



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

244^e séance tenue le 27 novembre 2017 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 1^e étage, 25, rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller – District de Hull-Wright (n° 8)

Mike Duggan, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)

M^{me} Pascale Belleau, citoyenne

M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne

M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne

M. Denys Laliberté, citoyen

M. Jocelyn Plourde, citoyen

M. Michel Paquette, citoyen

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programmes

M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire

Membre du conseil

M^{me} Audrey Bureau

ABSENCES :

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 40.

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 modifications. Les articles 12 et 14 seront traités après la séance publique afin d'entendre les citoyennes et citoyens à ces sujets avant d'émettre une recommandation.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017
4. Signature du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017
5. Suivi du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017
6. Suivis autres dossiers
7. Date de la prochaine séance (18 décembre 2017)

PPCMOI et PIIA

8. 61, rue du Couvent – Autoriser deux usages principaux et installer une enseigne
9. Rénover le bâtiment et réaliser un concept d'affichage – 181, rue Principale

PPCMOI

10. Autoriser des usages commerciaux – 45, rue Thibault

Section publique

11. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme

PIIA et dérogations mineures

12. Construire un bâtiment de quatre étages à usages mixtes – 22, rue Principale
13. Remplacer des portes, fenêtres, galeries et revêtements extérieurs et remplacer le toit – 23-25, rue des Braves-du-Coin
14. Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural – 104 et 108, chemin Fraser
15. Réaménager un espace de stationnement – 126, rue Dollard-des-Ormeaux

PIIA

16. Remplacer des revêtements extérieurs et déplacer et créer des fenêtres – 79, rue Falardeau

Patrimoine

17. Démolir les habitations et bâtiments accessoires – 463, 507, 543, 603 et 1047, rue Jacques-Cartier
18. Remplacer le revêtement extérieur et réparer la galerie – 467, rue Jacques-Cartier

Dérogations mineures

19. Augmenter la hauteur minimale du garage – 7, rue des Roches
20. Réduire la distance minimale entre le perron et la ligne de terrain – 10, rue Boudria
21. Réduire le nombre de cases de stationnement minimal – 60, rue Bégin
22. Varia
23. Levée de la séance.

3. Approbation du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017

Le procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017

Le procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017

Les dossiers présentés à la 243^e séance tenue le 16 octobre 2017 suivent leur cours vers le conseil municipal.

6. Suivis autres dossiers

Aucun suivi de tout autre dossier n'a été effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 18 décembre 2017.

8. PPCMOI – Autoriser deux usages principaux – 61, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

Par souci de transparence en raison de son implication au sein de la Fabrique et pour éviter tout conflit d'intérêts, M. Mike Duggan se retire de la délibération et du vote concernant cet article.

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

- La qualité de l'enseigne par rapport à la qualité architecturale du bâtiment;
- La position du voisinage par rapport au projet;
- Les avis émis au requérant;
- Les raisons qui ont amené à traiter cette demande par un PPCMOI.

R-CCU-2017-11-27 / 260

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le requérant pour régulariser l'usage d'un salon funéraire qui opère dans le bâtiment existant au 61, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE la demande nécessite une approbation pour autoriser deux usages principaux, soit un salon funéraire et un service de vente au détail de monuments funéraires et pierres tombales, ainsi qu'une salle de montre à titre d'usage additionnel dans le bâtiment existant au 61, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE la totalité des usages sont opérés au rez-de-chaussée du bâtiment principal depuis juillet 2015;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de zonage n° 502-2005 actuel n'autorise aucun des usages demandés dans la zone commerciale C-16-065;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme aux critères d'évaluation mentionnés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge pas à la réglementation de zonage, sauf pour les usages soumis aux processus d'approbation :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 507-2005, ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 61, rue du Couvent, afin d'autoriser un service de salon funéraire et un service de vente au détail de monuments funéraires et de pierres tombales, ainsi qu'une salle de montre à titre d'usage additionnel.

RECOMMANDÉ

PIIA – Installer une enseigne – 61, rue du Couvent – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

R-CCU-2017-11-27 / 261

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour installer une nouvelle enseigne rattachée au bâtiment principal du 61, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment faisant l'objet de la demande d'installation d'enseigne comporte un local commercial au rez-de-chaussée d'une superficie de 223 m²;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 exige que les enseignes soient intégrées et harmonisées au bâtiment principal existant;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 et aux exigences du Règlement de zonage n° 502-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, un projet d'affichage dont les travaux visent l'installation d'une enseigne rattachée sur le bâtiment principal au 61, rue du Couvent, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Enseigne rattachée proposée sur le bâtiment (ancien presbytère) – 6 juin 2016 - 61, rue du Couvent – préparé par Enseignes Gatco Inc. et annoté par le SUDD.

conditionnellement à l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à autoriser un salon funéraire et un service de vente au détail de monuments funéraires et de pierres tombales, et une salle de montre à titre d'usage additionnel au 61, rue du Couvent.

RECOMMANDÉ

9. PPCMOI – Réaliser un concept d'affichage – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Le travail du promoteur afin d'informer toutes les parties prenantes;
- L'intégration du projet au quartier;
- L'harmonisation de la façade d'une chaîne de restaurant au concept global.

R-CCU-2017-11-27 / 262

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le requérant pour permettre de remplacer les enseignes rattachées et autoriser des enseignes détachées pour le centre commercial situé au 181, rue principale;

CONSIDÉRANT QUE le centre commercial est localisé à l'intérieur du PIIA d'insertion patrimonial du Vieux-Aylmer et que les normes d'affichage sont restrictives et non adaptées à un centre commercial;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment est éloigné de l'emprise de la rue Principale et que les normes d'affichage actuelles ne permettent pas que les enseignes soient visibles de la rue;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes sur poteaux ne sont pas autorisées dans la zone commerciale C-16-149;

CONSIDÉRANT QUE les modes d'éclairage de type rétro-éclairage et par translucidité pour les enseignes rattachées et les enseignes détachées ne sont pas autorisés;

CONSIDÉRANT QUE par rapport à la situation actuelle, le concept d'affichage proposé présente une réduction d'environ 40 m² pour la superficie des enseignes sur le site, soit une réduction de 22 m² pour les enseignes rattachées et de 18 m² pour les enseignes détachées;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage est conforme aux orientations et aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le concept d'affichage est conforme aux critères d'évaluation de l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 181, rue Principale, ce qui suit :

- Autoriser une superficie totale maximale de 163 m² pour les enseignes rattachées;
- Autoriser une enseigne détachée sur poteaux d'une superficie maximale de 11,1 m² et d'une hauteur maximale de 9,14 m;
- Autoriser une enseigne détachée sur socle d'une superficie maximale de 18,4 m² et d'une hauteur maximale de 7,62 m;
- Autoriser les modes d'éclairage par translucidité et de type rétro-éclairage pour les enseignes rattachées et les enseignes détachées;

conditionnellement à :

- L'approbation du projet 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, visant le concept d'affichage et les travaux de rénovation extérieure sur la façade principale et la façade arrière du centre commercial au 181, rue Principale.

RECOMMANDÉ

PIIA – Rénover le bâtiment et réaliser un concept d'affichage – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

R-CCU-2017-11-27 / 263

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée par le requérant pour réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale et la façade arrière du centre commercial au 181, rue Principale, et remplacer les enseignes rattachées actuelles et proposées;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de rénovation extérieure prévoient le remplacement d'une partie des matériaux de revêtement extérieur, la création des deux nouvelles entrées au centre commercial, la création de trois entrées de commerces, le déplacement de deux entrées existantes, la peinture de la brique existante en gris et des portes, des cadres de fenêtres et des solins en gris *charcoal*, et la fermeture d'une entrée existante sur la façade arrière;

CONSIDÉRANT QUE par rapport à la situation actuelle, le concept d'affichage proposé présente une réduction d'environ 40 m² pour la superficie des enseignes sur le site, soit une réduction de 23 m² pour les enseignes rattachées et de 18 m² pour les enseignes détachées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet de rénovations extérieures et le concept d'affichage respectent les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit simultanément faire l'objet d'une approbation par le Conseil afin d'assouplir certaines exigences relatives aux enseignes rattachées et aux enseignes détachées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux Aylmer au 181, rue Principale, afin de :

- réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale et la façade arrière du centre commercial, et sur la façade arrière dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;
- approuver un concept d'affichage pour tous les types d'enseignes du centre commercial;
- harmoniser les couleurs des enseignes détachées aux nouvelles couleurs du centre commercial;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Travaux de rénovation et concept d'affichage - Galeries d'Aylmer, 181, rue Principale, datés et reçus le 19 octobre 2017 (voir extraits aux annexes 1 à 20 inclusivement);

conditionnellement à :

- L'adoption du projet particulier de construction visant à autoriser le remplacement des enseignes du centre commercial situé au 181, rue Principale.

RECOMMANDÉ

10. PPCMOI – Autoriser des usages commerciaux – 45, rue Thibault – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

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

- Les raisons qui ont amené à traiter cette demande par un PPCMOI;
- La vocation projetée du parc industriel.

R-CCU-2017-11-27 / 264

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à ajouter des usages commerciaux à un service d'entreposage de bateaux a été formulée pour la propriété située au 45, rue Thibault;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble visé est situé dans une affectation « secteur d'emploi » à vocation mixte au plan d'urbanisme et que les usages proposés sont compatibles avec cette affectation;

CONSIDÉRANT QUE cette demande vise à régulariser des usages qui sont déjà en place et pour lesquels aucune nuisance n'a été rapportée;

CONSIDÉRANT QUE l'entreposage intérieur de bateaux exige des bâtiments accessoires de plus grande superficie;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme et ne déroge à la réglementation de zonage qu'à l'égard des aspects soumis aux processus d'approbation du présent projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 45, rue Thibault, afin d'autoriser :

- l'usage « 5591 – Vente au détail d'embarcations et d'accessoires »;
- l'usage « 7445 – Service d'entretien, réparation et hivernation d'embarcations »;
- une superficie d'implantation des bâtiments accessoires détachés d'un maximum de 782 m²;

conditionnellement à :

- la réalisation des aménagements de la cour avant illustrés dans l'analyse de projet sur le plan projet d'implantation réalisé par Jean Gagné, arpenteur-géomètre en date du 24 octobre 2017.

RECOMMANDÉ

13. PIIA – Remplacer des portes, fenêtres, galeries et revêtements extérieurs et remplacer le toit – 23-25, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- L'écoulement des eaux de toiture sur le terrain voisin;
- Suggérer au requérant d'« habiller » les fenêtres par l'ajout de moulures, volets ou autres;
- Le nombre de cases de stationnement par rapport au nombre de logements.

R-CCU-2017-11-27 / 265

CONSIDÉRANT QUE le projet découle d'une demande d'ajout d'un quatrième logement, ce qui implique la mise en conformité de l'aménagement de l'espace de stationnement et la réfection du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à améliorer l'intégration architecturale des façades du bâtiment en proposant une meilleure articulation des revêtements de remplacement sur les murs et à ajouter un toit à deux versants droits avec pignon latéral en remplacement du toit plat actuel;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée afin de réduire la distance minimale du toit par rapport à la ligne latérale du terrain;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet de réfection pour le bâtiment situé au 23-25, rue des Braves-du-Coin, afin de remplacer les fenêtres, les revêtements extérieurs et les galeries, d'ajouter un toit à deux versants droits avec pignon latéral et de réaménager l'espace de stationnement, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Allan McDonald technologique – 23-25, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Élévations avant et arrière proposées – Allan McDonald technologique – 23-25, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Élévation latérales proposées – Allan McDonald technologique – 23-25, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;
- Modèle des matériaux et des couleurs proposés – Allan McDonald technologique – 23-25, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017;

conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, de la dérogation mineure visant à réduire la distance minimale requise entre le toit et la ligne latérale du terrain.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre le toit et la ligne latérale de terrain – 23-25, rue des Braves-du-Coin – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2017-11-27 / 266

CONSIDÉRANT QUE le projet découle d'une demande d'ajout d'un quatrième logement, ce qui implique la mise en conformité de l'aménagement de l'espace de stationnement et la réfection du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé vise à améliorer l'intégration architecturale du bâtiment en proposant une meilleure articulation des revêtements de remplacement sur les murs et à ajouter un toit à deux versants droits avec pignon latéral en remplacement du toit plat actuel;

CONSIDÉRANT QUE la marge latérale actuelle ne permet pas de réaliser un toit à deux versants conforme à la distance minimale de 0,5 m requise pour un toit ou un avant-toit;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 sur la propriété située au 23-25, rue des Braves-du-Coin, afin de réduire la distance minimale requise entre le toit et la ligne latérale du terrain de 0,5 m à 0 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogation mineure demandée – 23-25, rue des Braves-du-Coin – 5 septembre 2017.

RECOMMANDÉ

15. PIIA – Réaménager un espace de stationnement – 126, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les droits acquis dont bénéficie cette propriété;
- Les travaux réalisés sans permis par le propriétaire antérieur.

R-CCU-2017-11-27 / 269

CONSIDÉRANT QUE l'accès véhiculaire et l'espace de stationnement sont conçus de manière à minimiser les impacts sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de l'espace de stationnement proposé contribue à préserver le caractère paysager et à conserver tous les arbres existants sur le terrain;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de réaménagement de l'espace de stationnement pour le bâtiment situé au 126, rue Dollard-des-Ormeaux, afin d'ajouter une troisième case de stationnement, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du stationnement et dérogations mineures demandées – 14 août 2017 – 126, rue Dollard-des Ormeaux;

conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Réduire la distance minimale entre l'allée d'accès et la ligne de terrain et entre l'allée d'accès et le mur du bâtiment, et réduire la largeur minimale de bandes gazonnées – 126, rue Dollard-des-Ormeaux – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2017-11-27 / 270

CONSIDÉRANT QU'en raison de la largeur étroite du terrain et de l'implantation du bâtiment existant avec des marges de recul latérales très étroites, l'espace de stationnement ne peut pas être réaménagé sans l'obtention de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 126, rue Dollard-des Ormeaux, afin de :

- Réduire la distance minimale requise entre la ligne de terrain et l'allée d'accès de 1 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée exigée en bordure de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- Réduire la distance minimale requise entre l'allée d'accès extérieure et le mur du bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- Réduire la largeur minimale de la bande gazonnée exigée en bordure de l'allée de circulation de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation du stationnement et dérogations mineures demandées – 14 août 2017 – 126, rue Dollard-des Ormeaux.

RECOMMANDÉ

16. PIIA – Remplacer des revêtements extérieurs et déplacer et créer des fenêtres – 79, rue Falardeau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- La symétrie des ouvertures proposées.

R-CCU-2017-11-27 / 271

CONSIDÉRANT QUE la fenêtre en façade avant du deuxième étage doit être déplacée en raison des travaux prévus à l'intérieur pour réaménager la salle de bains existante, ce qui implique la création d'une nouvelle ouverture en façade latérale;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit remplacer les revêtements de vinyle et de stuc des quatre murs par un déclin horizontal de bois;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation pour le bâtiment situé au 79, rue Falardeau, afin de remplacer les revêtements extérieurs des quatre murs, déplacer deux fenêtres et créer une nouvelle ouverture en façade latérale droite, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Travaux prévus et modèles de revêtement et de fenêtres proposés – 79, rue Falardeau – 5 novembre 2017;
- Élévations des façades proposées – Stares Booth Adrian – 79, rue Falardeau – 5 novembre 2017.

RECOMMANDÉ

17. Patrimoine – Démolir les habitations et bâtiments accessoires – 463, 507, 543, 603 et 1047, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Le processus de demandes de démolition dans le cas d'habitations sinistrées;
- L'utilisation projetée des terrains suite aux démolitions et l'impact sur le visuel du quartier.

R-CCU-2017-11-27 / 272

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant à permettre la démolition de cinq habitations à structure isolée et de quatre bâtiments accessoires;

CONSIDÉRANT QUE les cinq habitations isolées se situent à l'intérieur de la zone d'intervention spéciale identifiée au décret numéro 777-2017, 19 juillet 2017, publié dans la Gazette officielle du Québec;

CONSIDÉRANT QUE les cinq habitations isolées sont considérées comme des pertes totales, car les travaux de réfection pouvant permettre leur réfection sont évalués à plus de 50 % du coût neuf de construction;

CONSIDÉRANT QUE les terrains laissés vacants devront être nettoyés, remblayés, nivelés et gazonnés;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver la démolition des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires situés sur les propriétés du 463, 507, 543, 603, 931 et du 1047, rue Jacques-Cartier, selon le décret ministériel numéro 777-2017, et ce malgré l'approbation de la dérogation à portée collective et en vertu du règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96.

RECOMMANDÉ

18. Patrimoine – Remplacer le revêtement extérieur et réparer la galerie – 467, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

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

- Les matériaux de revêtement extérieur proposés;
- Les objectifs du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier.

R-CCU-2017-11-27 / 273

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à remplacer le revêtement extérieur et à réparer la galerie arrière a été déposée pour la propriété située au 467, rue Jacques-Cartier;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont nécessaires pour réparer les dommages causés par les inondations du printemps 2017;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés n'altèrent pas les caractéristiques dominantes du bâtiment visé qui donnent au site du patrimoine Jacques-Cartier sa valeur historique, architecturale et sitologique;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont conformes aux objectifs et critères du Règlement numéro 914-96 constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier / Saint-Jean-Baptiste numéro 914-96, des travaux dans le site du patrimoine Jacques-Cartier, afin de remplacer le revêtement extérieur en déclin horizontal de vinyle et réparer la galerie arrière.

RECOMMANDÉ

11. Période de questions des citoyennes et citoyens sur tout sujet d'urbanisme

Arrivée de Mme Micheline Lemieux, présidente de l'Association du patrimoine d'Aylmer.

Elle habite ce secteur depuis longtemps et trouve le patrimoine très intéressant. Elle croit à l'Association du patrimoine d'Aylmer et à l'importance de l'intégration architecturale. Elle attribue le succès de la rue Principale aux commerçants. La rue Principale est une rue d'ambiance et n'est pas destinée à une haute densification résidentielle. Des bâtiments isolés avec cachet, entourés de verdure, y prennent place principalement. Elle privilégie le qualitatif au quantitatif.

Elle affirme ne pas avoir reçu les plans du projet au 22, rue Principale, mais a quand même pu faire une analyse du projet et produire un document qui a été remis aux membres du Comité. Elle croit que le projet n'est pas prêt. Elle a discuté avec l'architecte, mais n'a pas rencontré le promoteur.

Elle remercie ensuite le Service de l'urbanisme et du développement durable de l'avoir rencontré.

Départ de Mme Micheline Lemieux.

Arrivée de M. Ghislain Otis, propriétaire du 14, rue Principale et bénévole pour l'Association du patrimoine d'Aylmer.

Il déplore que les promoteurs aient une plus grande voix que les citoyens, mais remercie tout de même le Comité de le laisser s'exprimer. Il est inquiet de l'ampleur volumétrique du projet au 22, rue Principale. Il affirme avoir récolté beaucoup d'appui de citoyens contre le projet.

Il ajoute que le vieux Aylmer a un statut légal particulier, puisqu'il est protégé par la Loi sur la protection du patrimoine. Il faut protéger l'intégrité du secteur. Il s'agit d'un regroupement de maisons patrimoniales unique dans l'Ouest du Québec. Il fait ensuite référence à une marque, un branding. Il ajoute que la Ville peut ajouter des exigences, en plus de la réglementation municipale, en vertu de l'article 138 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Enfin, il croit que le concept est problématique. Ce dernier comporte quatre étages et il n'y a rien de tel dans le secteur. Ce projet crée une rupture avec l'existant et crée un précédent. Il est important d'obtenir l'acceptabilité sociale du projet.

Départ de M. Ghislain Otis.

Arrivée de Mme Lise Blanchette, bénévole pour l'Association du patrimoine d'Aylmer.

Elle a passé au travers du règlement sur les PIIA et a créé un tableau récapitulatif. Un bâtiment multilogement, tel que projeté au 22, rue Principale, est trop massif pour le secteur. La structure devrait être construite en respect du règlement. Il y a tout de même eu des améliorations, le bâtiment passant de cinq étages à trois étages avec un quatrième étage en retrait. Lorsqu'elle a rencontré l'architecte du projet, celui-ci n'aurait pas utilisé les bons critères d'évaluations prévus à la réglementation sur les PIIA. Le projet devrait s'inspirer des bâtiments aux 14 et 24, rue Principale. Il faut revenir à deux étages avec un troisième étage en retrait. Le concept est démesuré par rapport au quartier.

Départ de Mme Lise Blanchette.

Arrivée de Mme Réjeanne Gagnon, citoyenne.

Elle croit que la masse du projet au 22, rue Principale ignore l'étroitesse de la rue. L'insertion du projet manque d'harmonie.

Départ de Mme Réjeanne Gagnon.

Madame la conseillère Audrey Bureau prend alors la parole. Elle affirme qu'on ne peut prendre le dossier du 22, rue Principale à la légère. Qu'est-ce qu'on veut permettre à l'avenir sur la rue Principale? Elle désire rencontrer les intervenants et entendre tous les points de vue. Elle veut ramener le dialogue, même si elle est consciente que le promoteur a déjà fait beaucoup de concessions. Il faut construire un projet sur lequel les gens s'entendent et qui sera porteur pour la communauté. Elle demande alors un délai supplémentaire de quelques semaines et que ce projet soit représenté à un CCU ultérieur.

Arrivée de Mme Marysol Foucault, chef propriétaire du restaurant Edgar.

La requérante louait auparavant le local où se trouve son restaurant au 60, rue Bégin. Le propriétaire lui a proposé d'acheter l'immeuble. L'étage du haut servira à aménager des bureaux pour une compagnie multimédia. Pour ce qui est du rez-de-chaussée, le salon de coiffure sera reconverti en salle à manger. La cuisine restera telle quelle. La partie actuelle du rez-de-chaussée où se trouve le restaurant sera uniquement pour prendre le café et pour aller y prendre des mets à emporter. Le zonage le permet. La dérogation demandée ne concerne que le nombre de cases de stationnement. Elle a consulté les gens du quartier et a obtenu beaucoup de lettres d'appui.

Départ de Mme Marysol Foucault.

Arrivée de Michel Lupien, secrétaire du syndicat des copropriétaires du 100, chemin Fraser.

Il mentionne que le projet résidentiel intégré prévoyait initialement trois bâtiments sur le même site. Le premier bâtiment au 100, chemin Fraser, existant, incorpore certains éléments architecturaux qui lui donnent du prestige. Les deux bâtiments à être construits pour compléter le projet résidentiel intégré devaient initialement avoir la même signature. Il s'oppose aux plans soumis pour la construction des 2^e et 3^e bâtiments, puisqu'il estime que la signature architecturale n'est pas du tout la même. De plus, chacun des deux bâtiments comporte des escaliers extérieurs en façade, ce qui fait contraste avec ce qui se trouve sur le site actuellement. Il remet ensuite au secrétaire du CCU une copie de l'acte de copropriété. Il souhaite travailler avec le promoteur pour remédier à la situation. De plus, il estime que la dérogation mineure demandée est plutôt majeure.

Départ de M. Michel Lupien.

Arrivée de M. Guy Leblanc, représentant des Galeries d'Aylmer.

Il est à finaliser la signalisation des Galeries d'Aylmer au 181, rue Principale. Les nouvelles couleurs des Galeries d'Aylmer seront intégrées au bâtiment multifamilial en cours de construction. Son projet a reçu une lettre d'appui de l'Association du patrimoine d'Aylmer. La teinte du revêtement extérieur du restaurant St-Hubert sera plus foncée que présentée sur les plans. L'aménagement extérieur des Galeries d'Aylmer sera également refait.

Départ de M. Guy Leblanc.

Arrivée de M. Étienne Fortin, président et chef de direction pour les Habitations FR.

Il affirme que le projet résidentiel intégré du 100, 104 et 108, chemin Fraser a initialement été lancé en 2004 suite à une étude de marché. Le marché a changé depuis que le 100, chemin Fraser a été construit. Les bâtiments projetés aux 104 et 108, chemin Fraser comporte un étage au niveau jardin sans escalier pour les personnes à mobilité réduite. Ces bâtiments sont passés de 22 logements à 17. Le projet respecte le règlement de zonage. En périphérie se retrouve le Domaine des vignobles, au style architectural semblable aux bâtiments projetés. L'intégration est réussie, la charte des couleurs est respectée. Il dit avoir rencontré le syndicat de copropriété qui lui aurait remis une lettre dans laquelle il est écrit que le syndicat est inquiet que les constructions et l'aménagement extérieur à venir aient des conséquences néfastes sur l'évaluation du 100, chemin Fraser. Il a contacté un évaluateur agréé qui lui aurait affirmé qu'il n'y aurait pas d'impact sur l'évaluation du bâtiment existant.

Il pensait avoir l'appui du syndicat de copropriété pour le développement du 104 et 108, chemin Fraser tel que proposé. Un membre du comité demande si des modifications sont possibles pour s'approcher de la signature architecturale du 100, chemin Fraser. Il répond que le marché change rapidement, et qu'en tant que constructeur et promoteur, il a un cadre financier à respecter. Il ajoute que la pente de toit pourrait être modifiée et que l'aire de stationnement proposée pourrait être adaptée si un besoin plus grand de stationnement pour personnes handicapées s'avérait nécessaire.

Départ de M. Étienne Fortin.

12. PIIA – Construire un bâtiment de quatre étages à usages mixtes – 22, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

Il est proposé par un membre du comité de reporter le sujet à une séance ultérieure afin de permettre une rencontre entre le promoteur et la conseillère municipale du quartier. En conséquence, le comité recommande de reporter la position à une séance ultérieure.

14. PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architectural – 104 et 108, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- L'architecture des deux bâtiments projetés par rapport à celui existant construit en 2004, le tout constituant un projet résidentiel intégré;
- Les arguments du représentant du syndicat des copropriétaires et du promoteur, tous deux présents lors de la séance publique;
- L'aménagement extérieur proposé;
- L'importance de s'assurer que les logements au niveau jardin soient destinés aux personnes à mobilité réduite.

R-CCU-2017-11-27 / 267

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification d'un PIIA d'un projet résidentiel intégré a été déposée pour la phase 18 du projet « Domaine des Vignobles II » afin d'y construire deux bâtiments multifamiliaux en structure isolée de 17 logements, de trois étages et sans garage souterrain;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet d'une demande de dérogations mineures;

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

CONSIDÉRANT QUE ce Comité n'a pas ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable, parce qu'il considère que l'architecture et l'aménagement extérieur des deux bâtiments projetés n'ont pas du tout la même signature que le bâtiment existant et faisant partie intégrante du projet résidentiel au 100, chemin Fraser et que ce Comité demande qu'il soit vérifié les obligations de l'acte de copropriété du syndicat et du promoteur :

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification à un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue pour la phase 18 du

projet résidentiel « Domaine des Vignobles II », afin de permettre la construction de deux bâtiments multifamiliaux de 17 logements de trois étages et sans garage souterrain, aux 104 et 108, chemin Fraser, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Concept plan d'ensemble, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé du 24 octobre 2017 et reçu le 25 octobre 2017;
- Plan projet d'implantation, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2017, révisé et reçu le 26 octobre 2017;
- Plan de plantations, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé du 24 octobre 2017 et reçu du 25 octobre 2017;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 17 logements en structure isolée, réalisé par La Caravane d'architecture Inc., datées et reçues le 19 octobre 2017;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	5	0	0

NON RECOMMANDÉ

Dérogrations mineures – Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès en façade d'un bâtiment, réduire la distance minimale entre un bâtiment et la ligne de terrain et exempter de l'obligation de revêtement extérieurs similaires pour les bâtiments principaux – 104 et 108, chemin Fraser – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

R-CCU-2017-11-27 / 268

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire deux bâtiments multifamiliaux de 17 logements en structure isolée dans un projet résidentiel intégré situé aux 104 et 108, chemin Fraser;

CONSIDÉRANT QUE le projet résidentiel intégré a été réalisé en partie et conformément à l'approbation du PIIA en 2004 avec la construction d'un bâtiment multifamilial au 100, chemin Fraser, ainsi que l'allée d'accès au projet;

CONSIDÉRANT QUE la distance minimale entre une petite partie du mur arrière du bâtiment à construire au 104, chemin Fraser, et la limite du terrain est dérogatoire;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité n'a pas ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable, parce qu'il considère que l'architecture et l'aménagement extérieur des deux bâtiments projetés n'ont pas du tout la même signature que le bâtiment existant et faisant partie intégrante du projet résidentiel au 100, chemin Fraser et demande qu'il soit vérifié les obligations de l'acte de copropriété du syndicat et du promoteur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage n° 502-2005 aux 104 et 108, chemin Fraser, de façon à :

- Augmenter l'empiètement de l'allée d'accès en façade d'un bâtiment multifamilial de 0 % à 41 %;
- Réduire la distance minimale entre un bâtiment principal d'un projet résidentiel intégré et une ligne de terrain de 4 m à 2,5 m;
- Exempter le projet de l'obligation de revêtements extérieurs similaires pour les bâtiments principaux d'un projet résidentiel intégré (types, formes et couleurs utilisés);

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Concept plan d'ensemble, 104 et 108, chemin Fraser, extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 juillet 2017, révisé du 24 octobre 2017 et reçu le 25 octobre 2017;

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	5	0	0

NON RECOMMANDÉ

19. Dérogation mineure – Augmenter la hauteur minimale du garage – 7, rue des Roches – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

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

- Le lien entre l'augmentation de la hauteur du garage et la diminution de l'empreinte au sol;
- La localisation du projet en milieu rural;
- Le nombre et le type d'arbres à abattre pour réaliser le projet;
- La topographie du terrain.

R-CCU-2017-11-27 / 274

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour construire un bâtiment accessoire détaché d'une hauteur de 6,48 m sur la propriété située au 7, rue des Roches;

CONSIDÉRANT QUE l'article 149 du Règlement de zonage n° 502-2005 prévoit une hauteur maximale de 4,5 m pour un bâtiment accessoire détaché d'une résidence unifamiliale isolée et situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation de la hauteur proposée permettra de réduire le nombre d'arbres à abattre;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment accessoire projeté aura une hauteur inférieure à celle du bâtiment principal et sera masqué par un couvert arboré dense le long des lignes de propriété;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne crée aucun préjudice au voisinage;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 7, rue des Roches, afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée du bâtiment accessoire détaché proposé de 4,5 m à 6,48 m, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et approuvé par le requérant - 7, rue des Roches (annexe 3);
- Élévations du bâtiment accessoire proposé - 7, rue des Roches - Plan conçu par A.G.H, reçu le 2017-04-24 - annoté par le SUDD (annexe 5);

RECOMMANDÉ

20. Dérogation mineure – Réduire la distance minimale entre le perron et la ligne de terrain – 10, rue Boudria – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

R-CCU-2017-11-27 / 275

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à régulariser un perron non conforme qui a été construit dans la cour latérale à moins de 1 mètre de la ligne de terrain du bâtiment résidentiel multifamilial de six logements;

CONSIDÉRANT QUE la régularisation de cette non-conformité nécessite l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à la distance minimale requise entre le perron et la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE le SUDD est d'avis que le propriétaire a réalisé ces travaux de bonne foi, car il pensait que cette modification représentait un aménagement paysager réglementaire;

CONSIDÉRANT QUE la non-conformité de cette modification a été constatée seulement lorsque les travaux furent achevés, après l'inspection des travaux par le SUDD pour le remboursement de la garantie financière rattachée au permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf à la disposition pour laquelle la dérogation mineure est demandée;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour l'habitation située au 10, rue Boudria, afin de réduire la distance minimale requise entre le perron et la ligne latérale du terrain de 1 m à 0,25 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan illustrant la dérogation mineure demandée – 10, rue Boudria – 21 septembre 2017

RECOMMANDÉ

- 21. Dérogation mineure – Réduire le nombre de cases de stationnement minimal – 60, rue Bégin – District électoral de Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

R-CCU-2017-11-27 / 276

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à agrandir le commerce de restauration existant au 60, rue Bégin, à même un local utilisé comme salon de coiffure et à convertir le logement situé au premier étage du bâtiment en local commercial;

CONSIDÉRANT QU'en raison des contraintes physiques du terrain et de l'implantation du bâtiment, le projet requiert une dérogation mineure sur le nombre minimal de cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure respecte la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 60, rue Bégin, afin de réduire le nombre de cases de stationnement de 11 à 0.

RECOMMANDÉ

- 22. Calendrier 2018 des Comités et commissions**

Les membres sont d'accord avec le calendrier proposé.

- 23. Varia**

Aucune question n'a été formulée.

- 24. Levée de la séance.**

La séance est levée à 20 h 47.