



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

217^e séance tenue le 21 mars 2016 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des comités, 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} Olive Kamanyana, citoyenne
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Denys Laliberté, citoyen
M. Robert Laviolette, citoyen
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen
M. Michel Paquette, citoyen
M. Jocelyn Plourde, citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Autres :

MM. André Gauvin, Michel Langlois et Jean-François Touchet – article 8

ABSENCE

Membre

M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016
4. Signature du procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016
5. Suivi des recommandations
 - a) Modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 et 505, chemin Vanier

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

6. Dates de prochaine assemblée
7. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 8-10, rue Leduc
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone commerciale C-16-062 à même la totalité de la zone d'habitation H-16-152 dans le but de permettre des usages commerciaux
10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Autoriser la classe d'usages résidentiels « Habitation de type familial (H1) » à la zone communautaire P-09-061 – 325, rue Laramée
11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dérogations mineures au 639, rue Saint-Louis
12. Projet de rénovation dans le secteur de redéveloppement de Deschênes et dérogation mineure au 38, rue Côté
- 12.1. Projet d'insertion villageoise des Explorateurs et d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer et dérogation mineure au 99, rue Symmes
13. Projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des faubourgs de l'Île au 39, rue Hélène-Duval
14. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des abords du parc Fontaine au 101-103, rue Frontenac
15. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Vaudreuil au 45, rue de l'Hôtel-de-Ville
16. Modification d'un projet de développement - Écoquartier Connaught, phase 5, rue du Jockey
17. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 31-37, rue Laval
18. Usage conditionnel et dérogation mineure au 184, rue Mutchmore
19. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 219, avenue du Bois-Franc
20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 160, rue Sherbrooke
21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 100, rue d'Edmonton
22. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 111 et 115, rue Claude-Monet
23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 404 et 408, rue du Jockey
24. Questions diverses :
25. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016

Le procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016 est approuvé.

Une brève explication est formulée sur la définition des mots : « suggestion » et « proposition ».

4. Signature du procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016

Le procès-verbal de la 216^e séance tenue le 15 février 2016 a été signé par le président.

5. Suivi des recommandations

- a) Modification du projet d'intervention dans le noyau commercial de quartier du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – 455 et 505, chemin Vanier – Ajuster le concept architectural des bâtiments

Un document expliquant les ajustements effectués au concept architectural des bâtiments situés au 455 et 505, chemin Vanier a été préparé et distribué pour information.

- b) Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne – Construire un nouveau bâtiment résidentiel et un nouveau bâtiment commercial

Le président procède à la lecture de certains passages d'une lettre de l'Association du patrimoine d'Aylmer faisant état de la position de cette Association sur le projet de développement du 171, rue Principale et 300, boulevard Wilfrid-Lavigne.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le mardi 29 mars 2016.

7. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 8-10, rue Leduc – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 15 étages – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

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

- Le nombre de cases de stationnement pour bicyclettes;
- L'opérationnalisation d'un ascenseur conçu spécialement pour les voitures;
- Le nombre de logements et la tenure (condominium et locatif);
- L'importance historique de l'imprimerie Gauvin (ex. installation d'une plaque);
- Le 5^e étage qui sera commercial et non résidentiel;
- Le caractère environnemental et durable du projet.

R-CCU-2016-03-21 / 65

CONSIDÉRANT QUE le conseil a approuvé en 2014 un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour la propriété du 8-10, rue Leduc, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel 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 à 0 m des lignes de terrain pour les cinq premiers étages seulement;
- un bâtiment présentant un coefficient d'occupation au sol maximal de 13.

CONSIDÉRANT QU'une étude du marché réalisée à la demande du promoteur a conclu que la programmation initiale du projet approuvé en 2014 ne répond plus aux besoins actuels en ne fournissant pas un nombre suffisant de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur souhaite en conséquence modifier le concept initial approuvé en 2014 en ajoutant des cases de stationnement intérieures, et qu'il a déposé à cette fin une nouvelle demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation pour l'immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau concept architectural ne modifie pas la volumétrie, le coefficient d'occupation au sol et les autres caractéristiques du projet initialement approuvé, mais vise à ajouter un étage de stationnement au sous-sol et à transformer les 2^e et 3^e étages commerciaux en stationnement intérieur;

CONSIDÉRANT QUE cette transformation ne cause aucun impact négatif à l'apparence du concept architectural du projet et permet un projet qui répond mieux aux demandes de la clientèle du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé est assujéti au Règlement constituant le site du patrimoine du Portage numéro 2611 et que les travaux devront faire l'objet d'une autorisation ultérieure par le conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE ce projet s'avère conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'abroger la résolution CM-2014-827 et d'approuver un projet au 8-10, rue Leduc, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte, résidentiel et commercial présentant les caractéristiques suivantes :

- une hauteur maximale de 15 étages;
- un bâtiment occupé par des usages commerciaux au rez-de-chaussée ainsi qu'au 4^e et 5^e étage;
- un bâtiment occupé par des espaces de stationnement intérieurs au sous-sol ainsi qu'aux 2^e et 3^e étages;
- un bâtiment occupé par des usages résidentiels au 6^e étage ainsi qu'aux étages supérieurs;
- un bâtiment implanté à 0 m des lignes de terrain pour les cinq premiers étages seulement;
- un bâtiment présentant un coefficient d'occupation au sol maximal de 13,

et ce, comme illustré aux plans suivants :

- Plans : sous-sol / rez-de-chaussée / stationnement du niveau - Édifice G.E. Gauvin / 8-10, rue Leduc - Catalyse Urbaine, 17 décembre 2015;
- Plans : niveau 4 / niveau 6 à 13 / niveau 14 - Édifice G.E. Gauvin / 8-10, rue Leduc - Catalyse Urbaine, 17 décembre 2015;
- Élévation principale (ouest) et élévation sud - Édifice G.E. Gauvin / 8-10, rue Leduc - Catalyse Urbaine, 17 décembre 2015;
- Élévation est et élévation nord - Édifice G.E. Gauvin / 8-10, rue Leduc - Catalyse Urbaine, 17 décembre 2015;
- Coupes transversales - Édifice G.E. Gauvin / 8-10, rue Leduc - Catalyse Urbaine, 17 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

8. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de MM. André Gauvin, Michel Langlois et Jean-François Touchet.

Le président informe MM. Gauvin, Langlois et Touchet que le CCU a recommandé au conseil d'approuver un projet visant la construction d'un bâtiment mixte, résidentiel et commercial au 8-10, rue Leduc.

Départ de MM. André Gauvin, Michel Langlois et Jean-François Touchet.

9. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Agrandir la zone commerciale C-16-062 à même la totalité de la zone d'habitation H-16-152 dans le but de permettre des usages commerciaux – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- Le type de commerce qui sera autorisé dans ce bâtiment;
- L'historique des usages autorisés dans cette zone;
- L'impact du changement de zonage sur le caractère patrimonial de ce bâtiment.

R-CCU-2016-03-21 / 66

CONSIDÉRANT QU'une demande a été reçue afin d'inclure la propriété du 36, rue Court, à la zone commerciale C-16-052;

CONSIDÉRANT QUE le développement commercial de cette propriété s'inscrit dans l'objectif de revitalisation commerciale de ce secteur;

CONSIDÉRANT QUE la propriété du 36, rue Court, est située dans la zone d'habitation H-16-152 et que seule une autre propriété soit le 87, rue du Patrimoine, en fait partie;

CONSIDÉRANT QUE ces deux propriétés sont situées dans un îlot composé de cinq bâtiments dont trois font déjà partie de la zone commerciale C-16-062 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à agrandir la zone commerciale C-16-062 à même la totalité de la zone d'habitation H-16-152 dans le but notamment de permettre des usages commerciaux au 36, rue Court et au 87, rue du Patrimoine.

RECOMMANDÉE

10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Autoriser la classe d'usages résidentiels « Habitation de type familial (H1) » à la zone communautaire P-09-061 – 325, rue Laramée - District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétréau – Jocelyn Blondin

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

- L'usage qui sera autorisé au 35, rue Davies, bâtiment situé dans la même zone que le 325, rue Laramée;

- La demande de dérogation mineure visant une réduction du nombre minimal de cases de stationnement qui sera déposée ultérieurement.

R-CCU-2016-03-21 / 67

CONSIDÉRANT QU'une demande de changement de zonage a été formulée afin d'ajouter l'usage résidentiel « Habitation de type familial (H1) » à la zone communautaire P-09-061;

CONSIDÉRANT QUE le requérant souhaite procéder à la conversion d'une ancienne école vacante, située au 325, rue Laramée, en bâtiment résidentiel de 31 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet de conversion de ce bâtiment institutionnel vacant en habitation permet de réhabiliter le cadre bâti existant et participe à revitaliser le secteur;

CONSIDÉRANT QUE la zone communautaire P-09-061 comprend uniquement deux propriétés, soit une école vacante située au 325, rue Laramée, et le Centre d'éducation des adultes des Portages-de-l'Outaouais situé au 35, rue Davies;

CONSIDÉRANT QUE la propriété située au 35, rue Davies pourrait également faire l'objet d'une conversion en bâtiment d'affectation résidentielle advenant que cesse son utilisation à des fins éducatives;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est située dans l'aire d'affectation « résidentielle urbaine » au plan d'urbanisme et que cette affectation est compatible avec la classe d'usage résidentiel « Habitation de type familial (H1) »;

CONSIDÉRANT QUE ce changement de zonage est conforme aux orientations du plan d'urbanisme :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à autoriser la classe d'usages résidentielle « Habitation de type familial (H1) » à la zone communautaire P-09-061, et ce, comme illustré au document intitulé : Grille des spécifications proposée - zone P-09-061, 4 mars 2016.

RECOMMANDÉE

11. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 639, rue Saint-Louis - Construire deux habitations multifamiliales en projet résidentiel intégré – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le nombre de bâtiments passant de 3 à 2 pour un projet résidentiel intégré;
- Le nombre de dérogations mineures nécessaires pour réaliser ce projet.

R-CCU-2016-03-21 / 68

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire, en projet résidentiel intégré, deux habitations multifamiliales de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 639, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à démolir le bâtiment existant sur le terrain a été formulée pour la propriété située au 639, rue Saint-Louis;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser le projet de développement proposé, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement propose une architecture contemporaine et distinctive et comprend de grandes surfaces d'aires d'agrément;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue au 639, rue Saint-Louis, afin de construire, en projet résidentiel intégré, deux habitations multifamiliales de quatre logements, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 639, rue Saint-Louis, préparé par LAPALME RHEAULT architectes et associés en janvier 2016 et annoté par le SUDD;
- Élévations proposées – 639, rue Saint-Louis, préparées par LAPALME RHEAULT architectes et associés en janvier 2016,

et ce, conditionnellement à l'approbation de la démolition de l'habitation unifamiliale existante et des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 639, rue Saint-Louis – Réduire, pour un projet résidentiel intégré, la largeur minimale du terrain, le nombre de bâtiments, la distance minimale entre un bâtiment et une ligne de terrain, la distance minimale entre un bâtiment et une allée d'accès et la largeur minimale de l'allée de circulation et augmenter le nombre d'étages pour les habitations multifamiliales de quatre logements – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2016-03-21 / 69

CONSIDÉRANT QUE la réalisation du projet de développement visant à construire, en projet résidentiel intégré, deux habitations multifamiliales de quatre logements sur la propriété située au 639, rue Saint-Louis nécessite l'octroi de dérogations mineures à certaines dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de développement doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées se justifient par la superficie et la largeur limitées du terrain;

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 639, rue Saint-Louis, afin :

- de réduire, pour un projet résidentiel intégré, la largeur minimale du terrain de 40 m à 25,31 m;
- de réduire, pour un projet résidentiel intégré, le nombre minimal de bâtiments de 3 à 2 bâtiments;
- de réduire, pour un projet résidentiel intégré, la distance minimale entre un bâtiment et une ligne de terrain de 4 m à 1,5 m;
- de réduire, pour un projet résidentiel intégré, la distance minimale entre un bâtiment principal et une allée d'accès de 3 m à 1,4 m;
- de réduire la largeur minimale de l'allée de circulation à double sens de 7 m à 6 m;
- d'augmenter le nombre maximal d'étages pour une habitation multifamiliale de quatre logements de 2 à 3 étages;

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation de la démolition de l'habitation unifamiliale existante;
- l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- la plantation d'un minimum de 10 arbres et de 3 arbustes sur le terrain et à l'aménagement d'un pavé perméable pour les cases de stationnement projetés comme illustré au document intitulé : Plan d'implantation proposé – 639, rue Saint-Louis, préparé par LAPALME, RHEAULT architectes et associés en janvier 2016 et annoté par le SUDD.

RECOMMANDÉE

12. Projet de rénovation dans le secteur de redéveloppement de Deschênes – 38, rue Côté – Rénover et agrandir une habitation unifamiliale en structure isolée – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

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

- Les caractéristiques architecturales qui se distinguent des propriétés voisines.

R-CCU-2016-03-21 / 70

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver la rénovation et l'agrandissement d'une habitation unifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 38, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE la rénovation et l'agrandissement de l'habitation unifamiliale existante contribueront à rehausser la qualité du paysage urbain dans le secteur de Deschênes;

CONSIDÉRANT QUE cette propriété est située dans un secteur de redéveloppement et que le style architectural contemporain tel que proposé est recherché dans ce milieu d'insertion hétéroclite;

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

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme 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 un projet de rénovation dans le secteur de Deschênes, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 38, rue Côté, afin de rénover et agrandir l'habitation unifamiliale en structure isolée, et ce, conformément aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – 38, rue Côté, Extrait du plan réalisé par Caroline Rousseau T.P. le 17 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 38, rue Côté, Extrait du plan réalisé par Caroline Rousseau T.P. le 17 septembre 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 38, rue Côté – Réduire la proportion de matériaux de classe 1 ou 2 (brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade principale – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

R-CCU-2016-03-21 / 71

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire le pourcentage de matériaux de classe 1 ou 2 (brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) a été formulée pour la propriété située au 38, rue Côté;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation et d'agrandissement de l'habitation unifamiliale en structure isolée est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 38, rue Côté afin de réduire :

- La proportion de matériaux de classe 1 ou 2 (brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur la façade principale de l'habitation de 50 % à 20 %.

RECOMMANDÉE

12.1. Projet d'insertion villageoise des Explorateurs et d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer – 99, rue Symmes – Rénovation d'une habitation – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

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

- Les couleurs des matériaux de revêtement extérieur qui ne sont pas encore définies, mais qui devront cependant respecter les couleurs des matériaux d'origine.

R-CCU-2016-03-21 / 72

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de rénovation a été formulée pour l'habitation (maison Coghlan-Rolston) située au 99, rue Symmes;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à effectuer des travaux de rénovation pour remplacer les revêtements extérieurs et de toiture ainsi que pour remplacer un balcon par une lucarne;

CONSIDÉRANT QUE le projet de rénovation est conforme aux dispositions réglementaires applicables des règlements d'urbanisme, mis à part une disposition touchant la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale donnant sur une rue et pour laquelle une demande de dérogation mineure a été déposée;

CONSIDÉRANT QUE la propriété se situe dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation d'un bâtiment dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 99, rue Symmes, afin de remplacer le revêtement extérieur, remplacer le revêtement de toiture et remplacer un balcon par une lucarne et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Élévations proposées, Maison Coghlan-Rolston, 99, rue Symmes, Plans réalisés par les requérants, fournis le 26 juin 2015 et annotés par la division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

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

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 99, rue Symmes – Réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale sur rue de 50 % à 0 % et permettre un revêtement de déclin de bois pré-peint – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse

R-CCU-2016-03-21 / 73

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre un pourcentage de superficie de revêtement extérieur de classe 3, soit un déclin de bois pré-peint, sur 100 % de la superficie de la façade principale et de la façade latérale sur rue a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment résidentiel est connu sous le nom de la maison Coghlan-Rolston, qu'il a été construit en 1850, qu'il fait partie de l'inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau et que sa valeur patrimoniale est qualifiée de moyenne;

CONSIDÉRANT QUE l'Association du patrimoine d'Aylmer a été informée de ce projet de rénovation;

CONSIDÉRANT QU'un revêtement extérieur de bois s'apparentant au style traditionnel des revêtements des maisons de bois de l'époque de la construction de cet immeuble est proposé en remplacement du revêtement extérieur actuel de stuc;

CONSIDÉRANT QUE le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer présente des cas semblables de maisons revêtues à 100 % de bois :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 99, rue Symmes visant à réduire la proportion occupée par un revêtement extérieur de classes 1 ou 2 (maçonnerie, brique, pierre, agrégat, stuc, etc.) sur les façades avant et latérale sur rue de 50 % à 0 % afin de permettre un revêtement de déclin de bois pré-peint.

RECOMMANDÉE

13. **Projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des faubourgs de l'Île – 39, rue Hélène-Duval – Remplacer les fenêtres – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

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

- L'annexe 6 de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé pour la Ville en 2008.

R-CCU-2016-03-21 / 74

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver le remplacement des fenêtres a été formulée pour la propriété située au 39, rue Hélène-Duval;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est une habitation unifamiliale à structure isolée de type « maison allumette » pour lequel le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de s'inspirer des caractéristiques architecturales des bâtiments de même type;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'installation de six fenêtres de type «à guillotine» dont la partie supérieure est subdivisée en petits carreaux qui est une caractéristique typique des « maisons allumettes »;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit l'agrandissement de quatre fenêtres situées en façade avant et latérale gauche, orientées respectivement vers l'est et le sud, afin de maximiser l'accès à la lumière;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage des faubourgs de l'Île, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 39, rue Hélène-Duval, afin de remplacer six fenêtres dont quatre seront agrandies, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- État actuel du bâtiment et travaux proposés – 39, rue Hélène-Duval, 10 décembre 2015;
- Modèles de fenêtres – 39, rue Hélène-Duval, 10 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

14. Projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des abords du parc Fontaine – 101-103, rue Frontenac – Installer une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-03-21 / 75

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à installer une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 101-103, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE la propriété, située à l'angle des rues Frontenac et Laval, est occupée par un bâtiment de deux étages comportant six logements ainsi que deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée donnant sur la rue Frontenac;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 exige de concevoir les enseignes comme une partie intégrante de la devanture afin qu'elles s'intègrent au caractère architectural et puissent contribuer à distinguer les différents niveaux du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE tel que le recommande le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les enseignes proposées s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées de par leurs dimensions, leurs localisations, leurs formes, leurs designs, leurs formats, leurs couleurs, leurs matériaux et leur éclairage;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet d'affichage dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage des abords du parc Fontaine, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 101-103, rue Frontenac, afin d'installer une enseigne rattachée au bâtiment, le tout comme illustré au document intitulé : Enseigne proposée – 101-103, rue Frontenac – *Enseignes Aylmer*, 7 décembre 2015.

RECOMMANDÉE

- 15. Projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Vaudreuil – 45, rue de l'Hôtel-de-Ville – Rénover la marquise en façade avant et remplacer les vérandas en façade arrière par des balcons – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

R-CCU-2016-03-21 / 76

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover la marquise en façade avant et à remplacer les vérandas en façade arrière par des balcons a été formulée pour la propriété située au 45, rue de l'Hôtel-de-Ville;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment existant est une habitation multifamiliale de 12 logements ayant son entrée principale marquée par une marquise à rénover ainsi que des vérandas superposées en façade arrière que le projet vise à remplacer par des balcons;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose également de rénover la galerie à toit plat, en façade avant, par une nouvelle marquise de même largeur et profondeur, mais d'une épaisseur plus grande que celle d'origine;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 privilégie de préserver et de remettre en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment et de remplacer par d'autres composantes similaires à celles d'origine lorsque la restauration devient difficile;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage de la rue Vaudreuil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 45, rue de l'Hôtel-de-Ville, afin de rénover la marquise en façade avant et de remplacer les vérandas en façade arrière par des balcons, le tout comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – Plan & gestion + – 45, rue de l'Hôtel-de-Ville, 25 janvier 2016;
- Détail de la marquise et élévation avant – Plan & gestion + – 45, rue de l'Hôtel-de-Ville, 25 janvier 2016;
- Élévations arrière et latérale gauche – Plan & gestion + – 45, rue de l'Hôtel-de-Ville, 25 janvier 2016.

RECOMMANDÉE

- 16. Modification d'un projet de développement - Écoquartier Connaught, phase 5, rue du Jockey – Permettre l'option de développer la phase 5 en habitations unifamiliales contiguës ou en habitations unifamiliales jumelées – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

Dossier retiré à la demande du requérant.

- 17. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright – 31-37, rue Laval – Autoriser le concept d'affichage sur le bâtiment – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

Les membres du CCU sont d'accord avec la suggestion du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) d'ajouter un élément architectural sous forme de bandeau ou de rails sur la façade du 31-33, rue Laval, au-dessus du rez-de-chaussée, et ce, afin de contribuer au rehaussement de la qualité architecturale de sa façade principale et minimiser ainsi la distinction visuelle d'avec le bâtiment voisin du 33-37, rue Laval.

R-CCU-2016-03-21 / 77

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un concept d'affichage sur le bâtiment a été formulée pour la propriété située au 31-37, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE la propriété comprend deux bâtiments jumelés occupés tous deux par des usages commerciaux et portant respectivement les adresses 31-33 et 35-37, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE les deux bâtiments sont évalués distinctement dans l'inventaire municipal du patrimoine bâti de 2008 puisque le bâtiment situé à gauche de la propriété et portant l'adresse 31-33, rue Laval, est identifié comme étant de moindre valeur patrimoniale comparativement au 35-37, rue Laval, qui est décrit comme un bâtiment de valeur patrimoniale forte et jouissant d'un bon état d'authenticité;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage vise l'uniformisation de la qualité, de l'apparence et de l'emplacement de l'affichage sur le bâtiment tout en maintenant l'enseigne existante, qui a déjà été autorisée par ce conseil, et qui a fait l'objet de l'émission d'un certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright :

Que ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine du Kent-Aubry-Wright au 31-37, rue Laval, afin d'approuver le concept d'affichage sur les bâtiments, le tout, comme illustré aux documents intitulés : Concept d'affichage proposé – Graphtek – 31-37, rue Laval, 18 janvier 2016.

RECOMMANDÉE

18. Usage conditionnel – 184, rue Mutchmore – Autoriser un usage de service de garderie – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- L'impact de ce service de garderie de 60 enfants sur la circulation locale;
- La provenance de la clientèle de cette garderie.

R-CCU-2016-03-21 / 78

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à aménager un service de garderie a été formulée pour la propriété située au 184, rue Mutchmore;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à permettre la conversion du triplex existant en garderie privée non subventionnée de 60 enfants;

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

CONSIDÉRANT QUE pour autoriser ce projet, des dérogations mineures devront également être accordées par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la superficie projetée des aires de jeux extérieures pour les enfants respecte la superficie minimale requise par le Règlement de zonage numéro 502-2005;

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, soit :

- le terrain visé est situé en bordure de la rue Mutchmore qui est identifiée comme une voie de circulation de type « collectrice secondaire » au plan d'urbanisme;
- l'aire de jeux extérieure est circonscrite par une clôture opaque en bois traité d'une hauteur de 1,8 m de façon à limiter les impacts sur le voisinage;
- le terrain est à proximité de services ou d'infrastructures de soutien puisqu'il est situé à distance de marche du parc Eugène-Sauvageau.

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 184, rue Mutchmore, afin d'autoriser l'usage « 6541-Service de garderie » pour une garderie privée de 60 enfants, et ce, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation réalisé par M. Pierre J. Tabet, architecte, en date du 25 janvier 2016;
- l'octroi des dérogations mineures demandées;
- l'obtention du permis d'opération du ministère de la Famille.

RECOMMANDÉE

Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 184, rue Mutchmore – Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain, réduire la largeur minimale de deux bandes de verdure et permettre l'aménagement de cases de stationnement en tandem – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2016-03-21 / 79

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre la conversion d'un triplex en service de garderie privée de 60 enfants a été formulée pour la propriété située au 184, rue Mutchmore;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des rénovations au niveau de l'enveloppe externe du bâtiment, des travaux de réaménagement intérieur et de l'espace de stationnement existant;

CONSIDÉRANT QUE les aménagements paysagers situés dans la cour avant seront bonifiés par la plantation de deux arbres et la suppression de l'espace de stationnement existant situé à l'est du terrain au profit d'un espace paysager;

CONSIDÉRANT QU'une case de stationnement, située devant la façade principale du bâtiment, sera aménagée en dalles de béton alvéolées afin de préserver un maximum de verdure dans la cour avant;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil devra également accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

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

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 184, rue Mutchmore, visant à :

- augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain de 5 m à 7,5 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la ligne latérale de lot de 1 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de la façade principale du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- permettre l'aménagement de cases de stationnement l'une derrière l'autre,

et ce, conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements proposés sur le plan d'implantation réalisé par M. Pierre J. Tabet, architecte, en date du 25 janvier 2016;
- l'accord par le conseil municipal de l'usage conditionnel demandé;
- l'obtention du permis d'opération du ministère de la Famille.

RECOMMANDÉE

- 19. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 219, avenue du Bois-Franc – École primaire numéro 034 (Parc Clétrem) – Augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain pour un usage du groupe communautaire – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

R-CCU-2016-03-21 / 80

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à augmenter la largeur maximale d'une entrée et d'une sortie d'un débarcadère pour autobus scolaire pour une future école a été formulée pour la propriété située à l'angle de l'avenue du Bois-Franc et de la rue Hubert-Bergeron;

CONSIDÉRANT QUE la disposition réglementaire pour déterminer la largeur d'un accès à un terrain pour un usage du groupe d'usage communautaire (P) s'applique à la largeur de l'entrée et de la sortie d'un débarcadère pour autobus scolaire;

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de la dérogation mineure vise à faciliter la circulation à l'entrée et à la sortie des autobus scolaires au débarcadère proposé tout en assurant la sécurité des personnes circulant sur le site :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à augmenter la largeur maximale d'un accès au terrain ou d'une allée d'accès de 5 m à 10 m, et ce, afin de permettre l'aménagement d'un débarcadère pour autobus scolaires pour la future école primaire située au 219, avenue du Bois-Franc.

RECOMMANDÉE

20. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 160, rue Sherbrooke – Réduire la marge arrière minimale - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

R-CCU-2016-03-21 / 81

CONSIDÉRANT QU'une demande d'agrandissement du bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 160, rue Sherbrooke;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser cet agrandissement, une dérogation mineure visant à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 5,18 m doit être accordée;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation actuelle de cette habitation unifamiliale est dérogatoire et protégée par droit acquis en ce qui concerne la marge arrière puisqu'une addition a été construite en cour arrière avant 1980, à 6 m de la ligne de lot;

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires de l'immeuble prévoient démolir cette addition constituée d'un vestibule et souhaitent réaliser un agrandissement en cour arrière sur deux étages dans le but d'accroître la superficie habitable;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal étant implanté en fond de terrain et de façon irrégulière en s'orientant vers l'intersection des rues Sherbrooke et Labelle, rend difficile la réalisation d'un projet d'agrandissement arrière conforme au règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne portera pas préjudice aux propriétaires des immeubles voisins puisque le secteur est densément boisé et que l'agrandissement proposé est dissimulé de la vue des propriétaires adjacents par la végétation existante :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005, au 160, rue Sherbrooke, visant à réduire la marge arrière minimale de 7 m à 5,18 m afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal, le tout comme illustré au plan intitulé : Identification de la dérogation mineure – 160, rue Sherbrooke, 2 mars 2016.

RECOMMANDÉE

21. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 100, rue d'Edmonton – Permettre l'installation de réservoirs de carburant en surface - District du Parc-de-la-Montagne – Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- La présence des réservoirs souterrains et la décontamination du sol;
- Le malaise selon lequel la Ville désire déroger de son règlement de zonage;
- Le précédent d'une telle demande de dérogation mineure;
- L'argumentaire économique et environnemental.

Dossier reporté à une prochaine séance.

22. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 111 et 115, rue Claude-Monet – Réduire la largeur minimale du mur avant pour deux habitations bifamiliales à structure jumelée – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

R-CCU-2016-03-21 / 82

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la largeur minimale du mur avant de deux habitations bifamiliales à structure jumelée a été formulée pour les propriétés situées au 111 et au 115, rue Claude-Monet;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation de ces deux habitations bifamiliales à structure jumelée fait partie intégrante des phases 1 et 2 du projet de développement résidentiel « Les jardins Lorrain », ayant déjà fait l'objet d'une approbation du conseil par la résolution CM-2012-559;

CONSIDÉRANT QUE pour construire ces deux habitations bifamiliales à structure jumelée, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aurait dû être considérée lors de l'approbation du projet de développement en 2012;

CONSIDÉRANT QUE la réduction de la largeur minimale du mur avant pour ces deux habitations bifamiliales à structure jumelée s'inscrit dans le cadre du projet de développement approuvé :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 111 et 115, rue Claude-Monet, visant à réduire la largeur minimale du mur avant de deux habitations bifamiliales à structure jumelée de 9 m à 7,5 m.

RECOMMANDÉE

- 23. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 404 et 408, rue du Jockey – Permettre la construction de deux habitations unifamiliales en structure jumelée dans une zone ne permettant que la structure isolée – District électoral de Deschênes – Richard Bégin**

R-CCU-2016-03-21 / 83

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à permettre deux habitations unifamiliales en structure jumelée a été déposée pour les propriétés situées aux 404 et 408, rue du Jockey;

CONSIDÉRANT QUE ces deux propriétés sont situées dans deux zones d'habitation différentes dont l'une permet des habitations en structure jumelée (H-14-129) alors que l'autre ne permet que les habitations en structure isolée (H-14-056);

CONSIDÉRANT QUE lors de l'approbation du projet de développement de l'écoquartier Connaught, assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et ayant fait l'objet d'une approbation du conseil, cette situation avait été soulevée;

CONSIDÉRANT QUE cette demande s'inscrit dans le cadre de la réalisation du plan concept approuvé :

Que ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, visant à permettre la construction de deux habitations unifamiliales en structure jumelée aux 404 et 408, rue du Jockey.

RECOMMANDÉE

- 24. Questions diverses :**

On confirme qu'une rencontre des membres citoyens du CCU se tiendra le 11 avril 2016 au salon Henri-Masson à 17 h.

- 25. Levée de la séance**

La séance est levée à 19 h 40.