



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

194^e séance tenue le 11 août 2014 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M. André Beaulieu, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne

Secrétaire

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Dév. Au Service de l'urbanisme et du développement durable

Ressources internes

M. Daniel Faubert, chef de division de l'urbanisme du secteur Gatineau
M. Louis Chabot, chef de division de l'urbanisme du secteur de Hull.
M. Alexandre Labelle, analyste en urbanisme – Div. De l'urbanisme du secteur d'Aylmer
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme – Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain – Div. Aménagement et revitalisation
M^{me} Salima Hachachena, chef de div. Urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers
M^{me} Guylaine Bouchard, analyste en urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers

Autres :

M. Maxime Tremblay - Conseiller - District électoral du Plateau (n° 4)
M^{me} Denise Laferrière – Conseillère – District électoral de Hull-Wright (n° 8)
M^{me} Marie-Claude Hébert, citoyenne dossier 41, rue Pilon
M^{me} Manon Lavallée-Pratte, citoyenne dossier 466, rue Parker
M. Daniel Pratte, citoyen dossier 466, rue Parker
M. Alain Cloutier, citoyen dossier 12, rue Roméo-Gendron
M. Jean-François Touchet, consultant en urbanisme – dossier 8-10, rue Leduc
M. André Gauvin, requérant – dossier 8-10, rue Leduc
M. David Bédard Barrette, architecte – dossier 475 et 495, chemin Vanier

ABSENCE :

Membres

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout aux questions divers des sujets de formation des membres et d'un suivi en rétrospective de l'analyse de projet du dossier 79, rue Fraser.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 193^e séance tenue le 7 juillet 2014
4. Suivi des recommandations
5. Date de la prochaine assemblée
6. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble aux 8 et 10, rue Leduc
7. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes et dérogation mineures au 41, rue Garneau
8. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au 12, rue Roméo-Gendron
9. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration et dérogations mineures au 575, avenue des Entreprises
10. Période de questions des citoyennes et citoyens.
11. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs et dérogations mineures au – 466, rue Parker
12. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes et dérogations mineures au 41, rue Pilon
13. Modification d'un projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional au 160, avenue Lépine
14. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil aux 51-53, rue Saint-Jacques
15. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île au 100, boulevard Sacré-Cœur
16. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Sud au 129, boulevard Saint-Joseph
17. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux au 290, boulevard Saint-Joseph
18. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 43, rue Principale
19. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du quartier Vaudreuil aux 125-127, rue Wellington
20. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 9, rue Principale
21. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue aux 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31, rue de Francfort
22. Modification d'un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier aux 475 et 495, chemin Vanier
23. Dérogation mineure au 84, rue du Geai-Bleu
24. Dérogation mineure au 180, boulevard Maisonneuve
25. Dérogation mineure au 59, rue Marcotte
26. Dérogations mineures au 67, rue des Hêtres
27. Dérogation mineure au 215, chemin Perry
28. Questions diverses :
29. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 193^e séance tenue le 7 juillet 2014

Le procès-verbal de la 193^e séance tenue le 7 juillet 2014 est approuvé. Le président souhaite transmettre des commentaires et bonifications avant la signature du procès-verbal.

4. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

5. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 8 septembre 2014.

6. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 8 et 10, rue Leduc – Autoriser la volumétrie d'un bâtiment résidentiel et commercial de 15 étages, un coefficient d'occupation au sol maximal de 13 et des marges d'implantation à 0 m des lignes de terrain – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- Prévoir un rappel de l'histoire de l'imprimerie sous la forme d'espace musée aux aires ouvertes au public. Favoriser des accès aux commerces du rez-de-chaussée directement par la rue Leduc;
- La sensibilisation de l'aménagement de logements pour les personnes à mobilité réduite;
- Le nombre des 10 cases de stationnement prévu pour desservir les 35 logements soulève des questionnements et la disponibilité et l'accessibilité pour les occupants de l'immeuble;
- Il est question des servitudes des services d'utilités publiques (Bell et H-Q) et de l'impact de réaliser le projet sans l'élimination des dites servitudes;
- On souhaite recevoir les informations relativement au nombre de ménages occupant le centre-ville et ne possédant aucune voiture;
- Préciser le nombre exact d'étages consacrés aux usages commerciaux, car la recommandation fait référence à cinq étages et le texte traitant de la volumétrie réfère à cinq étages plus un étage et demi.

18 h 52 à 19 h 15 : Présentation du projet aux membres par le consultant et le requérant. Suivi d'échanges et réponses aux questions.

R-CCU-2014-08-11 / 111

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, aux 8 et 10, rue Leduc afin d'autoriser la volumétrie d'un bâtiment commercial et résidentiel de 15 étages, un coefficient d'occupation au sol maximal de 13 et des marges d'implantation à 0 m des lignes de terrain, avec les caractéristiques suivantes :

- une hauteur maximale de 15 étages composés d'étages commerciaux, résidentiels et de mezzanines;
- un bâtiment occupé par des espaces commerciaux pour les cinq premiers étages;
- un bâtiment occupé par des espaces résidentiels pour les étages 6 à 15;
- un bâtiment implanté minimalement à 0 m des lignes de terrain pour les 5 premiers étages seulement;
- un bâtiment présentant un coefficient d'occupation au sol maximal de 13,

comme illustré, aux documents intitulés :

- Coupe et vue axonométrique de la façade principale, 8-10, rue Leduc, préparées par Planéo conseil en date du 14 juin 2014 (annexe 5);
- Vues axonométriques arrière et latérale du projet proposé, 8-10, rue Leduc, préparées par Planéo conseil en date du 14 juin 2014 (annexe 6),

et ce, conditionnellement au dépôt d'élévations et de plans scellés par un architecte conforme au Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du Portage dans un délai d'un an à partir de la date d'adoption de la résolution approuvant ce projet particulier de construction.

ADOPTÉE

7. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 41, rue Garneau – Construire une habitation trifamiliale à structure isolée – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Dérogrations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41, rue Garneau – Réduire la marge latérale et la distance d'une allée d'accès d'un bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- La gestion du potentiel de contaminant pouvant se retrouver sur le terrain. On souhaite qu'une information soit transmise au requérant sur les risques possibles;
- On soulève que la photo montage montrant le milieu d'insertion n'est pas réaliste et n'est pas à l'échelle et que la variante de la hauteur entre le bâtiment voisin de gauche et le projet porte à confusion;
- On souhaite qu'une réponse du voisin confirmant avoir été consulté par le requérant relativement aux projets et eu égard à l'analyse de préjudices, et ce, avant le dépôt du dossier auprès de ce conseil.

R-CCU-2014-08-11 / 112

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 41, rue Garneau afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, le tout, tel qu'illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation – 41, rue Garneau – Groupe PDA, architectes – 14 juillet 2014 (Annexe 5);
- Vue en perspective – 41, rue Garneau – Groupe PDA, architectes– 14 juillet 2014 (Annexe 7 et 8);
- Élévation de rue – 41, rue Garneau – Groupe PDA, architectes – 14 juillet 2014 (Annexe 9);
- Élévations avant, arrière et latérales – 41, rue Garneau– Groupe PDA, architectes – 14 juillet 2014 (Annexes 10 et 11);
- Échantillons de matériaux et couleurs – 41, rue Garneau – Groupe PDA, architectes – 14 juillet 2014 (Annexe 12).

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 41, rue Garneau afin de:

- réduire la marge latérale droite minimale de 1,5 m à 0,64 m;
- réduire la distance minimale entre l'allée d'accès et le bâtiment de 1,5 m à 0,5 m,

et ce, conditionnellement :

- à l'installation d'une clôture opaque ou partiellement ajourée, mais bonifiée de conifères visant à réduire l'impact du stationnement sur les cours adjacentes;
- au dépôt d'un plan d'aménagement paysager et de plantation détaillé précisant les espèces à planter, d'un plan de drainage et d'un échantillon du pavé uni à installer sur les allées piétonnes.

ADOPTÉE

8. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 12, rue Roméo-Gendron – Construire une habitation trifamiliale en structure isolée - District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 12, rue Roméo-Gendron – Réduire la marge avant, les marges latérales, la largeur du mur avant et l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 pour la façade principale et augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement hors rue sur la façade principale d'un bâtiment – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Questions, réponses, commentaires :

- La préoccupation de l'impact de l'insertion volumétrique du projet dans son milieu;
- Le bâtiment et son usage de trois logements semblent trop grands pour la dimension du terrain;
- La crainte que l'aménagement de cases de stationnement en façade du bâtiment ne soit pas typique des aménagements des cours avant dans ce secteur où la verdure en cour avant est omniprésente;
- L'approche architecturale de la maison allumette n'est pas respectée et l'acceptation du projet proposé pourrait créer un préjudice pour les projets;
- Il est question de compréhension du projet par les voisins. On demande de recevoir une confirmation du voisin indiquant qu'il a reçu les informations liées au projet de la part du requérant.

Pour ces motifs, il est recommandé de ne pas approuver le projet et de ne pas accorder les dérogations mineures au conseil municipal.

Il est suggéré que l'administration informe le requérant et explore des pistes de solutions en lien avec les éléments et de réaliser un projet sans dérogations mineures.

R-CCU-2014-08-11 / 113

Que ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 12, rue Roméo-Gendron afin de construire une habitation trifamiliale en structure isolée, et ce, conformément aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé par le requérant – 12, rue Roméo-Gendron – plan réalisé par Conception MG, la date du 10 avril 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer (annexe 3);
- Élévations proposées – 12, rue Roméo-Gendron – Plan réalisé par Conception MG, en date du 16 juin 2014 et annoté par la division de l'urbanisme du CSA (annexe 7).

Que ce Comité recommande au conseil de refuser d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 12, rue Roméo-Gendron afin:

- de réduire la marge avant maximale de 6,5 m à 9,2 m;
- de réduire la marge latérale droite minimale de 3 m à 1,7 m;
- de réduire la marge latérale gauche minimale de 3 m à 1,7 m;
- de réduire la largeur minimale du mur avant de 10 m à 8,7 m;
- d'exempter le bâtiment de l'exigence de matériaux de classe 1 ou 2 (maçonnerie, acrylique, stuc...) pour la façade principale;
- d'augmenter l'empiètement maximal de l'accès au terrain et de l'espace de stationnement sur la façade principale d'un bâtiment de 30 % à 75 %,.

ADOPTÉE

9. Projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration – 575, avenue des Entreprises – Construire un garage de stationnement et d'entretien pour autobus – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 575, avenue des Entreprises – Installer une clôture avec fil de fer barbelé en cour avant – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

R-CCU-2014-08-11 / 114

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement dans un boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 575, avenue des Entreprises afin de permettre la construction et l'aménagement d'un centre de transport en commun (CTC) pour la STO, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation et dérogations mineures - préparé par Girard, Côté, Bérubé, Dion, architectes en février 2014 - 575, avenue des Entreprises (annexe 2);
- Architecture du bâtiment projeté - Préparé par Girard, Côté, Bérubé, Dion, architectes en février 2014 - 575, avenue des Entreprises (annexes 5, 6 et 7).

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 575, avenue des Entreprises afin de permettre l'installation d'une clôture de 2,5 m de haut et fil de fer barbelé comme composante d'une clôture pour un usage de catégorie Commerce de gros et service para-industriel, et que cette hauteur de 2,5 m. soit également appliquée dans une partie de la cour avant du bâtiment, au lieu de 1,2 m, comme illustré sur le document intitulé :

- Plan d'implantation et dérogations mineures - préparé par Girard, Côté, Bérubé, Dion, architectes en février 2014 - 575, avenue des Entreprises (annexe 2).

ADOPTÉE

On convient de passer immédiatement au sujet inscrit à l'article 21 de l'ordre du jour et monsieur Maxime Tremblay, conseiller municipal du district électoral du Plateau participe à la discussion.

21. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31, rue de Francfort - Projet résidentiel intégré Plateau de la Capitale, phase 45G – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Questions, réponses, commentaires :

- L'acceptation d'une dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un accès et d'une sortie avec un virage à droite seulement via le boulevard du Plateau;
- L'historique réglementaire applicable et d'une disposition interdisant tout accès à un terrain par le boulevard du Plateau;
- L'échange des opinions des professionnels en circulation et des risques d'impacts lorsque le secteur sera à son développement ultime;
- Le faible risque d'impact négatif de la circulation sur le boulevard du Plateau comparativement aux nuisances possibles pour les résidents des rues locales de Dublin et de Francfort advenant aucun accès et sortie du projet sur le boulevard.

R-CCU-2014-08-11 / 115

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31, rue de Francfort, afin de permettre un projet résidentiel intégré Plateau de la Capitale, phase 45G, et ce, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan d'implantation détaillée, projet Plateau phase 45G, 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31 rue de Francfort, plan réalisé par Exp. le 21 juillet 2014 et annoté par la division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer (annexe 4);
- Plan de plantation, projet Plateau phase 45G, 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31 rue de Francfort, plan réalisé par Exp. le 23 juillet 2014 et annoté par division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer (annexe 5);
- Élévations proposées, 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31, rue de Francfort, plan réalisé par Exp (annexe 11).

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31, rue de Francfort de façon à soustraire le projet de développement de l'application de l'article numéro 473,2 visant à prohiber les accès aux terrains donnant sur le boulevard du Plateau, et ce, comme illustré sur le document intitulé :

- Option de l'accès partiel, projet Plateau, phase 45G, 515 à 599, boulevard du Plateau, 229 à 241, boulevard de l'Amérique-Française, 149 à 177, rue de Dublin et 3 à 31 rue de Francfort, plan réalisé par Exp. et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer (annexe 12);

ADOPTÉE

10. Période de questions des citoyennes et citoyens (19 h 27 à 18 h 48)

- Les requérants du dossier du 466, rue Parker présentent l'historique du dossier et les motifs justifiant le projet.
- La requérante du dossier du 41, rue Pilon accompagnée de madame Denise Laferrière, conseillère municipale, présente le projet souhaité et des impacts financiers entre la réalisation d'un projet de trois logements plutôt qu'un de quatre logements. Présentation des justifications de réalisation d'un projet tel que soumis le 7 juillet 2014.

- Le requérant du dossier du 12, rue Roméo-Gendron souhaite répondre aux questions de précision relativement au projet déposé pour recommandation. Un suivi sera assuré avec le citoyen au lendemain de la présente séance du comité par un représentant du Service de l'urbanisme et du développement durable du secteur Aylmer.

On convient de passer immédiatement au sujet inscrit à l'article 22 de l'ordre du jour et monsieur David Bédard-Barrette, architecte, et mandaté par le requérant expose la position justifiant la proposition de modification architecturale.

22. Modification d'un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier – 475 et 495, chemin Vanier – Construire deux bâtiments dans un projet commercial intégré – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Questions, réponses, commentaires :

- Le rappel du cheminement de l'approbation du projet de développement et des exigences déjà clairement exprimées par rapport au boulevard des Allumettières, notamment;
- Le rappel des conditions de bonifications architecturales requises en vertu du PIIA approuvé par le conseil municipal;
- La présentation des objectifs à atteindre sur l'uniformité architecturale;
- La citation d'exemples intéressants de projets commerciaux de la région de Montréal.

R-CCU-2014-08-11 / 116

Que ce Comité recommande au conseil de refuser les modifications apportées au projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 475 et 495, chemin Vanier afin de modifier l'architecture de deux bâtiments commerciaux, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Élévations proposées pour le bâtiment du 475, chemin Vanier (annexe 3);
- Élévations proposées pour le bâtiment du 495, chemin Vanier (annexe 4).

ADOPTÉE

11. Projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs – 466, rue Parker – Rénover et agrandir une habitation unifamiliale – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 466, rue Parker – Augmenter la marge avant maximale et augmenter le prolongement du mur avant d'une construction dérogatoire – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2014-08-11 / 117

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 466, rue Parker afin de rénover et d'agrandir une habitation unifamiliale, et ce, comme illustré dans les plans intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 466, rue Parker – préparé par le requérant (annexe 5);
- Façades avant et arrière proposées – 466, rue Parker – préparées par le requérant (annexe 6);
- Façades latérales proposées – 466, rue Parker – préparées par le requérant (annexe 7);
- Échantillons de revêtements extérieurs proposés par le requérant, 466, rue Parker (annexe 8).

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 466, rue Parker afin:

- d'augmenter la marge avant maximale de 6,5 m à 8,6 m;
- d'augmenter le prolongement du mur avant d'une construction dérogatoire de 50 % à 65 %.

ADOPTÉE

12. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes – 41, rue Pilon – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41, rue Pilon – Réduire la marge latérale, la largeur de l’allée d’accès, la distance de l’allée d’accès du bâtiment et la distance entre un espace de stationnement et une habitation multifamiliale et exempter le projet d’aménager une bande paysagée entre la ligne de terrain et l’allée d’accès ainsi qu’entre la ligne de terrain et l’espace de stationnement – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- Une analyse comparative des options est faite en fonction des objectifs dans les projets d’insertion au centre-ville comme annoncé dans le PPU Centre-Ville.

Il est entendu de recommander le projet proposé par le Service de l’urbanisme lors du Comité consultatif d’urbanisme du 7 juillet 2014.

R-CCU-2014-08-11 / 118

Que ce Comité recommande au conseil d’approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur des maisons allumettes, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, au 41, rue Pilon afin de construire une habitation multifamiliale de quatre logements à structure isolée le tout comme illustré aux documents suivants :

- Proposition de la requérante modifiée et dérogations mineures nécessaires présentée au CCU du 7 juillet 2014 - Habitation multifamiliale de quatre logements - 41, rue Pilon - Dessins Outaouais Lucien Roy – 16 juin 2014 (Annexe 4)
- Élévations avant et arrière proposées – 41, rue Pilon – Dessins Outaouais Lucien Roy – 16 juin 2014 (Annexe 7);
- Élévations latérales proposées – 41, rue Pilon - Dessins Outaouais Lucien Roy - 16 juin 2014 (Annexe 8);
- Vue en Perspective du projet proposé – 41, rue Pilon - Dessins Outaouais Lucien Roy - 16 juin 2014 (Annexe 9);
- Échantillons des matériaux et des couleurs – 41, rue Pilon - Dessins Outaouais Lucien Roy -16 juin 2014 (Annexe 10).

Que ce Comité recommande au conseil d’accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 41, rue Pilon afin:

- d’augmenter la marge avant de 3,5 m à 6,5 m;
- de réduire la marge latérale de 1,5 m à 0,3 m;
- de réduire la largeur de l’allée d’accès de 6 m à 5 m;
- de réduire la distance de l’espace de stationnement d’une habitation multifamiliale de 6 m à 0,2 m;
- de permettre le stationnement de deux véhicules l’un derrière l’autre;
- de permettre l’empiètement de l’espace de stationnement sur la façade principale du bâtiment de 0 à 39%,

et ce, conditionnellement à l’aménagement de la case en façade du bâtiment en dalle alvéolée et à la plantation d’arbustes à feuillage persistant visant à diminuer l’impact de la présence de cette case.

ADOPTÉE

13. Modification d’un projet d’intervention dans un grand ensemble commercial régional – 160, avenue Lépine – Réaliser un concept de développement commercial incluant la construction de trois bâtiments commerciaux – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

Questions, réponses, commentaires :

- S’assurer que le plan de plantation et d’aménagement paysager identifie la présence d’arbres par un mélange de feuillus et de conifères dans les parties des cours avant, et ce, comme illustré au plan d’aménagement du projet et recommandé par le CCU du 9 décembre 2013.

R-CCU-2014-08-11 / 119

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet d'intervention dans un grand ensemble commercial régional, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2005, au 160, avenue Lépine afin de permettre la construction de trois bâtiments commerciaux, comme illustrés aux plans intitulés :

- Liens et phasage - Projet intégré Lépine - DOM-P01-D07 - 17 juillet 2014 - Modifications au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (annexe 5);
- Plan d'aménagement d'ensemble - DOM-P01-D02-R10 - 16 juillet 2014 - Grand ensemble commercial avenue Lépine (annexe 11);
- Perspectives phase 1 et 3 - Projet intégré Lépine - DOM-P01-D02 - 19 novembre 2013 - Grand ensemble commercial avenue Lépine (annexe 14);
- Façades du bâtiment de la phase 1 - Élévations Lépine – JGL révision 4r - 4 juillet 2014 (annexe 15),

et ce, conditionnellement à:

- renforcer le traitement au sol de toutes les traverses piétonnes dans l'axe nord-sud par un aménagement de matériaux distinctifs, soit du béton et du pavé décoratif;
- densifier les aménagements paysagers pour limiter les vues directes vers les cases de stationnement à partir de l'avenue Lépine et montrer la plantation d'arbres de types feuillus et conifères dans les parties des cours avant comme illustrée au plan d'aménagement du projet et recommandé par le CCU le 9 décembre 2013 ;
- déposer un plan d'aménagement spécifique détaillant le mobilier urbain prévu aux endroits de rassemblement, près de toutes les entrées et le long des sentiers piétons;
- déposer une proposition d'aménagements spécifiques de contrôle pour le bâtiment #3, afin d'éviter l'entreposage et l'empiètement dans la bande verte (bande de non-construction);
- déposer un plan d'éclairage global et détaillé pour les bâtiments, le site et les espaces piétons.

ADOPTÉE

- 14. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil – 51-53, rue Saint-Jacques – Installer une enseigne rattachée en projection sur la façade principale - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2014-08-11 / 120

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 51-53, rue Saint-Jacques afin d'installer une enseigne rattachée en projection sur la façade principale, et ce, comme illustré au document intitulé :

- Enseigne Resto Gy – Store image – 51-53, rue Saint-Jacques – 4 juillet 2014 (annexe 3).

ADOPTÉE

- 15. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île – 100, boulevard Sacré-Cœur – Construire une habitation trifamiliale à structure isolée – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Questions, réponses, commentaires :

- On soulève l'impact visuel massif de l'escalier extérieur et l'on demande d'explorer-les façons d'atténuer sa présence;
- On demande de bonifier les espaces paysagers au pourtour du bâtiment;
- Des commentaires sur les détails architecturaux sont soulevés.

R-CCU-2014-08-11 / 121

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 100, boulevard Sacré-Cœur afin de construire une habitation trifamiliale à structure isolée, et ce, comme illustré aux documents suivants :

- Projet de lotissement du terrain du 6, rue des Açores – Louise Genest, arpenteur-géomètre – 100, boulevard Sacré-Cœur – 30 janvier 2014 (annexe 5)
- Plan d'implantation proposé – Sami Kerba, architecte – 100, boulevard Sacré-Cœur – 10 juillet 2014 (annexe 6);
- Élévations proposées – Sami Kerba, architecte – 100, boulevard Sacré-Cœur – 10 juillet 2014 (annexes 7 et 8);
- Vue en perspective – Sami Kerba, architecte – 100, boulevard Sacré-Cœur – 10 juillet 2014 (annexes 9 et 10);
- Échantillons de matériaux et couleurs – Sami Kerba, architecte – 100, boulevard Sacré-Cœur – 10 juillet 2014 (annexe 11),

et ce, conditionnellement :

- à l'utilisation de matériaux et de couleurs sobres pour l'escalier extérieur, et ce, dans le but d'assurer une meilleure intégration au bâtiment projeté et de diminuer l'impact visuel dans le paysage;
- à prévoir un paysagement plus dense par la plantation d'arbres et d'arbustes entre le bâtiment et les limites de terrain.

ADOPTÉE

16. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Sud – 129, boulevard Saint-Joseph – Installer une enseigne détachée – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

On soulève une faute d'orthographe dans le message de l'enseigne projetée. Le mot dentaire doit s'écrire avec un « d » minuscule.

R-CCU-2014-08-11 / 122

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Sud, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 129, boulevard Saint-Joseph afin d'installer une enseigne détachée.

ADOPTÉE

17. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux – 290, boulevard Saint-Joseph – Approuver un concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2014-08-11 / 123

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des Centres commerciaux, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 290, boulevard Saint-Joseph afin d'autoriser un nouveau concept d'affichage sur la façade principale et sur la façade arrière en remplacement des enseignes existantes, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Inventaire des enseignes à maintenir et à enlever – 290, boulevard Saint-Joseph – 18 mars 2014 (annexes 4 et 5);
- Enseigne proposée en façade avant– 290, boulevard Saint-Joseph – Impression Charles – 18 mars 2014 (annexe 6);
- Enseignes proposées en façade arrière– 290, boulevard Saint-Joseph – Impression Charles – 18 mars 2014, révisé 4 juillet 2014 (annexe 7).

ADOPTÉE

18. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 43, rue Principale – Installer une enseigne commerciale détachée – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Questions, réponses, commentaires :

- On demande d'explorer la possibilité de modifier la réglementation de façon à assujettir la construction de clôtures à des critères du Règlement relatif au PIIA.

R-CCU-2014-08-11 / 124

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 43, rue Principale afin d'installer une enseigne commerciale détachée, et ce, comme illustrée au graphique intitulé : concept d'affichage proposé, 43, rue Principale.

ADOPTÉE

19. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du quartier Vaudreuil – 125-127, rue Wellington – Remplacer une partie du revêtement et les garde-corps, mettre aux normes l'escalier latéral, réparer les boiseries ainsi qu'installer des écrans architecturaux pour dissimuler les unités mécaniques sur le toit– District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- Il est question des obligations d'atténuation des impacts visuels et sonores des unités mécaniques sur le toit;
- On souhaite une confirmation du requérant pour l'étude d'impact financier de respecter les normes applicables pour dissimuler les installations hors toit en les déplaçant plutôt que d'installer des écrans.

R-CCU-2014-08-11 / 125

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 125-127, rue Wellington afin de remplacer une partie du revêtement et les garde-corps, mettre aux normes l'escalier latéral et réparer les boiseries ainsi qu'installer des écrans architecturaux pour dissimuler les unités mécaniques sur le toit, et ce, comme illustré aux documents intitulés:

- Plan d'implantation – Jean-Marie L'Heureux, architecte – 125-127, rue Wellington – 17 juillet 2014 (annexe 4);
- Élévations avant, latérales et arrières – Jean-Marie L'Heureux, architecte – 125-127, rue Wellington – 17 juillet 2014 (annexes 5 à 8);
- Échantillons de matériaux proposés – Jean-Marie L'Heureux, architecte – 125-127, rue Wellington – 23 juillet 2014 (annexe 9).

ADOPTÉE

20. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 9, rue Principale – Rénover un bâtiment, installer trois enseignes rattachées, aménager un enclos à déchets et installer une clôture – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

Questions, réponses, commentaires :

- Sur l'aménagement du site comparativement au plan d'aménagement approuvé. Il est demandé de comparer les aménagements avec le plan d'aménagement et s'il y a lieu de prévoir une mise aux normes;
- Prévoir une communication avec le propriétaire de façon à le sensibiliser à une bonification paysagère souhaitée.

R-CCU-2014-08-11 / 126

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 9, rue Principale afin :

- d'autoriser le remplacement des portes;
- d'autoriser l'ajout d'auvents et d'une petite tourelle sur le toit de l'annexe;
- d'installer trois enseignes rattachées;
- d'aménager un enclos à déchets et d'installer une clôture tels que montrés aux plans d'implantation et d'élévations proposés au 9, rue Principale, préparés par Michel Létourneau, architecte, datés de mars 2014, révisés du 21 juillet 2014,

et ce, conditionnellement :

- à l'obtention du certificat d'autorisation du ministère de la Culture et des Communications du Québec avant l'approbation du conseil;
- au retrait de l'enseigne sur poteau existante.

ADOPTÉE

23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 84, rue du Geai-Bleu – Réduire la marge latérale sur rue minimale entre un abri d'auto attaché et une ligne de terrain – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

Questions, réponses, commentaires :

- Porter une attention particulière pour s'assurer qu'il n'y ait aucun empiètement de plantation dans le triangle de visibilité.

R-CCU-2014-08-11 / 127

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 84, rue du Geai-Bleu afin de réduire la marge latérale sur rue de 3 à 1,20 m, et ce, conditionnellement à la réalisation de l'aménagement paysager, comme illustré sur le plan intitulé : Plan d'implantation accepté par le requérant en date du 3 juillet 2014 et identification de la dérogation mineure, 84, rue du Geai-Bleu.

ADOPTÉE

24. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 180, boulevard Maisonneuve – Augmenter la superficie maximale des enseignes affichant le menu du service à l'auto d'un service de restauration – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- La demande de considérer l'érection d'un écran visuel et sonore entre le terrain et la rue Champlain dans le but d'atténuer les impacts de l'allée de circulation du service à l'auto à l'extérieur des limites de la propriété commerciale;
- Une vérification qui sera faite avec les représentants du commerce pour explorer les coûts de construction d'un écran végétal;
- Il est question du nombre de requêtes enregistrées relativement aux nuisances dans le secteur.

Après échanges, on convient de reporter la recommandation du CCU au conseil à une prochaine séance.

25. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 59, rue Marcotte – Régulariser la marge d'implantation latérale d'un garage incorporé à une habitation – District électoral de Touraine – Denis Tassé

R-CCU-2014-08-11 / 128

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 59, rue Marcotte visant à réduire la marge d'implantation latérale gauche minimale requise de 1,5 m à 1,08 m afin de régulariser l'implantation d'un garage incorporé à l'habitation.

ADOPTÉE

- 26. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 67, rue des Hêtres – Augmenter la hauteur, le pourcentage maximal de superficie et la hauteur maximale des portes, d'un bâtiment accessoire détaché (garage) – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau**

Questions, réponses, commentaires :

- L'approche des requêtes cas par cas pour des demandes similaires;
- Les analyses antérieures effectuées par le comité pour des demandes semblables.

R-CCU-2014-08-11 / 129

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 67, rue des Hêtres afin d'augmenter :

- la hauteur maximale du bâtiment accessoire détaché de 4,5 m à 8 m;
- le pourcentage maximal de superficie d'implantation du bâtiment accessoire détaché de 80 % à 115 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal;
- la hauteur maximale des portes du garage privé de 2,5 m à 3 m pour les portes de droite et 4 m pour la porte de gauche,

et ce, conditionnellement :

- au remplacement des deux arbres coupés;
- à la démolition de la grange existante;
- à la réalisation et présentation d'une expertise géotechnique en vertu du règlement 511-7-1-2014 relativement à une intervention dans une zone potentiellement exposée aux glissements de terrain afin de démontrer que le sol n'est pas menacé par un glissement de terrain, que le projet de construction n'agira pas comme facteur déclencheur en déstabilisant le site et les terrains adjacents et qu'il ne constituera pas un facteur aggravant en diminuant indûment les coefficients de sécurité qui y sont associés.

ADOPTÉE

- 27. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005- 215, chemin Perry- Réduire les marges avant et latérale d'un bâtiment principal sur un terrain d'angle – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

R-CCU-2014-08-11 / 130

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 215, chemin Perry visant à réduire la marge avant minimale et la marge latérale minimale applicable pour un terrain d'angle :

- de 46 m à un minimum de 15 m pour la marge avant donnant sur le chemin Perry;
- de 46 m à un minimum de 25 m la marge latérale sur rue donnant sur le chemin Eardley.

ADOPTÉE

- 28. Questions diverses :**

On demande de prévoir des présentations d'information sur la réglementation d'urbanisme pour les membres du comité. Prévoir un calendrier et une liste des sujets présentés par l'administration.

On demande une nouvelle présentation de l'analyse de projet présenté le 28 octobre 2013 concernant la dérogation mineure au 79, chemin Fraser dans le but de faire une discussion et une rétrospective du dossier.

- 29. Levée de la séance**

La séance est levée à 21h 30.