



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

195^e séance tenue le 8 septembre 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^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Louis Chabot, chef de division de l'urbanisme, secteur de Hull.
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – dév. Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, chef de div. de l'urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers
M^{me} Jenny Serrano, chargée de projets-design urbain

Autres :

M^{me} Denise Laferrière, Conseillère - District de Hull-Wright (n° 08)
M. Marc Gervais, citoyen - dossier 149-161, rue Notre-Dame
M. Claude Royer, citoyen - dossier 149-161, rue Notre-Dame
M^{me} Karen Wyatt, citoyenne - dossier 149-161, rue Notre-Dame
M. Christian Rheault, architecte - dossier 149-161, rue Notre-Dame
Trois à cinq autres citoyens et citoyennes - dossier 149-161, rue Notre-Dame
M. David Bédard Barrette, architecte - dossier 465, 575, 495 et 525, chemin Vanier

ABSENCE :

Membre

M. André Beaulieu, citoyen

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant deux sujets à l'article 17. Questions diverses.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
 - 2.1. Bulletin de vote
 - 2.2. Approbation du procès-verbal de la 194^e séance tenue le 11 août 2014 Suivi des recommandations
3. Suivi des recommandations
4. Date de la prochaine assemblée
5. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée et dérogations mineures aux 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île
6. Période de questions des citoyennes et citoyens.
- 6.1. Modification d'un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumetières – 465, 475, 495 et 525, chemin Vanier
7. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades au 655, boulevard Saint-René Ouest
8. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires aux 59-61, rue Eddy
9. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord au 179, boulevard Saint-Joseph
10. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord au 275, boulevard Saint-Joseph
11. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 186, avenue de la Colline
12. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer au 71, rue Principale
13. Usage conditionnel au 192, chemin Saint-Thomas
14. Usage conditionnel au 110, rue Nelligan
15. Usage conditionnel au 180, rue de Salernes
16. Usage conditionnel au 2299, rue Saint-Louis
17. Questions diverses :
 - a) Documentation
 - b) Formation Association québécoise d'urbanisme (AQU), 24 et 25 octobre 2014
18. Levée de la séance.

2.2. Approbation du procès-verbal de la 194^e séance tenue le 11 août 2014

Le procès-verbal de la 194^e séance tenue le 11 août 2014 est approuvé.

3. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

4. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 6 octobre 2014.

5. Projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Musée – 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île – Agrandir deux bâtiments afin de les transformer en une habitation multifamiliale incluant un espace commercial – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses, commentaires :

- On désire obtenir plus d'informations sur la consultation des citoyens et citoyennes effectuée par le promoteur du projet;

- On met à la disposition une copie de la présentation effectuée le 12 août 2014 devant les voisins et résidents du quartier, de la fiche de présences (nom, adresse et courriel des participants et participantes) et du rapport de consultation;
- Le nombre de logements (26) du projet actuel comparé au nombre de logements (10) du projet approuvé par le conseil municipal au mois d'août 2012;
- Le nombre de places (24) de stationnement souterrain;
- La sortie du stationnement souterrain présentant un certain niveau de risque pour les piétons;
- On souligne, qu'il serait pertinent de présenter plus d'une option incluant, entre autres, celle formulée par le requérant, celle recommandée par le service et celle sans dérogation mineure;
- L'intégration du bâtiment dans son milieu devrait être évaluée;
- On souligne que l'implantation du bâtiment (aucun accès véhiculaire à l'arrière) respecte les dispositions relatives à la prévention des incendies;
- Tous les propriétaires directement touchés par le projet devraient être consultés;
- La Ville devrait offrir aux promoteurs de projets un encadrement pour effectuer, dans les règles de l'art, les consultations citoyennes;
- Une analyse de risque associé au projet (dont la rentabilité du projet pour le promoteur et les bénéfices pour la Ville dans le contexte réglementaire) faciliterait la formulation de la recommandation;
- L'argumentaire financier ne devrait pas être utilisé pour accorder des dérogations mineures;
- Ne devrait-on pas offrir des logements de plus grande superficie afin d'attirer au centre-ville des familles?

6. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée des citoyens et citoyennes.

M. Marc Gervais est préoccupé par les dérogations mineures qui proposent de réduire la marge latérale droite de 1,5 m à 0 m et la marge arrière de 5 m à 3,5 m. Il est également préoccupé par le stationnement souterrain qui sera implanté à la ligne 0. Il signale que le mur de fondation de l'édifice sera donc construit à 0 m de la ligne latérale droite et de la ligne arrière.

M. Claude Royer mentionne qu'il partage les mêmes préoccupations que M. Gervais. De plus, M. Royer souligne que la façade arrière devrait être améliorée architecturalement (ex. la présence de balcons aux deuxième et troisième étages à repenser). Enfin, M. Royer estime que l'offre de logements devrait être plus variée en matière de superficie (trop de micro-logements).

Arrivée de M. Yvon Dallaire.

M. Christian Rheault, architecte, présente les principales caractéristiques du projet en insistant, entre autres, sur l'implantation, la volumétrie, le traitement architectural des façades et des matériaux.

Quelques questions, réponses et commentaires sont ensuite formulés, notamment sur la proximité du projet de construction au 163, rue Notre-Dame-de-l'Île et au 166, rue Champlain, de la gestion du risque lors de la construction et sur l'accessibilité universelle ainsi que les possibilités d'adaptabilité des logements.

Départ des citoyens et citoyennes, des promoteurs et du consultant du projet du 149-161, rue Notre-Dame-de-l'Île et de M^{me} Denise Laferrière.

On convient de reporter la formulation des recommandations à la prochaine séance du CCU.

D'ici là, le requérant sera invité à améliorer l'aspect esthétique du mur de soutènement et de la façade arrière, à revoir l'ampleur de la réduction de la marge arrière et à offrir des logements de plus grande superficie afin d'attirer au centre-ville des familles.

6.1 Modification d'un projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 465, 475, 495 et 525, chemin Vanier – Construire quatre bâtiments dans un projet commercial intégré – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Arrivée de M. David Bédard Barrette, architecte.

M. David Bédard Barrette, architecte, présente les modifications proposées pour quatre bâtiments du projet commercial situé au 465, 475, 495 et 525, chemin Vanier.

M. Bédard Barrette souligne que les modifications proposées ainsi que les nouvelles façades respectent les caractéristiques du projet initial.

Questions, réponses, commentaires :

- Sur le concept d'affichage d'un commerce donnant sur le boulevard des Allumettières;
- Les jeux de lumière qui sont prévus sur la tourelle du bâtiment situé au 465, chemin Vanier.

Départ de M. David Bédard Barrette, architecte.

R-CCU-2014-09-08 / 131

CONSIDÉRANT QU'un projet commercial intégré dans un noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières a été approuvé pour les propriétés du 455 à 545, chemin Vanier lors de la séance du conseil municipal du 18 mars 2014, résolution CM-2014-178;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis était conforme au plan et à la réglementation en urbanisme à l'exception des dispositions assujetties aux dérogations mineures accordées lors de la séance du conseil municipal du 18 mars 2014, résolution CM-2014-141;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a, depuis, apporté des modifications au concept architectural des bâtiments situés aux 465, 475, 495 et 525, chemin Vanier;

CONSIDÉRANT QUE les modifications apportées au projet sont conformes aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'approuver les modifications du projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 465, 475, 495 et 525, chemin Vanier afin de construire quatre bâtiments dans un projet commercial intégré, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Extraits - Élévations approuvées au conseil municipal le 18 mars 2014 - Élévations proposées le 27 août 2014 - Préparées par TLA, architectes - Bâtiment E-F - 495, chemin Vanier;
- Extraits - Élévations approuvées au conseil municipal le 18 mars 2014 - Élévations proposées le 27 août 2014 - Préparées par TLA, architectes - Bâtiment G-H - 475, chemin Vanier;
- Extraits - Élévations approuvées au conseil municipal le 18 mars 2014 - Élévations proposées le 27 août 2014 - Préparées par TLA, architectes - Bâtiment J - 465, chemin Vanier;
- Extraits - Élévations approuvées au conseil municipal le 18 mars 2014 - Élévations proposées le 20 août 2014 - Préparées par TLA, architectes - Bâtiment C - 525, chemin Vanier.

De plus, ce Comité recommande au conseil de supprimer sur le bâtiment G-H situé au 475, chemin Vanier, la couleur orange sur l'élévation arrière donnant sur le boulevard des Allumettières et de réduire la longueur du bandeau orange sur l'élévation latérale est.

ADOPTÉE

7. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 655, boulevard Saint-René Ouest – Rénover, agrandir le bâtiment et l'espace de stationnement existant, installer de nouvelles enseignes – District électoral du Versant – Daniel Champagne

À la suite de quelques questions, réponses et commentaires, on demande de maintenir à 152 le nombre de cases de stationnement sur la propriété du 655, boulevard Saint-René Ouest.

R-CCU-2014-09-08 / 132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un agrandissement, une rénovation et un nouveau concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 655, boulevard Saint-René Ouest;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment existant, par son emplacement et son rapprochement du boulevard Saint-René-Ouest, contribue à mieux encadrer le domaine public et rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles volumétries de l'agrandissement proposé et l'utilisation de matériaux de qualité supérieure s'harmonisent bien au bâtiment existant en tenant compte du contexte d'ensemble pour maximiser son impact visuel;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural proposé contribue au caractère attrayant de l'ensemble en introduisant, entre autres, un rez-de-chaussée animé par de grandes vitrines marquant bien les accès au bâtiment et permettant à la lumière naturelle de joindre des parties du bâtiment en sous-sol;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout de trottoirs vers le domaine public et l'espace de stationnement permettront des déplacements plus sécuritaires et attrayants pour les piétons et les cyclistes;

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'arbres autour de l'espace de stationnement agrandi et à l'intérieur d'îlots paysagers permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées s'harmonisent avec les façades et l'architecture du bâtiment rénové et agrandi par un positionnement et des dimensions proportionnées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 655, boulevard Saint-René Ouest afin :

- de rénover et agrandir le bâtiment et l'espace de stationnement existants;
- d'installer de nouvelles enseignes,

et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation suggéré - Préparé par Lapalme/Rhéault architectes+associés en mai 2014 - 655, boulevard Saint-René Ouest;
- Architecture du bâtiment agrandi et rénové - Préparé par Lapalme/Rhéault architectes+associés en mai 2014 - 655, boulevard Saint-René Ouest;
- Concept d'affichage proposé - Préparé par Lapalme/Rhéault architectes+associés en mai 2014 - 655, boulevard Saint-René Ouest.

De plus, ce Comité recommande au conseil d'approuver l'aménagement d'un stationnement totalisant 152 cases au lieu de 157 cases pour desservir le 655, boulevard Saint-René Ouest.

ADOPTÉE

Départ de M. Yvon Dallaire.

8. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires – 59-61, rue Eddy – Installer deux enseignes rattachées – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrrière

R-CCU-2014-09-08 / 133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment a été formulée pour la propriété située aux 59-61, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment renferme trois locaux dont un occupé par un commerce d'impression numérique voulant s'afficher à l'aide de deux enseignes, dont une sur la vitrine;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes proposées évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment et favorisent une surface homogène;

CONSIDÉRANT QUE les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du centre administratif et d'affaires, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 59-61, rue Eddy afin d'installer deux enseignes rattachées, dont une sur vitrine, et ce, comme illustré au document en annexe intitulé : Enseignes proposées – Artopix – 59-61, rue Eddy (Annexe 3).

ADOPTÉE

9. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 179, boulevard Saint-Joseph – Approuver le concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Manoir-des-trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

On demande que soit ajouté un « accent aigu » sur le « e » du mot « médicaux » écrit sur l'enseigne en projection qui sera installée au 179, boulevard Saint-Joseph.

R-CCU-2014-09-08 / 134

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 179, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment renferme un seul usage commercial de vente de matériel paramédical, mais que le propriétaire a déposé une demande de permis d'affaires afin de loger un autre commerce au deuxième étage;

CONSIDÉRANT QUE des enseignes, dont une en projection sont déjà installées sur le bâtiment et nécessitent leur remplacement pour le changement d'appellation commerciale et que les auvents existants sont à remplacer dans le cadre de ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage proposé vise à limiter l'affichage sur le bâtiment sur trois auvents et une enseigne en projection existante pour les deux commerces qui seront en activité;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage propose des enseignes qui sont conçues comme une partie de la façade et favorise la continuité des auvents sur la rue commerciale;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 179, boulevard Saint-Joseph afin d'approuver le concept d'affichage sur le bâtiment, et ce, comme illustré au document intitulé : Concept d'affichage – Enseignes Multi graphique – 179, boulevard Saint-Joseph – 18 août 2014 (Annexe 4) en ajoutant un « accent aigu » sur le « e » du mot « médicaux ».

ADOPTÉE

10. Projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord – 275, boulevard Saint-Joseph – Remplacer le revêtement des façades avant et latérale sur rue, déplacer une fenêtre et installer deux enseignes rattachées – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrrière

On demande qu'une bande gazonnée et des bacs à fleurs amovibles soient ajoutés le long de la façade avant.

R-CCU-2014-09-08 / 135

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la rénovation du bâtiment et l'installation de deux enseignes rattachées a été formulée pour la propriété située au 275, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment de deux étages renferme un usage commercial conforme d'hôtellerie dont l'entrée principale donne sur le coin du boulevard Saint-Joseph et la rue Sherbrooke;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement métallique existant sur le bâtiment accentue l'horizontalité des façades ne permettant pas de mettre en valeur l'entrée principale et que le projet propose une nouvelle structuration de la façade et le remodelage de l'affichage sur le bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit le déplacement d'une fenêtre du bâtiment avant afin d'harmoniser les ouvertures du rez-de-chaussée et de l'étage sur la façade donnant sur le boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE l'ancien propriétaire du bâtiment a asphalté sans autorisation la bande paysagée existante se trouvant sur le domaine public et que le projet propose de la gazonner;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que le projet s'inspire des caractéristiques architecturales, de l'articulation de la façade, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de consolidation du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph Nord, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 275, boulevard Saint-Joseph afin :

- de remplacer le revêtement extérieur sur une partie du bâtiment;
- de déplacer une fenêtre sur la façade avant;
- d'installer deux enseignes rattachées,

et ce, comme illustré aux documents suivants :

- Plan d'implantation –275, boulevard Saint-Joseph – Sylvie Tassé, technologue – 13 août 2014;
- Élévations avant et latérale droite– 275, boulevard Saint-Joseph - Sylvie Tassé, technologue – 13 août 2014;
- Élévation latérale gauche et échantillons de matériaux et couleurs– 275, boulevard Saint-Joseph – Sylvie Tassé, technologue – 13 août 2014;
- Enseignes proposées– 275, boulevard Saint-Joseph – Sylvie Tassé, technologue – 13 août 2014.

De plus, ce Comité recommande au conseil d'approuver l'aménagement d'une bande gazonnée et l'installation de bacs à fleurs amovibles le long de la façade avant donnant sur le boulevard Saint-Joseph.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Jenny Serrano.

11. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 186, avenue de la Colline – Agrandir un bâtiment commercial et modifier des détails architecturaux du bâtiment existant – District électoral de Lucerne – Mike Duggan

On dépose un nouveau plan d'implantation avec perspective et de nouveaux plans d'élévations préparés par Michel Létourneau, architecte, reçus le 27 août 2014.

Après quelques questions, réponses et commentaires, on demande que soit amélioré le traitement architectural de l'agrandissement des façades sud et ouest, entre autres, en ajoutant des ouvertures (portes ou fenêtres) en s'inspirant de celles que l'on retrouve sur le bâtiment d'origine.

R-CCU-2014-09-08 / 136

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un agrandissement d'un bâtiment commercial et des modifications des détails architecturaux du bâtiment existant a été formulée pour la propriété située au 186, avenue de la Colline;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement du bâtiment est destiné à des fins d'espace pour la vente au détail;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), 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 186, avenue de la Colline afin d'agrandir un bâtiment commercial et de modifier des détails architecturaux du bâtiment existant comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et perspective, préparé par Michel Létourneau, architecte, reçu le 27 août 2014, 186, avenue de la Colline;
- Élévation avant actuelle et projetée (est), préparée par Michel Létourneau, architecte, reçue le 27 août 2014, 186, avenue de la Colline;
- Élévation latérale gauche actuelle et projetée (sud), préparée par Michel Létourneau, architecte, reçue le 27 août 2014, 186, avenue de la Colline;
- Élévation arrière actuelle et projetée (ouest), préparée par Michel Létourneau, architecte, reçue le 27 août 2014, 186, avenue de la Colline;
- Élévation latérale droite actuelle et projetée (nord), préparée par Michel Létourneau, architecte, reçue le 27 août 2014, 186, avenue de la Colline.

De plus, ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'insertion au 186, avenue de la Colline, et ce, en améliorant le traitement architectural de l'agrandissement de l'élévation arrière actuelle et projetée (ouest), entre autres, en ajoutant des ouvertures (portes ou fenêtres) ou en s'inspirant des détails architecturaux que l'on retrouve sur le bâtiment d'origine.

ADOPTÉE

12. Projet d'insertion dans le secteur patrimonial du Vieux-Aylmer – 71, rue Principale – Installer trois enseignes commerciales, trois enseignes directionnelles et restaurer une enseigne d'identification – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2014-09-08 / 137

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 71, rue Principale;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est destiné à renfermer des usages commerciaux de restauration, que trois enseignes commerciales serviront à recevoir l'affichage de trois futurs commerces et qu'une enseigne d'identification existante depuis le siècle dernier est destinée à être restaurée;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), 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 71, rue Principale afin :

- d'installer six enseignes rattachées, dont trois enseignes commerciales et trois enseignes directionnelles;
- de restaurer une enseigne d'identification,

et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Concept d'affichage et enseignes proposées, 71, rue Principale. Plans préparés par le requérant, reçus le 15 août 2014 et amendés le 19 août 2014, annotés par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Enseigne existante à restaurer, 71, rue Principale, Plan préparé par le requérant, reçu le 15 août 2014, annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Émilie Breton.

13. Usage conditionnel – 192, chemin Saint-Thomas – Aménager un logement additionnel – District électoral de Bellevue – Sylvie Goneau

R-CCU-2014-09-08 / 138

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour aménager un logement additionnel pour la propriété située au 192, chemin Saint-Thomas;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un logement additionnel respecte les dispositions particulières applicables à un usage additionnel précisées à l'article 77 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- Un seul logement additionnel est autorisé par bâtiment principal;
- La personne qui exploite le logement additionnel doit avoir son domicile principal dans le bâtiment dans lequel cet usage est exercé;
- La superficie de plancher du logement additionnel ne peut excéder 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment, en incluant la cave, dans lequel il est situé;
- La superficie de plancher du logement additionnel ne doit pas être inférieure à 40 m², ni supérieure à 90 m²;
- La superficie totale de plancher du bâtiment dans lequel le logement additionnel est situé ne doit pas être inférieure à 160 m²;
- L'aménagement du logement additionnel ne doit pas entraîner de modification dans l'apparence du bâtiment, notamment à l'égard de son architecture d'habitation unifamiliale à structure isolée;
- La superficie du terrain sur lequel se trouve le logement additionnel doit être suffisante pour permettre l'aménagement d'une case de stationnement hors rue le desservant;
- Le logement additionnel peut posséder un numéro d'immeuble distinct.

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un logement additionnel respecte les critères d'évaluation applicables à un logement additionnel précisés à l'article 24 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- L'architecture du bâtiment destiné à être occupé par un usage additionnel ne doit pas se distinguer de celle d'un bâtiment comprenant un seul logement;
- Un seul accès doit se retrouver sur la façade principale;
- Le logement additionnel doit bénéficier d'un bon éclairage naturel;
- Aucune clôture supplémentaire ne doit être aménagée afin de délimiter un espace extérieur autre que celle normalement érigée pour une habitation unifamiliale;
- Une seule entrée électrique et une seule entrée de service pour les réseaux de télécommunications doivent desservir les deux logements;
- Une seule entrée de service pour l'égout sanitaire et l'aqueduc doit desservir les deux logements;
- Aucun bâtiment accessoire supplémentaire ne doit être aménagé pour desservir le logement additionnel;

- Les besoins de stationnement des deux logements doivent être couverts dans les limites du terrain occupé par le bâtiment :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 192, chemin Saint-Thomas afin d'agrandir l'habitation existante et d'y aménager un logement additionnel, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation et agrandissement, préparé par Louise Genest, arpenteur-géomètre, janvier 2014 - 192, chemin Saint-Thomas;
- Élévations proposées, préparées par Luc Paris, mars 2014 - 192, chemin Saint-Thomas;
- Plans d'aménagement intérieurs proposés, préparés par Luc Paris, mars 2014 - 192, chemin Saint-Thomas.

ADOPTÉE

14. Usage conditionnel – 110, rue Nelligan – Agrandir un service de garderie – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

À la suite d'une question, on confirme que l'agrandissement se fera uniquement sur la propriété du 110, rue Nelligan et n'empiètera pas sur le parc Émile-Nelligan.

R-CCU-2014-09-08 / 139

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 110, rue Nelligan;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'agrandissement d'une garderie afin d'accueillir 30 enfants de plus, pour un total de 80 enfants;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et extérieur;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de l'espace de stationnement actuel de neuf cases sera augmentée à 11 cases afin de répondre aux exigences réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie respecte les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- Le terrain visé par l'implantation, la construction d'un bâtiment principal destiné à abriter l'usage « 6541 Service de garderie » devrait être situé aux abords d'une voie de circulation de type « artère » ou « collectrice », tel qu'il est illustré au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005, afin de minimiser les impacts liés à la circulation;
- La localisation de l'aire de jeu extérieure et ses aménagements devraient limiter les impacts sur le voisinage notamment par rapport au bruit;
- L'emplacement devrait bénéficier de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 110, rue Nelligan afin d'agrandir un service de garderie pour 30 enfants de plus sur le terrain actuel du CPE, et ce, comme illustré sur les documents suivants :

- Plan d'implantation, préparé par Pierre J. Tabet, architecte, en mai 2014, 110, rue Nelligan;
- Photos du bâtiment existant et élévations, préparées par Pierre J. Tabet, architecte, en mai 2014, 110, rue Nelligan;
- Élévations et matériaux existants et projetés, préparés par Pierre J. Tabet, architecte, en mai 2014, 110, rue Nelligan.

ADOPTÉE

15. Usage conditionnel – 180, rue de Salernes – Régulariser un logement additionnel existant – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

À la suite d'une question, on confirme que le logement additionnel existant bénéficie d'un bon éclairage naturel.

R-CCU-2014-09-08 / 140

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour régulariser un logement additionnel existant pour la propriété située au 180, rue de Salernes;

CONSIDÉRANT QUE le logement additionnel existant respecte les dispositions particulières applicables à un usage additionnel précisées à l'article 77 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- Un seul logement additionnel est autorisé par bâtiment principal;
- La personne qui exploite le logement additionnel doit avoir son domicile principal dans le bâtiment dans lequel cet usage est exercé;
- La superficie de plancher du logement additionnel ne peut excéder 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment, en incluant la cave, dans lequel il est situé;
- La superficie de plancher du logement additionnel ne doit pas être inférieure à 40 m², ni supérieure à 90 m²;
- La superficie totale de plancher du bâtiment dans lequel le logement additionnel est situé ne doit pas être inférieure à 160 m²;
- L'aménagement du logement additionnel ne doit pas entraîner de modification dans l'apparence du bâtiment, notamment à l'égard de son architecture d'habitation unifamiliale à structure isolée;
- La superficie du terrain sur lequel se trouve le logement additionnel doit être suffisante pour permettre l'aménagement d'une case de stationnement hors rue le desservant;
- Le logement additionnel peut posséder un numéro d'immeuble distinct.

CONSIDÉRANT QUE le logement additionnel existant respecte les critères d'évaluation applicables à un logement additionnel précisés à l'article 24 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- L'architecture du bâtiment destiné à être occupé par un usage additionnel ne doit pas se distinguer de celle d'un bâtiment comprenant un seul logement;
- Un seul accès doit se retrouver sur la façade principale;
- Le logement additionnel doit bénéficier d'un bon éclairage naturel;
- Aucune clôture supplémentaire ne doit être aménagée afin de délimiter un espace extérieur autre que celle normalement érigée pour une habitation unifamiliale;
- Une seule entrée électrique et une seule entrée de service pour les réseaux de télécommunications doivent desservir les deux logements;
- Une seule entrée de service pour l'égout sanitaire et l'aqueduc doit desservir les deux logements;
- Aucun bâtiment accessoire supplémentaire ne doit être aménagé pour desservir le logement additionnel;
- Les besoins de stationnement des deux logements doivent être couverts dans les limites du terrain occupé par le bâtiment.

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 180, rue de Salernes afin de régulariser un logement additionnel existant dans l'habitation, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'aménagement intérieur, fourni par le requérant, 180, rue de Salernes;
- Élévations, fournies par le requérant, 180, rue de Salernes.

ADOPTÉE

16. Usage conditionnel – 2299, rue Saint-Louis – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral de Limbour – Cédric Tessier

On considère que l'un des trois critères, soit la proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc (proximité, mais difficilement accessible), un centre communautaire ou une bibliothèque, pour accorder un usage conditionnel en vue d'autoriser un usage de service de garderie est plutôt difficile à respecter.

On demande donc que soit aménagée une aire de jeu extérieure bien au-delà de la superficie minimum requise de 240 m².

R-CCU-2014-09-08 / 141

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 2299, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre l'implantation d'une garderie de 60 enfants dans le bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement intérieur et d'aménagement du terrain (aire de jeu, stationnement) afin de répondre aux exigences réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déposé une demande au ministère de la Famille et des Aînés visant à obtenir un permis d'opération pour la garderie et cette demande est à l'étude par le Ministère;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un service de garderie ne respecte que partiellement les dispositions générales applicables à un usage de service de garderie « 6541-Service de garderie » du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- Le terrain visé par l'implantation, la construction d'un bâtiment principal destiné à abriter l'usage « 6541 Service de garderie » devrait être situé aux abords d'une voie de circulation de type « artère » ou « collectrice », tel qu'il est illustré au Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005, afin de minimiser les impacts liés à la circulation;
- La localisation de l'aire de jeu extérieure et ses aménagements devraient limiter les impacts sur le voisinage, notamment par rapport au bruit;
- L'emplacement devrait bénéficier de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque;

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement d'une garderie au 2299, rue Saint-Louis bénéficie que partiellement de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque :

Que ce Comité, suite à l'avis du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 2299, rue Saint-Louis afin d'autoriser l'usage « 6541- Service de garderie » pour une garderie de 60 enfants, et ce, comme illustré sur les documents suivants :

- Plan d'implantation proposé, préparé par Pierre J. Tabet, architecte, en avril 2014, 2299, rue Saint-Louis;
- Plans d'aménagement intérieur, préparés par Pierre J. Tabet, architecte, en avril 2014, 2299, rue Saint-Louis,

et ce, conditionnellement à l'émission du permis d'opération par le ministère de la Famille et des Aînés.

De plus, ce Comité recommande au conseil d'augmenter la superficie de l'aire de jeux extérieure bien au-delà de la superficie minimum requise de 240 m², et ce, afin de remédier à l'absence de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque à proximité du 2299, rue Saint-Louis.

ADOPTÉE

17. Questions diverses :

a) Documentation

On demande s'il est possible de diminuer le nombre de sujets devant être traités lors des séances du CCU et en même temps de faciliter la compréhension des dossiers complexes et de grandes ampleurs par de brèves présentations.

On ajoute qu'il est difficile pour les nouveaux membres du CCU de bien répondre aux attentes. On souligne que les documents (analyse de projets) sont en constante amélioration et qu'un programme de formation sera proposé à la prochaine séance afin de rendre le travail plus facile.

On demande également qu'une présentation du dossier relatif au 79, rue Fraser soit effectuée lors d'une prochaine séance. On indique que ce dossier pourra, après le dépôt au conseil municipal du rapport de l'enquête administrative, être inscrit de nouveau à l'ordre du jour du CCU à moins qu'il ne soit judiciairisé entre-temps.

b) Formation AQU, 24 et 25 octobre 2014

M^{mes} Olive Kamanyana, Chantal Lafrance et Christiane Thérien ainsi que M. Michel Paquette signifient leur intérêt à participer à la formation organisée par l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) qui se tiendra à Granby les 24 et 25 octobre 2014.

Un suivi sera assuré à ce sujet auprès des personnes intéressées.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 21h 35.