCU-2020-03-30 / 42

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée au 8, rue Houle;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de redéveloppement et que le projet est assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite démolir le bâtiment existant pour réaliser son projet et que les travaux de démolition doivent être approuvés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE la construction de cette habitation unifamiliale, par son emplacement dans le secteur de Deschênes, contribuera à rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, 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 8, rue Houle, afin de construire une habitation unifamiliale en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, 19 mars 2020 - 8, rue Houle - Annoté par le SUDD;
- Élévations proposées - Préparé par Maison usinées, 19 mars 2020 - 8, rue Houle;

et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation des travaux de démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation par le conseil de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandée.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale en structure isolée– 8, rue Houle – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2020-03-30 / 43

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 8, rue Houle;

CONSIDÉRANT QUE la propriété est située dans le secteur de redéveloppement et que le projet est assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure à l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005 relative à la réduction de la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant du bâtiment proposé n'a aucun impact sur les deux bâtiments adjacents, puisqu'ils sont situés sur deux rues différentes;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 8, rue Houle, visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 29,9 m à 6,1 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure - Préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, 19 mars 2020 - 8, rue Houle - Annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

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

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Agrandir le bâtiment principal – 4, rue Taschereau – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le bâtiment sera toujours accessible par la rue Taschereau;
- La rampe d'accès universel sera toujours accessible à l'arrière du bâtiment;
- L'agrandissement s'avancera plus près du trottoir sur la rue Saint-Joseph.

R-CCU-2020-03-30 / 44

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée au 4, rue Taschereau;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement proposé a précédemment été autorisé par le conseil en 2011 (CM-2011-1024) et qu'il englobait des travaux de réfection des façades réalisés entretemps, mais que les travaux d'agrandissement du bâtiment existant en cours avant et latérale sur rue n'ont pas pu être réalisés dans les délais d'échéance de la résolution du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement proposé doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'afin de réaliser ce projet, le conseil municipal doit accorder, de nouveau, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 similaires à celles précédemment octroyées en 2011 (CM-2011-1007);

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage est soumise;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement satisfait les critères et les objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage 6.1- Boulevard Saint-Joseph Nord;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet d'agrandissement du bâtiment situé au 4, rue Taschereau, comme illustré dans l'analyse du projet aux plans :

- Plan d'implantation montrant l'agrandissement proposé – Préparé par Jean-Marie L'Heureux, architecte et annoté par le SUDD – 18 mars 2019 - 4, rue Taschereau;
- Plan d'aménagement paysager approuvé en 2011 – Pierre Tabet, architecte – 18 octobre 2011 - 4, rue Taschereau;
- Façades du bâtiment montrant l'agrandissement proposé – Jean-Marie L'Heureux, architecte – 13 décembre 2019 - 4, rue Taschereau;
- Perspective montrant l'agrandissement proposé - Jean-Marie L'Heureux, architecte – 7 février 2020 - 4, rue Taschereau;
- Matériaux de finition extérieure de l'agrandissement - Jean-Marie L'Heureux, architecte – 11 mars 2020 - 4, rue Taschereau.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir le bâtiment principal – 4, rue Taschereau – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-03-30 / 45

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée au 4, rue Taschereau;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement proposé a précédemment été autorisé par le conseil en 2011 (CM-2011-1024) et qu'il englobait des travaux de réfection des façades réalisés entretemps, mais que les travaux d'agrandissement du bâtiment existant en cours avant et latérale sur rue n'ont pas pu être réalisés dans les délais d'échéance de la résolution du conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement proposé doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'afin de réaliser ce projet, le conseil municipal doit accorder, de nouveau, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 similaires à celles précédemment octroyées en 2011 (CM-2011-1007);

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées ne causent pas de préjudice aux propriétaires des immeubles voisins et que les travaux de réaménagement du boulevard Saint-Joseph prévoient l'élargissement des trottoirs au niveau de l'intersection du boulevard Saint-Joseph et la rue Taschereau, ce qui pourra rendre conforme l'empiètement dans le triangle de visibilité;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est conforme à toutes les dispositions réglementaires, sauf celles pour lesquelles la demande de dérogations mineures au Règlement de zonage est soumise;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour le projet d'agrandissement au 4, rue Taschereau afin de :

- Réduire la marge avant de 1,5 m à 0,15 m;
- Réduire la marge latérale sur rue de 1,5 m à 0,15 m;
- Autoriser l'empiètement de 2,5 m dans le triangle de visibilité;
- Réduire la distance entre un perron et une ligne de propriété de 1 m à 0,15 m;
- Réduire la distance minimale entre la marquise et la ligne de propriété de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Dérogations mineures requises au plan d'implantation proposé – Jean-Marie L'Heureux, architecte - 4, rue Taschereau;
- Plan d'aménagement paysager proposé - Pierre Tabet, architecte – 18 octobre 2011 - 4, rue Taschereau;

et ce, conditionnellement à :

- La plantation de cinq arbres feuillus et dix arbustes conifères en cour avant et latérale sur rue comme apparaissant sur le plan d'aménagement paysager approuvé au conseil en 2011;
- L'aménagement des unités de stationnement pour vélos indiquées sur le plan d'aménagement paysager approuvé au conseil en 2011.

RECOMMANDÉ

14. PIIA – Agrandir un bâtiment commercial et résidentiel – 96-102, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le nombre de logements démolis (3) versus le nombre de logement créé (1);
- La configuration intérieure du bâtiment sera connue lors du dépôt de demande de permis de construction;
- La marge avant du bâtiment à 0 m rend impossible la plantation d'arbres.

R-CCU-2020-03-30 / 46

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment a été formulée pour la propriété du 96-102, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement proposés visent à agrandir le bâtiment commercial et résidentiel de deux étages vers le sud et y ajouter un logement au deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite la démolition du bâtiment principal existant au 92, rue Eddy, afin de fusionner ce lot au terrain du 96-102, rue Eddy, et qu'une autorisation des travaux de démolition doit être accordée par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit obtenir une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la plantation d'arbres en cour avant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage 1.2 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'agrandissement au 96-102, rue Eddy, afin de fusionner le lot du 92, rue Eddy avec la propriété du 96-102, rue Eddy et agrandir le bâtiment vers le sud, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan cadastral proposé – Christian Nadeau, arpenteur-géomètre – 21 janvier 2019 – 96-102, rue Eddy;
- Plan d'implantation proposé et dérogation mineure demandée – Lapalme Rheault Architectes – 18 novembre 2019 – 96-102, rue Eddy;
- Façade avant proposée – Lapalme Rheault Architectes – 18 novembre 2019 – 96-102, rue Eddy;

- Façades latérale et arrière proposées – Lapalme Rheault Architectes – 18 novembre 2019 – 96-102, rue Eddy;
- Vues en perspective du projet d'agrandissement – Lapalme Rheault Architectes – 18 novembre 2019 – 96-102, rue Eddy;

et ce, conditionnellement à l'octroi de la dérogation mineure requise par le conseil municipal.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Agrandir un bâtiment commercial et résidentiel – 96-102, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2020-03-30 / 47

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver des travaux d'agrandissement du bâtiment a été formulée pour la propriété du 96-102, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement proposés visent à agrandir le bâtiment commercial vers le sud sur deux étages et y ajouter un logement au deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés 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 réduire le nombre minimal d'arbres requis sur la propriété;

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'approuver une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 96-102, rue Eddy, afin de réduire le nombre minimal d'arbres de 3 à 0, comme illustré dans l'analyse du projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et dérogation mineure demandée – 18 novembre 2019 – 96-102, rue Eddy;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet d'agrandissement par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA;
- L'autorisation des travaux de démolition du bâtiment principal du 92, rue Eddy, par le Comité sur les demandes de démolition.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Agrandir et transformer le bâtiment résidentiel en habitation multifamiliale – 15 rue Boucherville – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

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

- Plusieurs membres sont préoccupés par la distance du mur latéral de l'agrandissement de celui du bâtiment voisin. On demande de valider cette distance;
- Monsieur Cédric Tessier inscrit sa dissidence au projet.

R-CCU-2020-03-30 / 48

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et à rénover le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 15, rue Boucherville, dans un secteur de redéveloppement;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement et de rénovation proposés consistent à ajouter deux étages sur le garage existant pour créer deux nouveaux logements, remplacer le revêtement en vinyle des murs et les portes et fenêtres existantes comme l'agrandissement, et à modifier le toit en pente par un toit plat;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement du bâtiment existant sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des deux dérogations mineures relatives à l'aménagement de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement;

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 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, un projet au 15, rue Boucherville, afin d'agrandir et rénover le bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation du bâtiment existant – Jean-Marie l'Heureux – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville;
- Élévation avant et photo de l'élévation existante – Jean-Marie l'Heureux – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville
- Élévations avant et gauche proposées – Jean-Marie l'Heureux – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville;
- Élévations arrière et droite proposées – Jean-Marie l'Heureux Architecte – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville;
- Modèle des matériaux proposés – Jean-Marie l'Heureux Architecte – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville;

et ce, conditionnellement à l'octroi par le conseil municipal de deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 requises pour le projet.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Agrandir et transformer le bâtiment résidentiel en habitation multifamiliale – 15 rue Boucherville – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2020-03-30 / 49

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment existant pour le transformer en habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 15, rue Boucherville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement et de rénovation visent l'ajout de deux logements, l'ajout de deux étages sur le garage existant, le remplacement du revêtement en vinyle des murs et des portes et fenêtres existantes, et la modification du toit en pente par un toit plat;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'agrandissement du bâtiment existant sont assujettis au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des deux dérogations mineures relatives à l'aménagement de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, pour le projet au 15, rue Boucherville, afin de :

- Autoriser l'empiètement d'un accès au terrain sur 57 % de la largeur de la façade principale de l'habitation multifamiliale;
- Réduire la bande gazonnée entre la ligne latérale de terrain et l'espace de stationnement de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Travaux proposés et dérogations mineures requises – Jean-Marie l'Heureux – 10 juillet 2019 – 15, rue Boucherville;

et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil municipal du Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	1	1	1

RECOMMANDÉ

16. **PIIA – Construire le projet de développement résidentiel « Plateau Georges » comprenant un projet résidentiel intégré – 50 à 248, rue de l'Encan, 9 à 268, rue Ursule-Labrosse, 10 à 94, rue Rosina-Bastien et 9 à 30, rue Fidèle-Larose – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière**

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

- Il n'y a pas de définition universelle pour définir ce qu'est l'étalement urbain. Ceci dit, le projet se situe dans le périmètre urbain, près de commerces et dans une zone axée sur le transport en commun et ciblée pour être densifiée au Plan d'urbanisme;
- La densification proposée est à l'échelle du milieu urbain;
- La capacité des infrastructures de la Ville a été améliorée et cet endroit peut maintenant recevoir un projet de cette envergure;
- Le type d'habitation et la largeur et profondeur des lots favorise la plantation d'arbres en cour avant;
- L'absence d'arbres en cour arrière pourrait causer des problématiques liées aux îlots de chaleur. On demande de suggérer au promoteur la plantation d'arbres en cour arrière;
- La bande riveraine de 15 m est respectée;
- L'emprise de la rue de l'Encan et la distance séparatrice des murs des bâtiments de la ligne de rue sont conformes;
- Ce projet évolue depuis au moins une dizaine d'années et est connu de la communauté locale;
- D'autres phases sont prévues autour de ce projet;
- La proposition et les commentaires de monsieur Jacques Demers, envoyés par courriel au secrétaire et exposés au point 8, ne sont pas retenus par les membres;
- La vie sans voiture sera possible dans ce quartier, selon le conseiller du district.

R-CCU-2020-03-30 / 50

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation du projet de développement résidentiel « Plateau Georges » visant l'ouverture de nouvelles rues et la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour le terrain comprenant les lots numéros 2 469 568, 2 727 720, 4 986 007 et 4 424 659 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé nécessite l'approbation d'un PIIA pour ouverture de rue et d'un PIIA pour un projet résidentiel intégré ainsi que l'octroi de dérogations mineures aux règlements de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond à la vision de planification du Schéma d'aménagement et de développement révisé préconisant la création d'une zone axée sur le transport en commun;

CONSIDÉRANT QUE le projet offre une gamme variée de logements et contribue à l'atteinte des objectifs de densité et de compacité visés pour le secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et du Règlement de lotissement numéro 503-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures ainsi que des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

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 aux 50 à 248, rue de l'Encan (N.O.), 9 à 268, rue Ursule-Labrosse (N.O.), 10 à 94, rue Rosina-Bastien (N.O.), et 9 à 30, rue Fidèle-Larose (N.O.), afin d'autoriser la construction du projet de développement résidentiel « Plateau Georges » comprenant un projet résidentiel intégré, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – CIMA+ génie-conseil – 5 mars 2020;
- Plan de plantation proposé – CIMA+ génie-conseil – 5 mars 2020;
- Façades proposées pour les habitations multifamiliales – LAPALME RHEAULT architectes + associés – 28 juin 2018;
- Façades proposées pour les habitations multifamiliales (14 logements) en projet résidentiel intégré – DOMINIQUE VALIQUETTE architecte – 25 janvier 2019;
- Façades proposées pour les habitations multifamiliales (11 logements) en projet résidentiel intégré – DOMINIQUE VALIQUETTE architecte – 25 janvier 2019;
- Façades proposées pour les habitations multifamiliales (8 logements) en projet résidentiel intégré – DOMINIQUE VALIQUETTE architecte – 25 janvier 2019;
- Façades proposées pour l'habitation trifamiliale – GÉRIK Construction – 26 avril 2019;
- Façades proposées pour les habitations bifamiliales jumelées – GÉRIK Construction – 29 avril 2019;
- Façades proposées pour les habitations unifamiliales jumelées – GÉRIK Construction – 10 novembre 2016;
- Façades proposées pour l'habitation unifamiliales isolées – GÉRIK Construction – 29 août 2019;

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire le projet de développement résidentiel « Plateau Georges » comprenant un projet résidentiel intégré – 50 à 248, rue de l'Encan, 9 à 268, rue Ursule-Labrosse, 10 à 94, rue Rosina-Bastien et 9 à 30, rue Fidèle-Larose – District électoral de Masson-Angers – Marc Carrière

R-CCU-2020-03-30 / 51

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation du projet de développement résidentiel « Plateau Georges » visant l'ouverture de nouvelles rues et la construction d'un projet résidentiel intégré a été formulée pour le terrain comprenant les lots numéros 2 469 568, 2 727 720, 4 986 007 et 4 424 659 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge au règlement de lotissement à l'égard de la configuration de l'intersection de certaines rues et la distance minimale exigée entre deux intersections successives sur une même rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet déroge au règlement de zonage à l'égard de certaines normes d'implantation des bâtiments, des allées d'accès et des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la configuration irrégulière de certaines intersections et le non-respect de la distance minimale de deux intersections successives sur la rue Fidèle-Larose se justifient par la présence de contraintes naturelles nécessitant la protection d'un milieu humide et d'une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain et par la nécessité de connecter le projet aux futurs développements prévus au sud du projet;

CONSIDÉRANT QUE l'optimisation de la densité résidentielle du projet situé à l'intérieur du périmètre d'une zone orientée sur le transport en commun et la nécessité de créer des aires d'agrément sécuritaires pour les habitations multifamiliales ont nécessité certaines dérogations aux normes d'implantation des bâtiments, des allées d'accès et des espaces de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé sera soumis au processus d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du Règlement numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les normes applicables du règlement de zonage et de lotissement, à l'exception de celles faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures:

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de lotissement numéro 503-2005, au projet de développement résidentiel « Plateau Georges » visant à :

- Autoriser que les intersections de la rue Ursule-Labrosse et de la rue de l'Encan ne respectent pas une variation maximale de 10° par rapport à un angle droit;
- Autoriser que l'intersection des rues Rosina-Bastien et Fidèle-Larose ne respecte pas une variation maximale de 10° par rapport à un angle droit;
- Réduire la distance minimale exigée entre deux intersections successives sur la rue Fidèle-Larose de 60 m à 37 m.

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au projet de développement résidentiel « Plateau Georges » visant à :

- Réduire la marge minimale arrière pour les habitations situées aux 77 et 248, rue de l'Encan et 216, rue Ursule-Labrosse de 7 m à 3 m;
- Réduire la marge minimale arrière pour l'habitation multifamiliale située au 45, rue de l'Encan de 7 m à 2 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale au 50, rue de l'Encan, et au 20, rue Fidèle-Larose, de 6 m à 4,5 m;
- Réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale au 45, rue de l'Encan de 6 m à 3,5 m;
- Augmenter la largeur maximale de l'allée d'accès pour les habitations bifamiliales situées aux 48, 52, 56, 85, 181, 185, 207, 211, 215, 219, rue Ursule-Labrosse, et 64, 68 et 72, rue de l'Encan de 5 m à 5,7 m;
- Augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur en marge avant au 50, rue de l'Encan, de 1,5 m à 3,6 m;
- Permettre l'empiètement de l'allée d'accès et de l'espace de stationnement devant la façade de l'habitation multifamiliale située au 45, rue de l'Encan;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- L'installation des clôtures figurant au plan d'implantation proposé, préparé par CIMA+, génie-conseil le 5 mars 2020;

- La mise à jour de l'étude géotechnique afin de respecter le délai de validité exigé par le cadre normatif en vigueur.

RECOMMANDÉ

17. PIIA – Construire un dépanneur libre-service – 165, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- On demande de s'informer auprès du requérant si l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques est prévue.

R-CCU-2020-03-30 / 52

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment commercial comprenant un service de restauration et une station-service avec dépanneur a été formulée au 165, avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE la construction d'un nouveau bâtiment principal abritant un centre de distribution de produits pétroliers nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment comprenant la station-service avec dépanneur et lave-auto est inclus parmi ces usages et doit par conséquent être approuvé par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi, par le conseil, d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs à un centre de distribution de produits pétroliers;

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 165, avenue Lépine, afin de construire un dépanneur, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et perspectives visuelles – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 - 165, avenue Lépine (annexe 2);
- Plan des façades et de la marquise, matériaux et concept d'affichage – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 – 165, avenue Lépine (annexe 3);
- Plan d'aménagement paysager et palette végétale – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 – 165, avenue Lépine (annexe 4);
- Schéma de circulation et marquage de rue – Par EXP – 19 décembre 2019 - 165, avenue Lépine (annexe 5);

et ce, conditionnellement à l'approbation de la dérogation mineure.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un dépanneur libre-service – 165, avenue Lépine – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2020-03-30 / 53

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une station-service avec dépanneur et lave-auto a été formulée au 165, avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux nécessitent une approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la marge avant permet de créer un alignement des deux bâtiments au nord de l'avenue Lépine et un meilleur encadrement de l'intersection;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 165, avenue Lépine, afin de réduire la marge avant de 10 m à 6 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et perspectives visuelles – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 - 165, avenue Lépine (annexe 2);
- Plan des façades et de la marquise, matériaux et concept d'affichage – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 – 165, avenue Lépine (annexe 3);
- Plan d'aménagement paysager et palette végétale – Par PPU urbanistes-conseils – 2 mars 2020 – 165, avenue Lépine (annexe 4);
- Schéma de circulation et marquage de rue – Par EXP – 19 décembre 2019 - 165, avenue Lépine (annexe 5);

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

RECOMMANDÉ

18. PIIA – Modifier une enseigne détachée existante – 48, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Un membre considère que le logo de l'entreprise ne s'insère pas très bien dans le contexte du site du patrimoine d'Aylmer. On lui répond que la Ville n'a pas juridiction sur le logo d'une entreprise.

R-CCU-2020-03-30 / 54

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à modifier l'enseigne détachée existante a été formulée au 48, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées concernent seulement le panneau de l'enseigne et que la structure et le mode d'éclairage seront maintenus;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à l'enseigne détachée sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées à l'enseigne détachée respectent 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 48, rue Principale, afin de modifier une enseigne détachée existante, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Enseigne existante et enseigne proposée - préparé par le requérant, déposé le 18 décembre 2019 – 48, rue Principale.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
8	1	0	0

RECOMMANDÉ

19. PIIA – Construire les réseaux viaire et actif des phases 8D, 9, 10 et 11 du projet Connaught – Rues Nancy-Elliott et Joe-Gorman (n.o.) – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Le projet ne porte plus le suffixe d'écoquartier, mais s'inscrit toujours dans une optique de développement écoresponsable;
- Le promoteur n'aménagera pas de parc au sein du projet, mais s'est engagé à céder 40% d'espaces verts à la Ville;
- L'aménagement en bordure des rues sera en conformité au devis normalisé pour le déploiement de nouvelles rues locales ou commerciales;
- La possibilité d'intégrer au projet le cabaret le Pink est soulevée;
- Le Parc-o-bus Rivermead ne sera plus agrandi; d'autres stationnements incitatifs ont plutôt été aménagés en périphérie.

R-CCU-2020-03-30 / 55

CONSIDÉRANT QU'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur de l'écoquartier Connaught et dans le secteur d'insertion champêtre du chemin d'Aylmer visant l'approbation du réseau viaire et actif des phases 8D, 9, 10 et 11 du projet Connaught a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé consiste à prolonger la rue Nancy-Elliott jusqu'à la rue Rivermead, construire la rue Joe-Gorman entre le chemin d'Aylmer et le prolongement de Nancy-Elliott, et raccorder la rue du Jockey au prolongement de Nancy-Elliott;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'ouverture de rues proposé permettra une meilleure fluidité de la circulation dans le quartier, selon la division transport du SUDD et la division circulation du Service des infrastructures;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur s'engage à aménager, à ses frais, trottoirs et sentiers multifonctionnels, pour améliorer l'accessibilité et la connectivité entre les quartiers pour les résidents;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur souhaite construire les infrastructures pour ensuite permettre la construction des bâtiments de ces phases;

CONSIDÉRANT QUE toutes les nouvelles constructions à l'intérieur des phases 8D, 9, 10 et 11 seront assujetties à l'approbation du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le réseau de déplacements véhiculaire et actif dans les phases 8D, 9, 10 et 11 du projet Connaught, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan des phases du projet Quartier Connaught, préparé par les Habitations Bouladier Inc, daté et reçu le 11 mars 2020;
- Plan des liens actifs du projet Quartier Connaught, préparé par les Habitations Bouladier Inc, daté et reçu le 11 mars 2020;
- Plans coupe-type des rues Joe-Gorman et Nancy-Elliott préparés par QDI, datés du 5 mars 2020 et reçus les 9 et 10 mars 2020;

et ce, conditionnellement à la signature d'une promesse de cession des rues et des passages piétonniers.

RECOMMANDÉ

20. **PIIA – Construire une habitation bifamiliale – 956, rue Saint-Louis – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- Le projet ne se situe pas en zone inondable.

R-CCU-2020-03-30 / 56

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'une habitation bifamiliale de deux étages a été formulée pour la propriété du 956, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE l'habitation existante sur la propriété visée a été incendiée, qu'elle n'est pas habitable et que sa future démolition ne sera pas une perte pour le secteur de redéveloppement;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise à redévelopper le terrain et permettra de bonifier le milieu d'insertion immédiat par l'élimination du bâtiment en mauvais état pour un nouveau bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du règlement de zonage 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, la construction d'une habitation bifamiliale de deux étages au 956, rue Saint-Louis, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation et aménagement du terrain proposé, préparé par Dessin Outaouais Enr., le 11 juillet 2019, 956, rue Saint-Louis;
- Élévations, préparées par Dessin Outaouais Enr., le 30 juillet 2019, 956, rue Saint-Louis.

Il est entendu que l'approbation de la construction d'une habitation bifamiliale au 956, rue Saint-Louis, est sujette à l'approbation de la démolition de l'habitation unifamiliale existante sur la propriété visée.

RECOMMANDÉ

21. **Dérogation mineure – Construire une habitation multifamiliale isolée comportant huit logements – 1755, rue Saint-Louis – District électoral de Touraine – Nathalie Lemieux**

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

- Le projet ne se situe pas en zone inondable.

R-CCU-2020-03-30 / 57

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une nouvelle habitation multifamiliale isolée comportant huit logements sur trois étages a été formulée pour la propriété située au 1755, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a déjà approuvé cette construction dans le cadre d'un PPCMOI qui prévoyait une allée de circulation de 3,5 m;

CONSIDÉRANT QUE le ministère des Transports du Québec, après l'approbation du projet, a demandé une réduction de 0,5 m d'empiètement sur l'emprise de la rue Saint-Louis pour cette allée de circulation unidirectionnelle;

CONSIDÉRANT QUE les professionnels du requérant confirment que la circulation à l'intérieur de l'espace de stationnement est possible suivant la réduction de l'allée de circulation unidirectionnelle de 3,5 m à 3 m;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 1755, rue Saint-Louis, afin de réduire l'allée de circulation unidirectionnelle de 3,5 m à 3 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation, préparé par A4 Architecture + design inc., le 10 mars 2020.

RECOMMANDÉ

22. **Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée – 7, rue de Beloeil – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

R-CCU-2020-03-30 / 58

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 7, rue de Beloeil;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de la marge avant au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été repérée lors de la production d'un certificat de localisation produit par un arpenteur-géomètre en 2019;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu pour la marge avant de l'immeuble en raison du non-respect du Règlement de zonage numéro 245-82 en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire pour la construction de l'habitation en 1984;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement de zonage en vigueur cause un préjudice sérieux au requérant, et que les travaux en cause ont été réalisés après l'obtention d'un permis de construire et réalisés de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée 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 7, rue de Beloeil, afin de réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,78 m.

RECOMMANDÉ

23. **Dérogation mineure – Agrandir une habitation unifamiliale isolée – 67, rue Colette – District électoral de Limbour – Renée Amyot**

R-CCU-2020-03-30 / 59

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre un agrandissement en cour arrière a été formulée au 67, rue Colette;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge arrière minimale;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement proposé s'insère dans la cour latérale définie lors de la construction de l'habitation en 1985;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme sont conformes ou protégées par droit acquis;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 67, rue Colette, afin de réduire la marge arrière minimale de 7 m à 3,7 m et d'agrandir le bâtiment principal dérogatoire en augmentant l'empiètement dans la marge arrière dérogatoire.

RECOMMANDÉ

24. Varia

a) Logistique pour la prochaine séance

La prochaine séance prévue le 27 avril 2020 se déroulera probablement de la même manière, soit par téléconférence. Par contre, d'autres moyens électroniques sont en train d'être explorés, dont la vidéoconférence. Pour ceux qui n'ont pas accès à une webcam, une tablette ou un téléphone intelligent, il serait aussi possible de joindre une vidéoconférence seulement par ligne téléphonique.

25. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 56.