

**PIIA – Aménager un restaurant avec service à l'auto et installer de nouvelles enseignes – 42, 44 et 46, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2017-05-29 / 111**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à rénover les façades d'un bâtiment existant, installer de nouvelles enseignes rattachées et modifier des limites de terrains a été formulée pour les propriétés situées au 42, 44 et 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont assujettis aux objectifs et critères relatifs au secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ces travaux, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la rénovation des façades et l'installation des nouvelles enseignes visent à permettre l'installation d'un nouvel établissement de restauration avec service à l'auto au 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains vise à favoriser le redéveloppement des propriétés situées au 42 et 44, boulevard Gréber, et à aménager une allée de service à l'auto et un espace de stationnement partagé pour le 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 46, boulevard Gréber, la rénovation des façades et l'installation de nouvelles enseignes et au 44, 42 et 46, boulevard Gréber, une modification des limites de terrains, comme illustré aux documents :

- Nouveaux cadastres et aménagements extérieurs proposés – 42 à 44 et 46, boulevard Gréber, plan préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, le 27 avril 2017 et annoté par le SUDD;
- Façade avant existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;
- Façade latérale droite existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;
- Façade latérale gauche existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;
- Façade arrière existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

**RECOMMANDÉE**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Dérogation mineure – Réduire le rapport plancher / terrain minimal – 42 à 44, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2017-05-29 / 112**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis visant à modifier des limites de terrains, et à aménager un espace de stationnement et un service au volant a été formulée pour les propriétés situées au 42, 44 et 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains doit être autorisée par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement au rapport plancher / terrain minimal du bâtiment existant au 44, boulevard Gréber :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 42 à 44, boulevard Gréber, visant à réduire le rapport plancher / terrain minimal de 0,3 à 0,1, conditionnellement à :

- l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à la modification des limites des terrains.

**RECOMMANDÉE**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

# ANALYSE DE PROJET

## Comité consultatif d'urbanisme

### 237<sup>e</sup> Séance – 29 mai 2017

#### Demande du requérant

**Modifier les limites de terrains, rénover les façades d'un bâtiment et installer de nouvelles enseignes**

Adresse	Secteur	District	Conseiller
42, 44 et 46, boulevard Gréber	Gatineau	de Pointe-Gatineau	Myriam Nadeau

#### Description :

Rénover les façades, installer de nouvelles enseignes rattachées et aménager un restaurant avec service à l'auto au 46, boulevard Gréber. Modifier les limites de trois propriétés situées au 42, 44 et 46, boulevard Gréber, afin de créer deux terrains : 42 à 44, boulevard Gréber et 46, boulevard Gréber.

Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation
Plan d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénover les façades d'un bâtiment commercial;</li> <li>- Installer de nouvelles enseignes;</li> <li>- Modifier les limites des terrains existants.</li> </ul>	<b>Recommander</b>
Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 502-2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire le rapport plancher / terrain (C.O.S.) minimal.</li> </ul>	<b>Recommander</b>

## Plan d'implantation et d'intégration architecturale

**PIIA – Rénover des façades d'un bâtiment existant, installer de nouvelles enseignes rattachées et modifier des limites des terrains – 42, 44 et 46, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à rénover les façades d'un bâtiment existant, installer de nouvelles enseignes rattachées et modifier des limites de terrains a été formulée pour les propriétés situées au 42, 44 et 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont assujettis aux objectifs et critères relatifs au secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ces travaux, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la rénovation des façades et l'installation des nouvelles enseignes visent à permettre l'installation d'un nouvel établissement de restauration avec service à l'auto au 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains vise à favoriser le redéveloppement des propriétés situées au 42 et 44, boulevard Gréber, et à aménager une allée de service à l'auto et un espace de stationnement partagé pour le 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés répondent aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'approuver les rénovations des façades, l'installation de nouvelles enseignes au 46, boulevard Gréber, et une modification des limites de terrains au 44, 42 et 46, boulevard Gréber, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau, comme illustré aux documents :

- Nouveaux cadastres et aménagements extérieurs proposés – 42 à 44 et 46, boulevard Gréber, plan préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, le 27 avril 2017 et annoté par le SUDD;
- Façade avant existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;

- Façade latérale droite existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;
- Façade latérale gauche existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;
- Façade arrière existante et proposée – 46, boulevard Gréber, préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016;

Il est entendu que l'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale est assujettie à l'octroi de la dérogation mineure demandée.

## **Dérogation mineure**

**Dérogation mineure – Réduire le rapport plancher / terrain minimal – 42 à 44, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis visant à modifier des limites de terrains, et à aménager un espace de stationnement et un service au volant a été formulée pour les propriétés situées au 42, 44 et 46, boulevard Gréber;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains doit être autorisée par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification des limites des terrains nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement au rapport plancher / terrain minimal du bâtiment existant au 44, boulevard Gréber :

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 42 à 44, boulevard Gréber, visant à réduire le rapport plancher / terrain minimal de 0,3 à 0,1, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale relatif à la modification des limites des terrains.

## Objectifs et critères relatifs à des secteurs particuliers : Secteur d'insertion villageoise, champêtre et commerciale

### A- Rénovation des façades du 46, boulevard Gréber et installation des nouvelles enseignes :

Les travaux proposés répondent aux objectifs et critères applicables, comme démontré par le tableau qui suit :

<b>Règlement relatif aux PIA numéro 505-2005</b>					
<b>Tableau 33B – Intégration architecturale</b>					
<b>Objectifs</b>		<b>Critères d'évaluation</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b>
1 <sup>o</sup>	Intégrer l'architecture d'un nouveau bâtiment au caractère dominant l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion	a) Est-ce que l'architecture des bâtiments principaux s'inspire de l'un des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'architecture des bâtiments principaux se distingue des caractères architecturaux représentatifs du milieu d'insertion, mais présente un caractère d'exception et d'expression contemporaine et intègre des éléments des styles architecturaux dominant le milieu d'insertion?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 <sup>o</sup>	Favoriser une architecture urbaine dans le traitement des murs extérieurs d'un nouveau bâtiment lorsqu'ils sont visibles de la rue	a) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, est-ce que les murs donnant sur la rue comprennent un certain nombre de détails architecturaux s'inspirant de ceux d'apparence traditionnel que l'on retrouve sur les bâtiments du milieu d'insertion?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) En bordure du chemin d'Aylmer, les matériaux de revêtement extérieur privilégiés sur les murs visibles de la rue de tout nouveau bâtiment principal sont la brique, la pierre ou le bois. Est-ce que le vinyle, le stuc et l'aluminium de 100 mm de largeur maximale, peuvent être utilisés pour les détails des traitements architecturaux lorsqu'ils sont compatibles avec les matériaux de revêtement extérieur des constructions avoisinantes?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal sur un terrain d'angle, est-ce que les deux murs extérieurs visibles de la rue reçoivent un traitement architectural soigné, auxquels les accès principaux et secondaires peuvent être facilement intégrés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, est-ce que le type, l'agencement et les couleurs des matériaux revêtement dominant sur les murs donnant sur une rue s'inspirent de ceux des bâtiments du milieu d'insertion, en privilégiant ceux que l'on retrouve sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (s'il y a à proximité)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, est-ce que les murs donnant sur une rue comprennent des saillies et des éléments décoratifs s'inspirant de ceux du milieu d'insertion?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		f) Est-ce les matériaux revêtement d'un nouveau bâtiment principal, à l'exception des surfaces vitrées des ouvertures, sont conçus de manière à ne pas créer de reflets lumineux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 <sup>o</sup>	Nouveaux bâtiments principaux : image de qualité supérieure, diversité et complémentarité de l'agencement des façades et des revêtements extérieurs	a) Est-ce que le revêtement des façades principales d'un nouveau bâtiment principal est prolongé sur la partie adjacente des murs latéraux et met en valeur le coin de bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les changements de matériaux revêtement extérieur sur les façades d'un nouveau bâtiment principal sont limités lorsqu'ils ne correspondent pas à une articulation du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, est-ce que les équipements mécaniques sont dissimulés par un écran architectural, un aménagement paysager ou un endroit non visible de la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les murs de fondations d'un nouveau bâtiment principal sont peu apparents et est-ce que sa partie supérieure est recouverte du même revêtement extérieur que celui utilisé pour le mur du bâtiment lorsque sa hauteur hors-sol diffère de celle des bâtiments du milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment principal occupé par un usage du groupe d'usages Commercial (c) ou Communautaire (p) présente un intérêt piéton et est-ce qu'il se distingue de la partie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		supérieur du bâtiment?			
4°	Style architectural d'un nouveau bâtiment principal : rechercher l'intégration des formes volumes architecturaux, couleurs et types de matériaux revêtement	a) Est-ce que la forme du toit et ses pentes d'un nouveau bâtiment principal sont similaires à celles caractérisant les bâtiments du secteur, sauf si les différences sont motivées par un parti architectural contemporain?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Dans le cas d'un nouveau bâtiment principal, est-ce que le traitement du gabarit, de la hauteur, disposition et forme des ouvertures et de leur encadrement, rappellent les traits dominants du milieu d'appartenance, comme la similitude dans le rythme et les proportions des ouvertures?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5°	Auvents : contribuer à mettre en valeur les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment	a) Est-ce que les auvents respectent la forme et le style des ouvertures, en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs du bâtiment (nouveau ou existant)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les auvents sont conçus de manière à ne pas obstruer les éléments décoratifs d'intérêt et les ouvertures du bâtiment (nouveau ou existant)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Pour bâtiment principal, est-ce que les couleurs (qui doivent être sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles des matériaux de la façade où ils se trouvent?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Est-ce que les auvents rétractables sont privilégiés pour tout bâtiment principal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6°	Intégration des enseignes	a) Pour bâtiment principal, est-ce que les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et harmonisés au bâtiment principal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Pour bâtiment principal, est-ce que l'enseigne est conçue de manière à ne pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt d'un bâtiment principal?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### Explications complémentaires :

- La rénovation proposée minimise la transformation des façades du bâtiment qui conserveront leurs traits caractéristiques. Ces modifications ne concernent que le local commercial situé au rez-de-chaussée et visent l'ajout de nouvelles portes, de nouvelles baies vitrées et d'un comptoir pour le service au volant.

- Toutes les façades sont traitées avec soin, comportent des ouvertures et se composent de matériaux de revêtement de qualité, soit la pierre, le mur rideau, le bois torréfié l'acier corrugué et les panneaux de béton léger. Les changements de matériaux s'arriment avec la composition volumétrique et les articulations du bâtiment. Les matériaux de revêtement couvrent tous les murs de fondation.

- Le rez-de-chaussée du bâtiment offre de grandes proportions d'ouvertures, ce qui présente un intérêt pour le piéton. Il se distingue par la marquise couvrant le périmètre de la terrasse de restauration.

- Les quatre nouvelles enseignes rattachées sont proposées sur les quatre façades du bâtiment pour annoncer le nouvel établissement de restauration. Ces enseignes s'intègrent et s'harmonisent aux façades du bâtiment.

- Les deux enseignes occuperont une surface homogène composée de bloc de béton architectural et de lattes de bois torréfié, et ne masqueront aucune caractéristique architecturale du bâtiment.

#### Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

#### B- Aménagements proposés au 42 à 44, boulevard Gréber :

Les travaux proposés répondent aux objectifs et critères applicables, tel que démontré par le tableau qui suit :

Règlement relatif aux PIA numéro 505-2005					
Tableau 33C – Aménagement des terrains					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1°	Limiter modifications de la topographie aux travaux essentiels	a) Est-ce que les impacts visuels dus à présence d'aires stationnement extérieures sont limités?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Pour tout bâtiment principal ou terrain vacant, est-ce que l'aménagement des espaces extérieurs est planifié pour s'adapter à la topographie du site?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Pour tout bâtiment principal ou terrain vacant, est-ce que le niveau naturel du terrain est conçu de manière à conserver les arbres sans compromettre leur survie; au besoin, des dépressions ou monticules sont-ils prévus au pourtour des arbres?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2°	Valoriser le caractère villageois des lieux	a) Est-ce que la conservation des arbres existants représentatifs des arbres du milieu d'insertion est	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	caractérisé par le paysage végétal	optimisée?			
		b) Pour bâtiment principal ou terrain vacant, est-ce que les arbres existants sont conservés, particulièrement ceux reflétant l'âge du secteur de l'ensemble patrimonial dans lequel ils s'insèrent?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 <sup>o</sup>	Mettre en valeur les cours avant	a) Est-ce que les surfaces végétales prédominent sur les surfaces dures dans l'espace entre les façades des bâtiments et la rue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 <sup>o</sup>	Minimiser les impacts négatifs de la multiplication des accès	a) Est-ce que le nombre d'accès pour véhicules est minimisé?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que les accès communs sont préférés à ceux individuels?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que les accès pour véhicules sur les rues transversales sont préférés à ceux sur les rues à forte circulation?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Explications complémentaires :**

- L'espace de stationnement est proposé à l'arrière du bâtiment existant, ce qui limite son impact visuel à partir du domaine public.
- Aucune modification de la topographie du terrain n'est envisagée. Des arbres existants au nord du terrain seront replantés aux abords de l'espace de stationnement pour aménager une allée d'accès partagée avec la propriété voisine.
- L'aménagement paysager proposé contribue à mettre en valeur le bâtiment et à assurer un meilleur encadrement du domaine public. La cour avant sera engazonnée et trois nouveaux arbres y seront plantés.
- Deux accès véhiculaires sont proposés à partir du boulevard Gréber dont un partagé avec la propriété située au 46, boulevard Gréber.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Dérogation mineure :**

Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures			
Disposition	Prescrite	Proposée	Explication
Rapport planchers / terrain (C.O.S.) minimal  (Grille des spécifications numéro C-06-097)	0,3	0,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La dérogation est nécessaire en raison de l'agrandissement du terrain comportant le bâtiment situé au 44, boulevard Gréber, et visant à jumeler deux terrains utilisés par le même commerce.</li> <li>- Aucune modification n'est envisagée à l'implantation du bâtiment existant.</li> <li>- Les rapports planchers / terrain des constructions sur le boulevard Gréber sont très variables.</li> </ul>

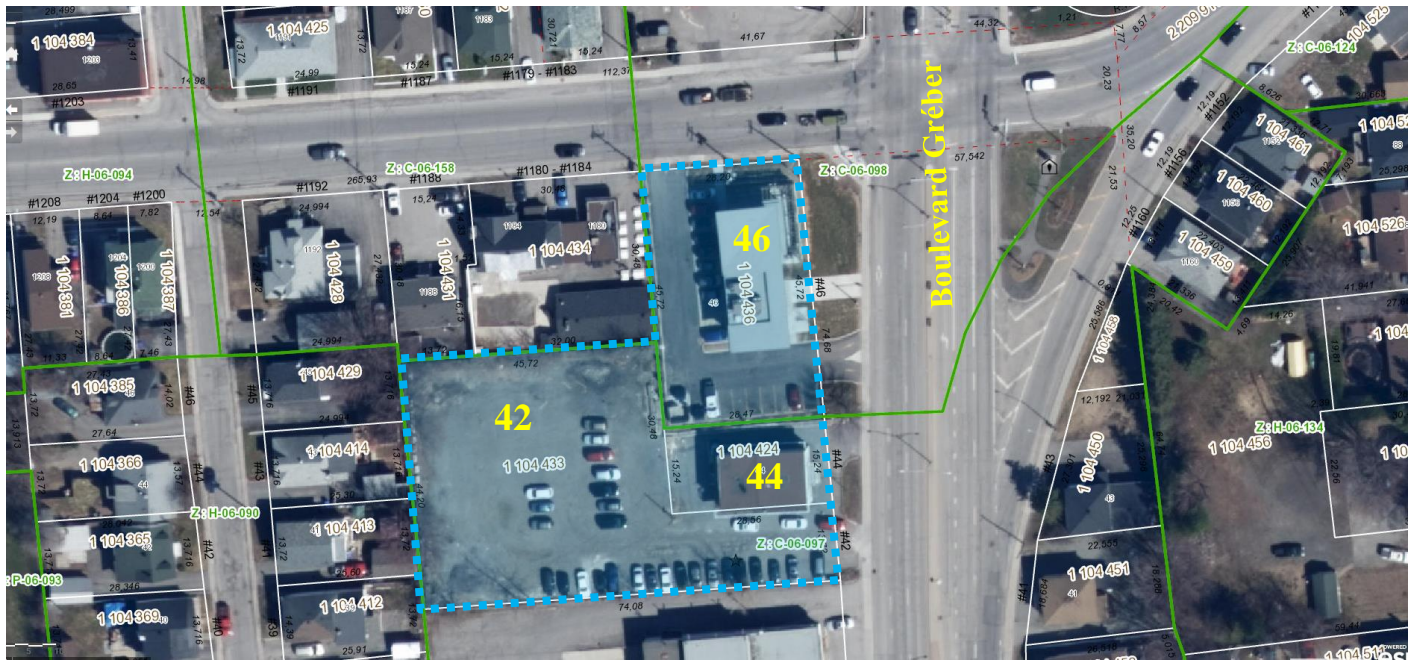
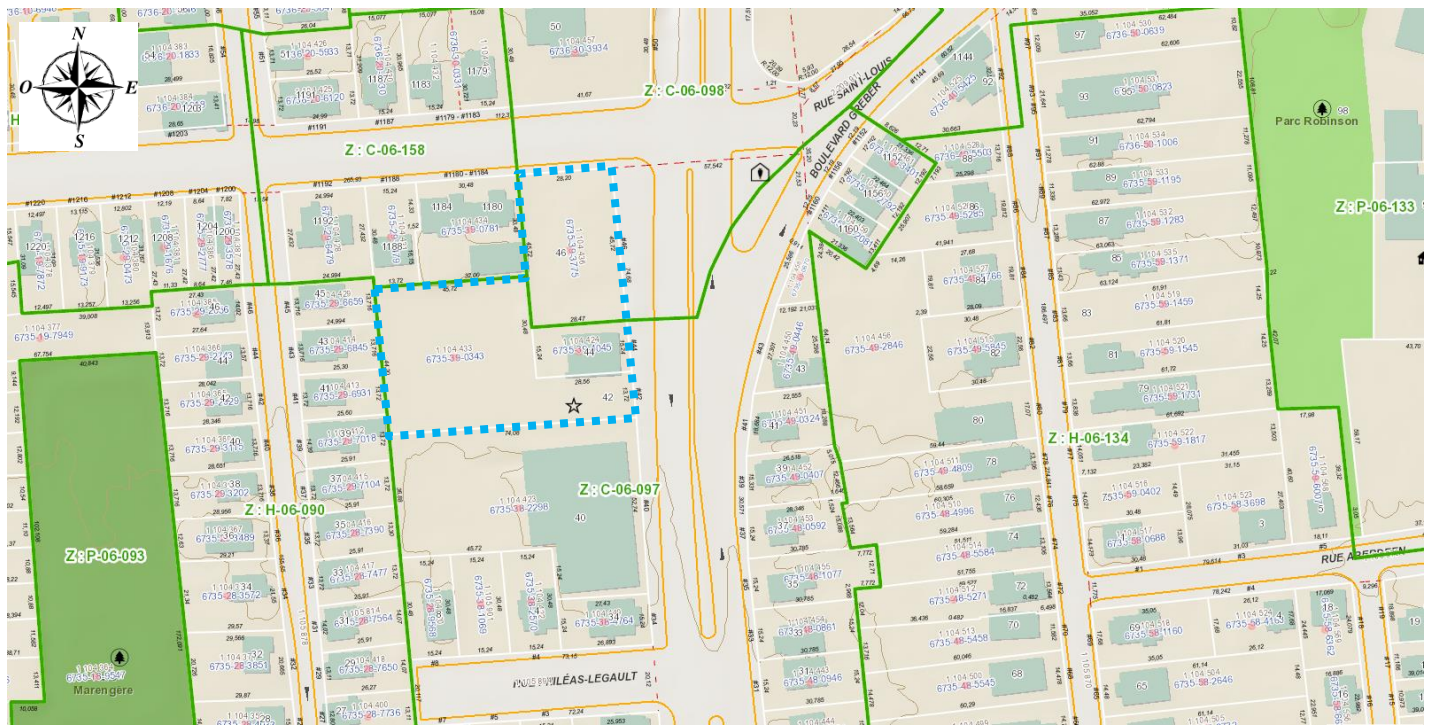
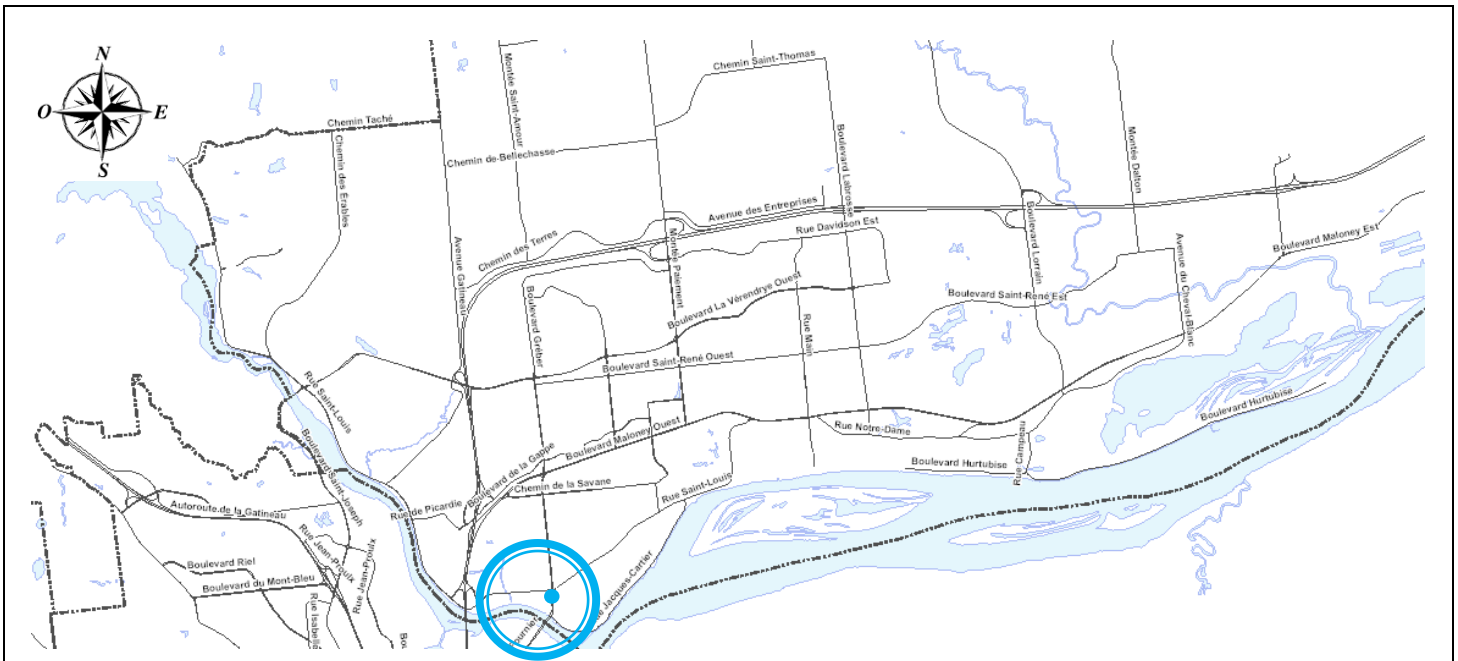
## Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
d) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'application du règlement, sans la dérogation mineure, cause un préjudice sérieux au requérant, puisque l'imposition d'une grande superficie de plancher peut constituer des contraintes pour l'installation de futurs occupants dans le bâtiment et ainsi contraindre le redéveloppement de la propriété visée.
e) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation mineure demandée ne porte pas atteinte à la jouissance de leur droit de propriété aux propriétaires des immeubles voisins, puisque l'implantation du bâtiment est existante depuis sa construction datant de 1954 et respecte les marges de recul par rapport aux propriétés voisines.
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?  Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b>
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### Avis important

Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les **dérogations mineures** aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.





**Plans de localisation, de zonage et vue aérienne du site 42, 44 et 46, boulevard Gréber**  
 annotés par Services et projets immobiliers de Gatineau



Vue aérienne des propriétés visées et leur voisinage



Vue des propriétés à partir de l'intersection de la rue Saint-Louis et du boulevard Gréber



Vue des propriétés à partir du boulevard Gréber (vers le nord)



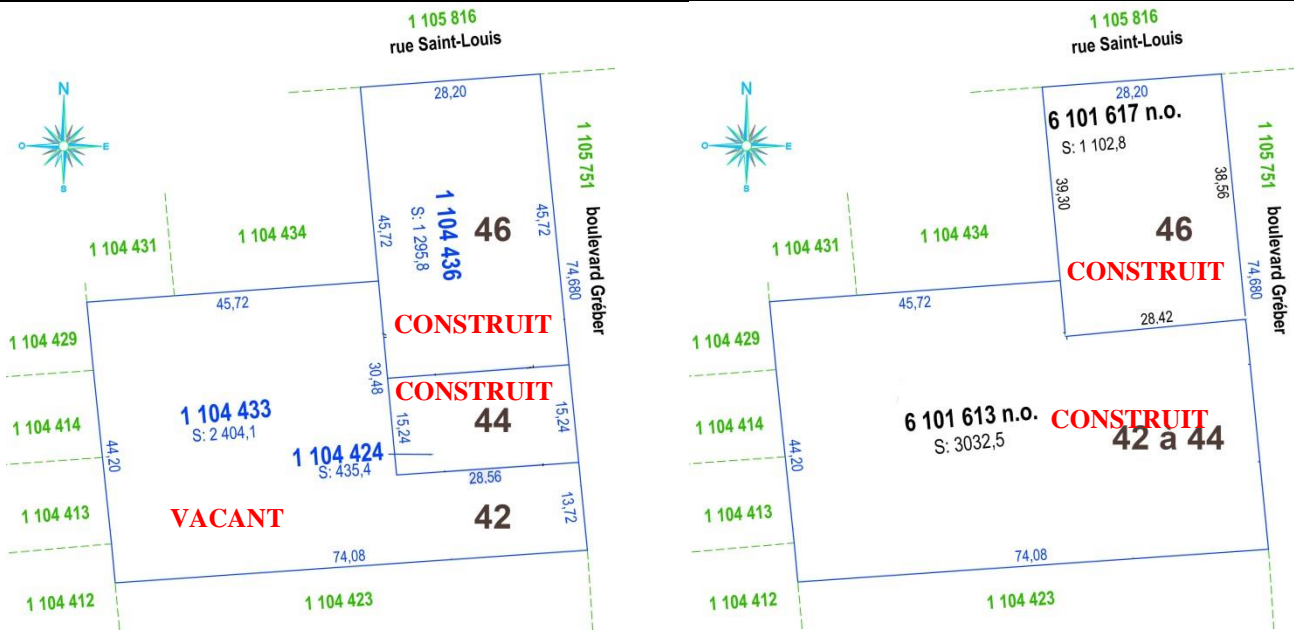
Vue du bâtiment situé au 46, boulevard Gréber



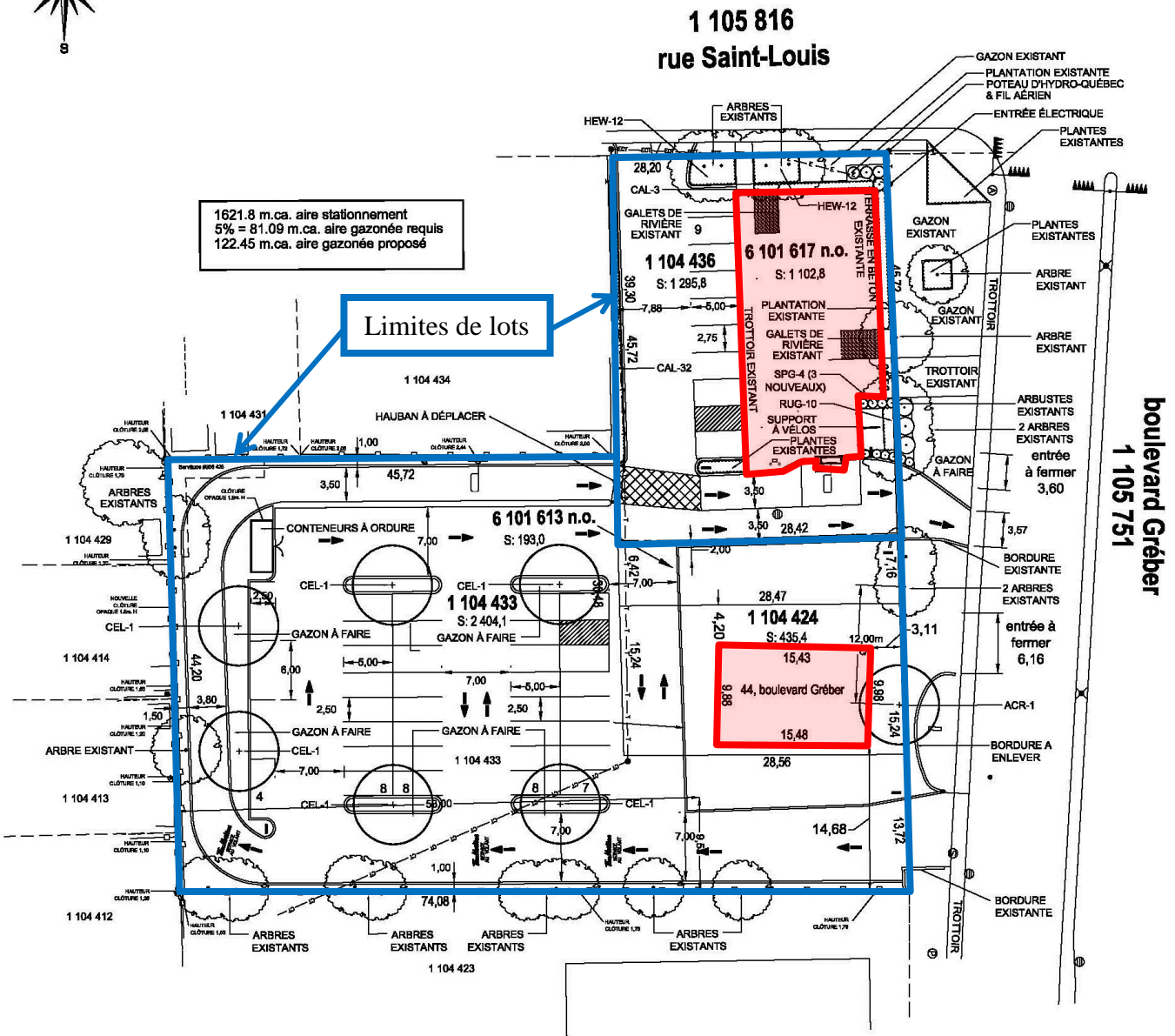
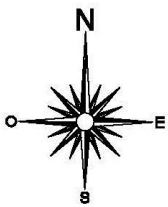
Vue du bâtiment situé au 44, boulevard Gréber

**Photos montrant les propriétés visées et leur voisinage immédiat  
42, 44 et 46, boulevard Gréber**

annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau



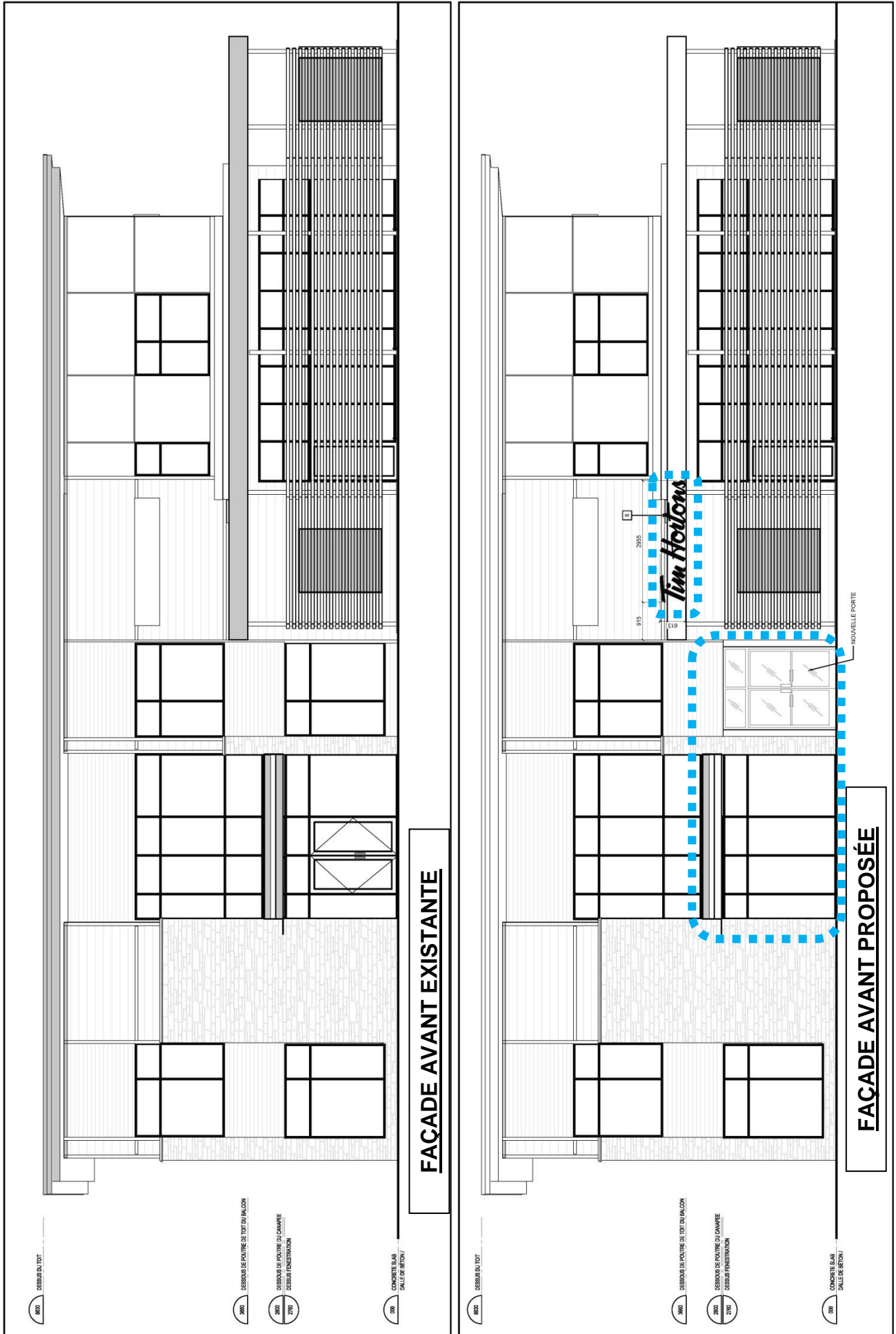
**Cadastre existant (à gauche) et proposé (à droite)**



**Aménagements extérieurs proposés**

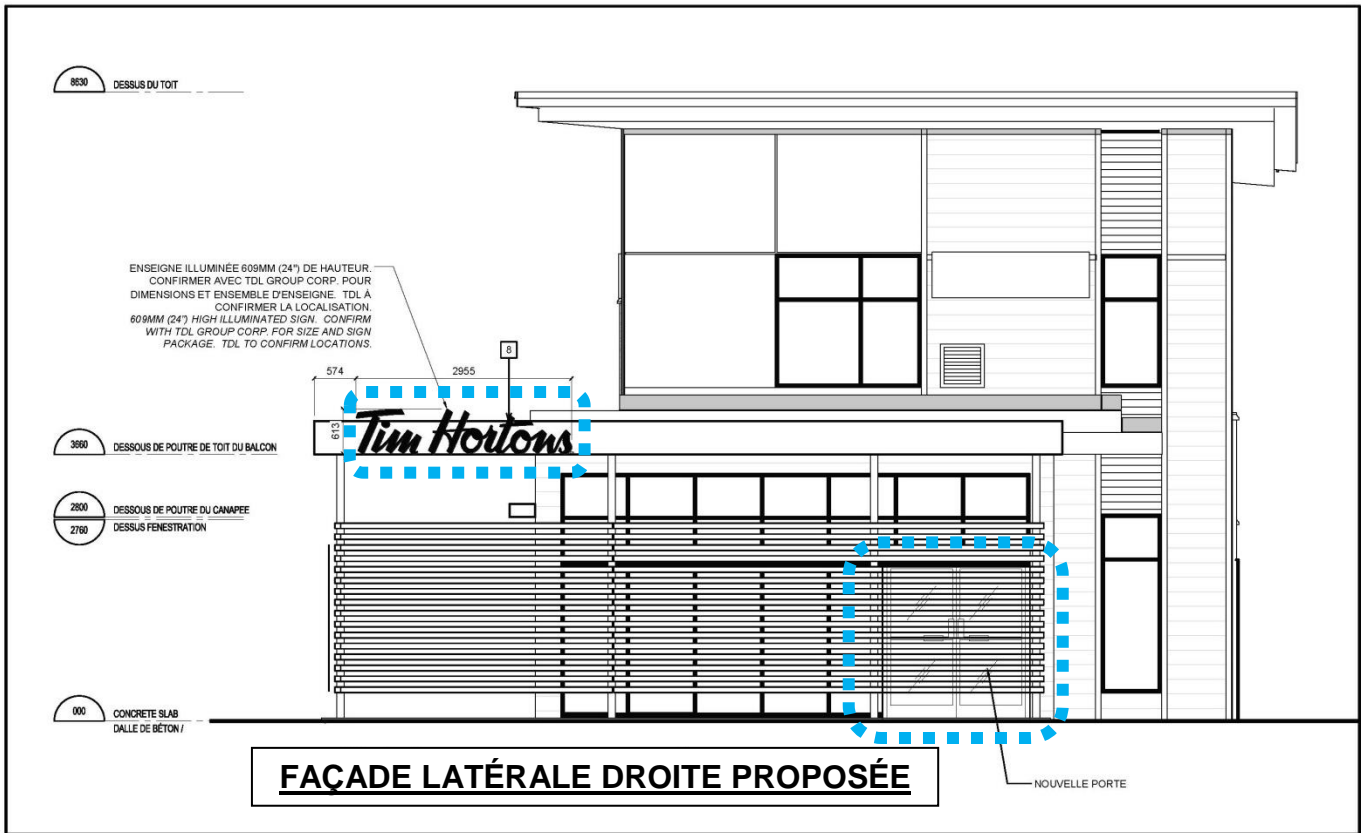
**Nouveau cadastre et aménagements extérieurs proposés  
42 à 44 et 46, boulevard Gréber**

Plan préparé par André Durocher, arpenteur-géomètre, le 27 avril 2017  
et annoté par Services et projets immobiliers de Gatineau



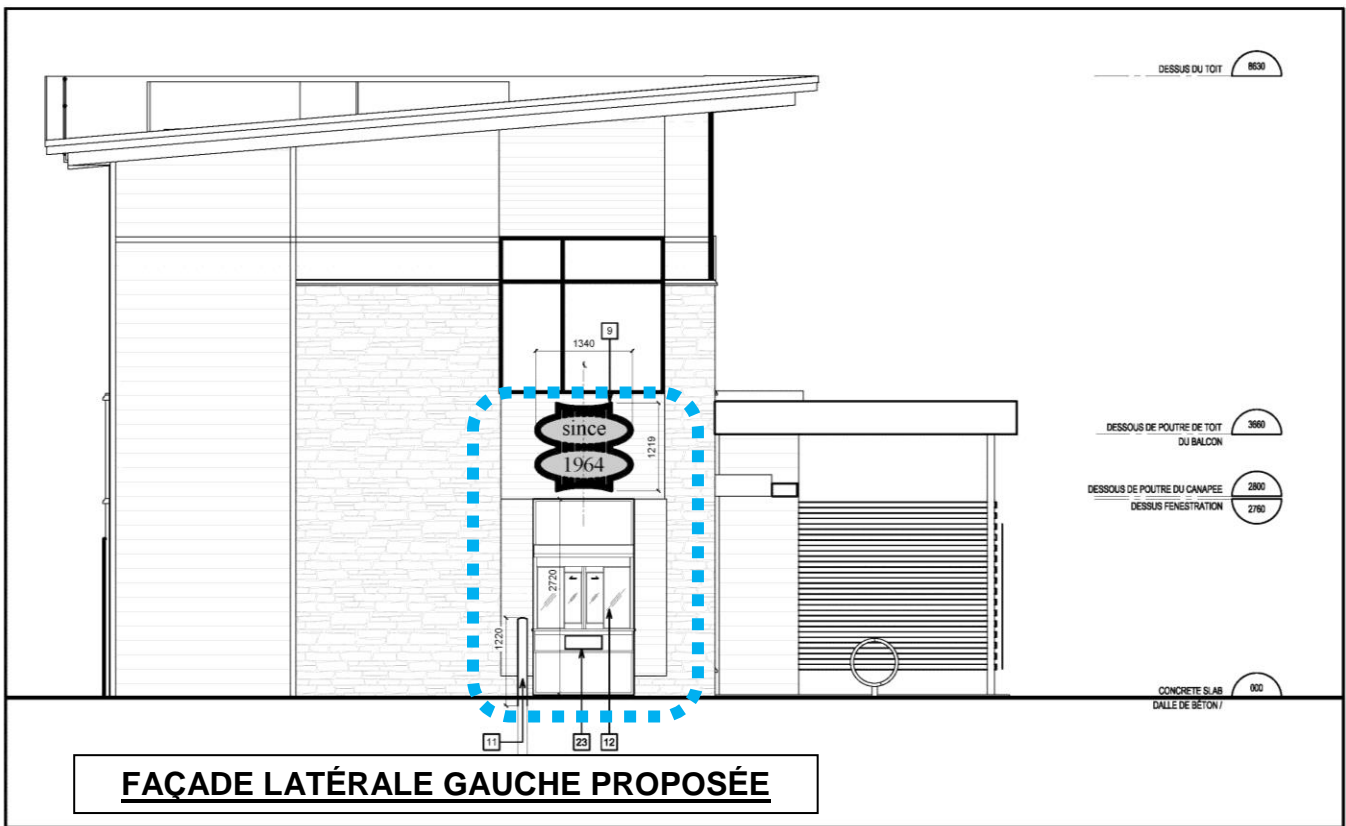
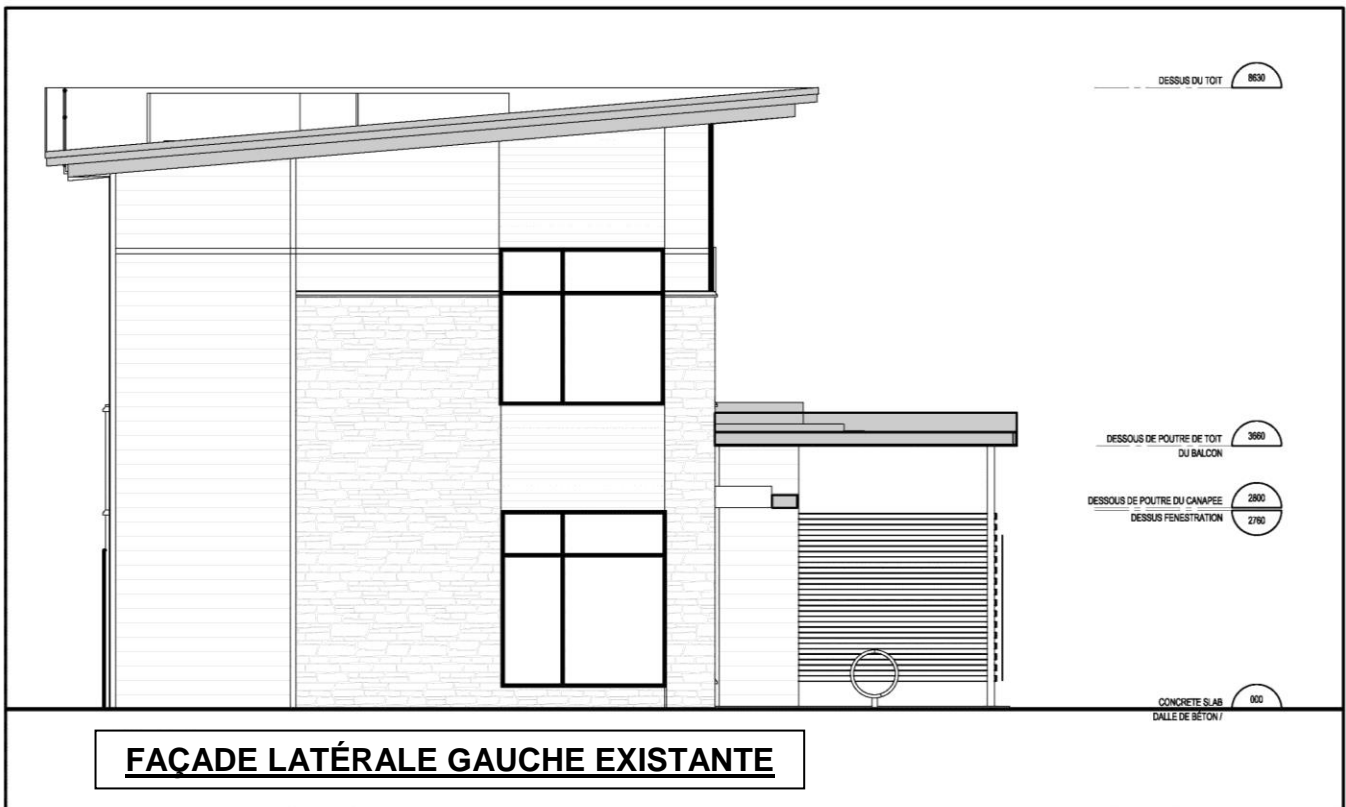
## Façade avant existante et proposée 46, boulevard Gréber

Préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016  
et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau



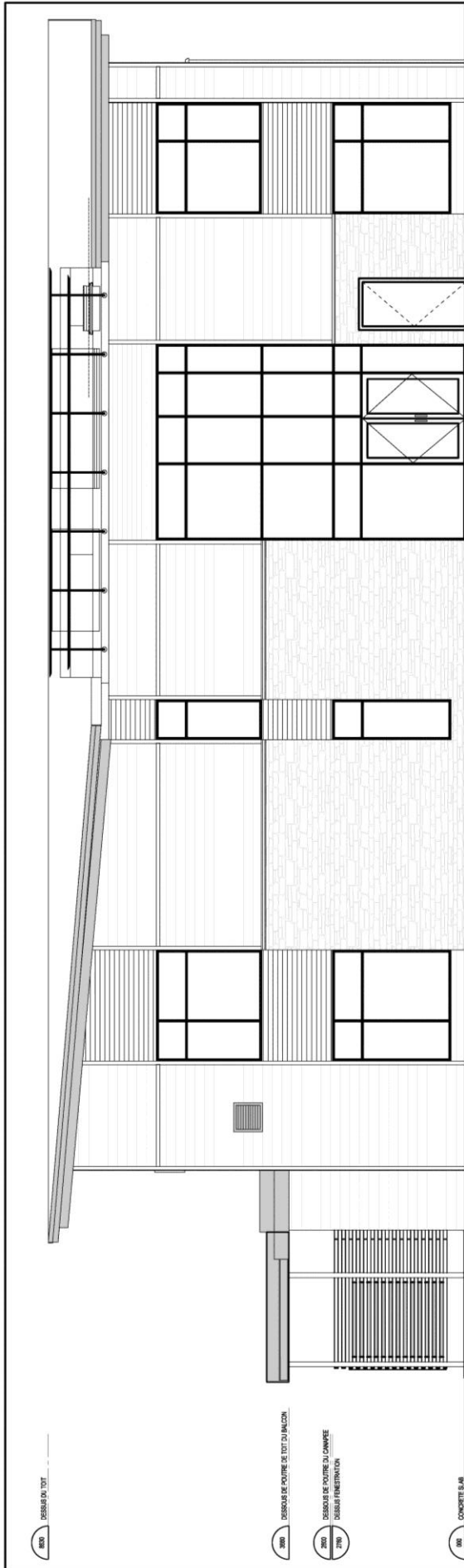
**Façade latérale droite existante et proposée  
46, boulevard Gréber**

Préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016  
et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau

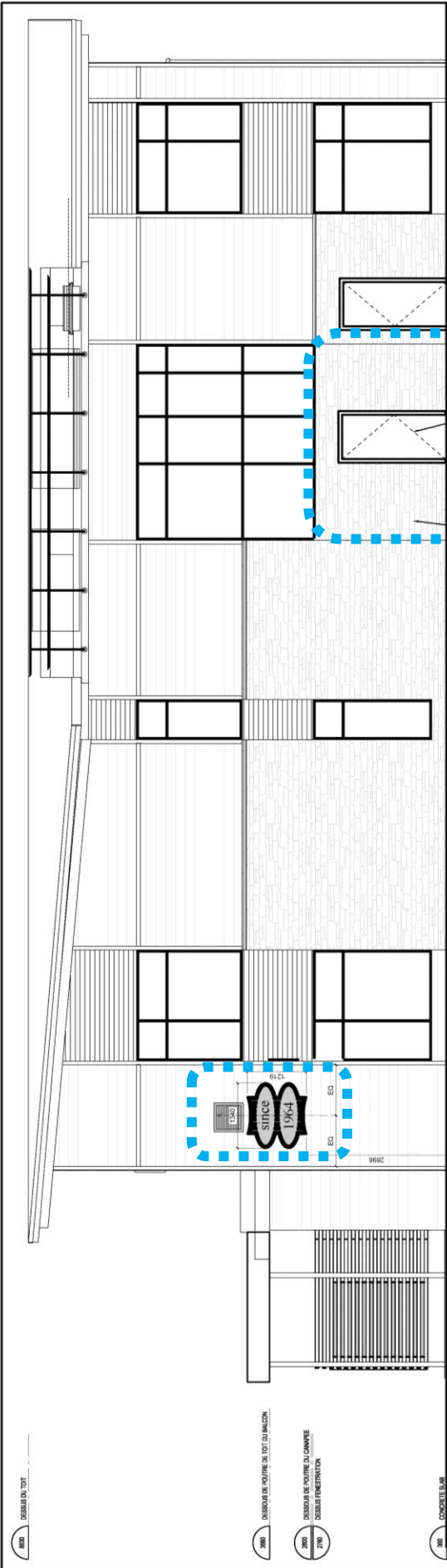


**Façade latérale gauche existante et proposée  
46, boulevard Gréber**

Préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016  
et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau



**FAÇADE ARRIÈRE EXISTANTE**



**FAÇADE ARRIÈRE PROPOSÉE**

**Façade arrière existante et proposée  
46, boulevard Gréber**

Préparées par Nicolas Carigianis, architecte, en octobre 2016  
et annotées par Services et projets immobiliers de Gatineau