

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

257<sup>e</sup> séance tenue le 2 octobre 2018 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des Comités, 2<sup>e</sup> étage, 25, rue Laurier

#### PRÉSENCES :

##### Membres

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

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

M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

M<sup>me</sup> Chantal Lafrance – Citoyenne

M<sup>me</sup> Pascale Belleau – Citoyenne

M. Denys Laliberté – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Michel Paquette – Citoyen

##### Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

##### Ressource interne

M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

##### Observateurs

M<sup>me</sup> Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)

M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

#### ABSENCES :

##### Membres

M. Denis Girouard – Citoyen

M. Jocelyn Plourde – Citoyen

##### Ressources internes

M<sup>me</sup> Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

M. Jean-Pierre Valiquette – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

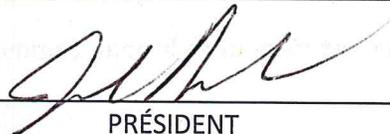
Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 38.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec l'insertion au point 29, déposé séance tenante, du dossier du 826, boulevard Hurtubise. Les varia deviennent donc le point 30, et la levée de la séance le point 31.

#### DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

**3. Approbation des procès-verbaux des 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018**

Les procès-verbaux des 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018 sont approuvés.

**4. Signature des procès-verbaux des 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018**

Les procès-verbaux des 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018 sont signés par le président.

**5. Suivi des procès-verbaux des 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018**

Les dossiers présentés aux 255<sup>e</sup> et 256<sup>e</sup> séances tenues le 27 août et le 14 septembre 2018 ont suivi leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 18 septembre 2018.

Il est précisé que plusieurs amendements à la réglementation d'urbanisme seront présentés à la prochaine séance du conseil.

De plus, un membre mentionne qu'une lettre ouverte est parue dans Le Droit concernant le projet au 1, rue Principale. M. le président ajoute que le citoyen a demandé une rencontre avec Mme Bureau et lui-même.

**6. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'a été effectué.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 15 octobre 2018.

**8. Point d'information – Modifier un projet de construction réalisé – 41, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

Ce point a été retiré de la présente séance.

**9. PPCMOI – Autoriser l'usage « 5821 : Établissement avec services de boissons alcoolisées » – 170, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

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

- L'association du patrimoine d'Aylmer estime que les travaux proposés sont de bon goût;
- Le concept d'affichage suivra dans une prochaine demande de PIIA; l'affichage devra préserver l'intégrité patrimoniale du bâtiment.

**R-CCU-2018-10-02 / 243**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser l'usage « 5821 : Établissement avec services de boissons alcoolisées » de la sous-catégorie d'usages « débit de boisson (c5b) » a été formulée pour le bâtiment situé au 170, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment du 170, rue Principale, est situé dans la zone commerciale C-16-034;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement de zonage n° 502-2005 en vigueur n'autorise pas l'usage demandé dans la zone commerciale C-16-034;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble visé est situé dans une affectation « secteur mixte » au plan d'affectation du Plan d'urbanisme et que l'usage demandé est compatible avec cette affectation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble visé est situé dans une hiérarchie commerciale « rue d'ambiance communautaire » au Plan d'urbanisme et que l'usage demandé est compatible;

**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 l'usage soumis au processus d'approbation et pour la disposition relative à la distance séparatrice minimale de 75 m entre un usage faisant partie de la catégorie d'usages « Commerces et services distinctifs (c5) » et un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Habitation (h) »;

**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 n° 507-2005, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 170, rue Principale, afin :

- D'autoriser l'usage « 5821 : Établissement avec services de boissons alcoolisées » de la sous-catégorie d'usages « débit de boisson (c5b) »;
- Permettre un usage faisant partie de la sous-catégorie d'usages « débit de boisson (c5b) » dans un bâtiment situé à moins de 75 m d'un bâtiment occupé par un usage principal faisant partie du groupe « Habitation (h) ».

#### **RECOMMANDÉ**

#### **10. PIIA – Construire un projet résidentiel intégré de deux bâtiments – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Plus de précisions sont demandées sur l'aménagement extérieur pour contrer les effets néfastes du vent causés par la construction en hauteur; une analyse d'impact des vents a été réalisée par une firme externe au compte du promoteur et la plantation de végétaux en bordure de l'immeuble est proposé afin de réduire les effets négatifs potentiels;
- Les plans à venir lors de la demande du permis de construction et les normes d'implantation de l'espace de stationnement souterrain.

#### **R-CCU-2018-10-02 / 244**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour la propriété située au 199, rue Laurier, afin de construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments donnant respectivement sur les rues Laurier et Notre-Dame-de-l'Île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a nécessité une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 et doit être approuvé en vertu de Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation du projet requiert l'octroi de dérogations mineures relatives à la marge avant, aux matériaux de revêtement extérieur, au rapport plancher/terrain et à la distance minimale entre deux accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition du bâtiment principal existant au 272, rue de Notre-Dame-de-l'Île, dont les travaux ont été autorisés par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) sous réserve d'approbation par le conseil du projet de remplacement;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à la réglementation municipale, à l'exception des dispositions du Règlement de zonage pour lesquelles des dérogations mineures sont demandées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à la majorité des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur de restructuration;

**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 construction afin de construire un projet résidentiel intégré, au 199, rue Laurier constitué de deux bâtiments ayant les caractéristiques suivantes :

- Un bâtiment de 24 étages comptant un maximum de 217 logements, donnant sur la rue Laurier et ayant des usages commerciaux qui seront autorisés à titre d'usage additionnel à l'habitation;
- Un bâtiment de deux étages, donnant sur la rue de Notre-Dame-de-l'Île, d'apparence d'habitations contiguës comptant quatre logements;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé – Pierre Martin architectes – 199, rue Laurier – 13 septembre 2018;
- Plan d'aménagement extérieur – Terralpha architecture et paysage – 199, rue Laurier – 5 septembre 2018;
- Élévations des façades avant et arrière du bâtiment A (donnant sur la rue Laurier) et matériaux de revêtement proposés – Pierre Martin architectes – 199, rue Laurier – 13 septembre 2018;
- Élévations des façades latérales du bâtiment A (donnant sur la rue Laurier) et matériaux de revêtement proposés – Pierre Martin architectes – 199, rue Laurier – 13 septembre 2018;
- Élévations des façades du bâtiment B (donnant sur la rue de Notre-Dame-de-l'Île) et matériaux de revêtement proposés – Pierre Martin architectes – 199, rue Laurier – 13 septembre 2018;
- Vues en perspective du projet – Pierre Martin architectes – 199, rue Laurier – 13 septembre 2018;

et ce, conditionnellement à :

- l'autorisation du projet par le conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et l'octroi des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) autorisant la construction du projet.

## **RECOMMANDÉ**

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment résidentiel de 100 logements ou plus – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

### **R-CCU-2018-10-02 / 245**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour la propriété située au 199, rue Laurier, afin de construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments principaux, dont un comptant plus de 100 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être autorisé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude exigée en vertu des critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels a conclu à la recommandation de certains ajustements dans l'aménagement extérieur pour réduire les effets de l'accélération des vents sur les piétons, les résidents et les usagers en périphérie du bâtiment, ce qui a été pris en charge lors de l'élaboration des plans de construction et du plan d'aménagement déposés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels applicables à un bâtiment comptant 100 logements ou plus;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet de construction afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 217 logements au 199, rue Laurier, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- « Extraits de l'étude éolienne VIU 2 – Gradient Wind Engineering Inc. – 199, rue Laurier – 19 avril 2018 »;

et ce, conditionnellement à :

- l'autorisation du projet par le conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) autorisant la construction du projet.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire un projet résidentiel intégré de deux bâtiments – 199, rue Laurier – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### **R-CCU-2018-10-02 / 246**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour la propriété située au 199, rue Laurier, afin de construire un projet résidentiel intégré constitué de deux bâtiments donnant respectivement sur les rues Laurier et Notre-Dame-de-l'Île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet a nécessité une approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, et doit être approuvé en vertu de Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi de dérogations mineures afin d'augmenter la marge avant maximale, le pourcentage de matériaux de revêtement de classe 4 sur le bâtiment, le rapport plancher/terrain et afin de réduire la distance minimale entre deux accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures demandées sont justifiées par la volonté du développeur d'arrimer ce projet à un bâtiment existant (185, rue Laurier), auquel ce projet doit s'apparenter en termes de signature architecturale et d'aménagement extérieur afin de leur donner une identité propre partagée par les deux bâtiments en façade de la rue Laurier;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 199, rue Laurier, afin de :

- augmenter le rapport plancher/terrain de 5 à 5,8;
- augmenter la marge avant maximale de 5 m à 7,1 m;
- augmenter le pourcentage maximal de matériaux de classe 4 sur les quatre murs du bâtiment de grande hauteur de 25% à 100%;
- réduire la distance minimale entre deux accès au terrain de 6 m à 0,6 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Dérogations mineures demandées – 199, rue Laurier – 31 août 2018 »;

et ce, conditionnellement à :

- l'autorisation du projet par le conseil municipal, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, et l'octroi des dérogations mineures demandées au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modifications ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

### RECOMMANDÉ

#### 11. Patrimoine – Agrandir un bâtiment commercial et installer des enseignes – 120, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Le projet se situe à un endroit stratégique et s'insérera dans un espace de stationnement extérieur;
- L'encadrement de la rue par un cadre bâti est souhaitable;
- L'effort d'intégration et de continuité du bâtiment.

#### R-CCU-2018-10-02 / 247

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 120, promenade du Portage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé vise à construire un agrandissement, sur le prolongement du bâtiment existant, comportant un espace de stationnement intérieur aménagé au niveau du sous-sol sous l'agrandissement projeté sur le coin des rues Laval et Laurier;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de cet agrandissement nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage » et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, ainsi que l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l'implantation du bâtiment et à l'affichage;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture de l'agrandissement proposé s'inspire des caractéristiques architecturales du bâtiment existant et du paysage architectural du site;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères applicables du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage »;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage », un projet de construction au 120, promenade du Portage, afin d'agrandir le bâtiment et d'installer des enseignes, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement proposé – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;

- Élévation des façades avant et latérale gauche proposées – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;
- Élévation des façades arrière et latérale droite proposées – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;
- Description des enseignes proposées – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;
- Vues en perspective et matériaux proposés – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;

conditionnellement à :

- L’approbation de l’usage conditionnel par le conseil municipal;
- L’octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées dans le cadre de ce projet.

### RECOMMANDÉ

**Usage conditionnel – Autoriser l’usage « 6994 – Association civique, social et fraternelle (C1) » – 120, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

#### R-CCU-2018-10-02 / 248

**CONSIDÉRANT QU’**une demande a été formulée afin de permettre l’opération des bureaux d’affaire de l’organisme à but non lucratif exerçant l’usage « 6994 – Association civique, sociale et fraternelle (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Laval pour la propriété située au 120, promenade du Portage;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de cet agrandissement nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage » et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, ainsi que l’octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 relativement à l’implantation du bâtiment et à l’affichage;

**CONSIDÉRANT QUE** l’usage visé est autorisé à la zone commerciale C-08-194, mais qu’en vertu de la disposition relative à la continuité commerciale, lorsque cet usage est exercé dans un local situé au rez-de-chaussée et donnant sur rue Laval, il doit être autorisé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages de restauration et de vente au détail de produits artisanaux prévus aux locaux du rez-de-chaussée de la façade de la promenade du Portage permettront de maintenir la continuité commerciale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères d’évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d’accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 120, promenade du Portage, afin de permettre l’usage « 6994 – Association civique, sociale et fraternelle (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment donnant sur la rue Laval, comme illustré dans l’analyse de projet au plan :

- Plan du rez-de-chaussée proposé – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;

et ce, conditionnellement à

- L’approbation du projet d’agrandissement du bâtiment existant par le conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage »;

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées dans le cadre de ce projet.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Agrandir un bâtiment commercial et installer des enseignes – 120, promenade du Portage – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-10-02 / 249**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir un bâtiment commercial a été formulée pour la propriété située au 120, Promenade du Portage;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé vise à construire un agrandissement, sur le prolongement du bâtiment existant, comportant un espace de stationnement intérieur aménagé au niveau du sous-sol sous l'agrandissement projeté sur le coin des rues Laval et Laurier;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de cet agrandissement nécessitera une autorisation du conseil municipal, en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage » et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement nécessitera l'octroi par le conseil de dérogations mineures afin de réduire la marge latérale droite et la distance minimale entre l'espace de stationnement et la ligne de rue, et afin d'augmenter la superficie totale maximale permise des enseignes rattachées;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf aux dispositions pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées ou faisant l'objet de l'usage conditionnel;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 120, promenade du Portage, afin de :

- Réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,5 m;
- Réduire la distance minimale entre l'espace de stationnement hors rue et la ligne de rue de 3,0 m à 1,65 m;
- Augmenter la superficie totale maximale des enseignes rattachées de 13,4 m<sup>2</sup> à 22,3 m<sup>2</sup>;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan identifiant les dérogations mineures demandées en lien avec l'implantation – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;
- Description des enseignes proposées – Pierre J. Tabet architecte – 15 août 2018 – 120, promenade du Portage;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil municipal en vertu du Règlement numéro 2611 constituant le site du patrimoine du « Portage »;
- L'approbation de l'usage conditionnel par le conseil municipal.

**RECOMMANDÉ**

- 12. PIIA – Agrandir une habitation unifamiliale, refaire le toit, construire un bâtiment accessoire attaché et régulariser les travaux extérieurs – 6, rue Cathcart – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

**R-CCU-2018-10-02 / 250**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'approbation à l'intérieur du secteur d'insertion villageoise des Explorateurs a été formulée visant à agrandir le bâtiment principal, refaire le toit, construire un bâtiment accessoire attaché et régulariser des travaux extérieurs pour la propriété située au 6, rue Cathcart;

**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement proposé consiste à ajouter un deuxième étage et que la construction du bâtiment accessoire attaché requiert l'octroi d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**un permis de construire a été octroyé en 2018 afin de refaire le revêtement extérieur par un revêtement similaire sans changer l'apparence du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** certains travaux supplémentaires ont été réalisés sans approbation, qui n'étaient pas prévus au permis et qui ont changé l'apparence de la façade principale;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux requièrent une régularisation dans le cadre de la demande d'approbation du présent plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** la majorité du terrain de la propriété est située dans l'aire de protection de 150 m de l'auberge Charles-Symmes et que le requérant a obtenu une autorisation du Ministère de la Culture et des Communications lui permettant de réaliser son projet de construction tel que soumis pour approbation au PIIA;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, le projet est conforme aux autres dispositions réglementaires applicables;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux proposés respectent les objectifs et aux 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 dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 6, rue Cathcart, afin d'agrandir le bâtiment, refaire le toit, construire un bâtiment accessoire attaché et régulariser des travaux extérieurs, le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux documents suivants :

- Photos de la façade principale du bâtiment existant avant et après les travaux faits en 2018 dans le cadre du permis numéro 160187 - 6, rue Cathcart;
- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 6, rue Cathcart - Par Kroki 3D, le 10 septembre 2018 - annoté par le SUDD;
- Vues en perspective du projet proposé - 6, rue Cathcart - Par Lumbec Construction, reçues le 12 septembre 2018;
- Plans du RDC et du 2e étage proposés - 6, rue Cathcart - Par Kroki 3D, le 10 septembre 2018;
- Élévations avant et droite proposées - 6, rue Cathcart - Par Kroki 3D, le 10 septembre 2018;
- Élévations arrière et gauche proposées - 6, rue Cathcart - Par Kroki 3D, le 10 septembre 2018;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et couleurs - 6, rue Cathcart;

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

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment accessoire attaché – 6, rue Cathcart – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

**R-CCU-2018-10-02 / 251**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à agrandir une habitation unifamiliale, refaire le toit, construire un bâtiment accessoire attaché et régulariser les travaux extérieurs a été formulée pour la propriété située au 6, rue Cathcart;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi d'une dérogation mineure à la disposition du Règlement de zonage numéro 502-2005, relative la réduction de la marge avant du bâtiment accessoire attaché de 4,5 m à 3,5 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment accessoire sera construit dans le prolongement du mur avant du bâtiment et que la marge avant de ce dernier est dérogoire et protégée par un droit acquis ;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la marge avant du bâtiment accessoire attaché de 4,5 m à 3,5 m permet de prolonger le toit du bâtiment principal sur le bâtiment accessoire et d'avoir une ligne de toit continue en façade principale;

**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 demandée 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 visant à réduire la marge avant du bâtiment accessoire attaché de 4,5 m à 3,5 m, le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document suivant :

- Plan d'implantation proposé et identification de la dérogation mineure - 6, rue Cathcart - Par Kroki 3D, le 10 septembre 2018 - annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

#### **RECOMMANDÉ**

### **13. PIIA – Approuver un concept d'affichage – 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- Le projet d'affichage aurait pu mieux s'intégrer au caractère patrimonial du quartier;
- Un exercice de planification devra être effectué afin de redéfinir le périmètre du secteur patrimonial.

#### **R-CCU-2018-10-02 / 252**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour installer des enseignes rattachées et détachées pour le bâtiment mixte (résidentiel et commercial) portant les numéros civiques 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant la construction du bâtiment résidentiel et commercial a été approuvé par le conseil en mars 2016 et que celui-ci prévoyait une superficie d'affichage totale de 40 m<sup>2</sup> pour les deux usages;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes rattachées et détachées proposées pour la résidence et le commerce respectent la superficie d'affichage totale de 40 m<sup>2</sup> approuvées pour les deux usages par le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne détachée sur poteaux existante bénéficie de droits acquis quant à sa hauteur, sa superficie d'affichage, son mode d'installation et son type d'éclairage;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes rattachées et détachées proposées pour la résidence et le commerce respectent 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 numéro 2100 sur le site du Patrimoine d'Aylmer et en vertu du Règlement relatif aux plans

d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un concept d'affichage dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux Aylmer aux 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale, visant notamment à :

- Autoriser pour la résidence du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne :
  - trois enseignes rattachées d'une superficie de 2,46 m<sup>2</sup> chacune;
  - une enseigne détachée sur socle d'une superficie de 0,38 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de 3,15 m;
- Autoriser pour le commerce du 171, rue Principale :
  - quatre enseignes rattachées de superficies diverses totalisant 18,44 m<sup>2</sup>;
  - une enseigne détachée sur poteaux d'une superficie de 13,83 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de 7 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Concept d'affichage – plan de localisation des enseignes proposées - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Super C du 171, rue Principale, préparés par International Néon, révisés le 16 août 2018 - reçus le 17 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – plan de localisation de l'enseigne détachée de la résidence - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – enseignes rattachées du commerce - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Super C du 171, rue Principale, préparés par International Néon, révisé le 16 août 2018 - reçu le 17 août 2018 et annoté par le SUDD;
- Concept d'affichage – enseigne détachée sur socle de la résidence - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – enseigne rattachée côté ouest (visible du boulevard Wilfrid-Lavigne), 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – enseignes rattachées côtés sud et nord - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;

et ce, conditionnellement à :

- À l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures requises pour l'installation des enseignes aux 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENTS
5	3	0	2

### RECOMMANDÉ

**Dérogations mineures – Installer des enseignes rattachées et détachées – 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

R-CCU-2018-10-02 / 253

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'autoriser l'installation d'enseignes rattachées et détachées pour le bâtiment mixte (résidentiel et commercial) situé au 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures sont demandées afin d'autoriser l'augmentation du nombre maximal d'enseignes rattachées pour le commerce de 1 à 4 et d'autoriser le rétroéclairage comme mode d'éclairage pour les quatre enseignes rattachées de l'établissement commercial;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes rattachées et détachées proposées pour la résidence et le commerce respectent la superficie d'affichage totale de 40 m<sup>2</sup> approuvée pour les deux usages par le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté en 2016;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne détachée sur poteaux existante bénéficie de droits acquis quant à sa hauteur, sa superficie d'affichage, son mode d'installation et son type d'éclairage;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le bâtiment situé aux 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale de façon à :

- Autoriser l'augmentation du nombre maximum d'enseignes rattachées de un à quatre enseignes pour le commerce;
- Autoriser le rétroéclairage comme mode d'éclairage pour les quatre enseignes rattachées de l'établissement commercial;

comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Concept d'affichage – Plan de localisation des enseignes proposées - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Super C du 171, rue Principale, préparés par International Néon, révisés le 16 août 2018 - reçus le 17 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – Plan de localisation de l'enseigne détachée de la résidence - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – Enseignes rattachées du commerce - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Super C du 171, rue Principale, préparés par International Néon, révisés le 16 août 2018 - reçus le 17 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – Enseigne détachée sur socle de la résidence - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – Enseigne rattachée côté ouest (visible du boulevard Wilfrid-Lavigne), 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;
- Concept d'affichage – Enseigne rattachée côtés sud et nord - 300, boulevard Wilfrid-Lavigne et 171, rue Principale - Extraits des plans des enseignes du Groupe Maurice du 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, préparés par Nova Art Design, datés du 18 avril 2018, révisés le 27 juin 2018, le 04 juillet 2018 et le 14 août 2018 - reçus le 14 août 2018 et annotés par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l'approbation du concept d'affichage dans le site du patrimoine d'Aylmer décrété par le règlement numéro 2100 et 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 et, aux 300, boulevard Wilfrid-Lavigne, et 171, rue Principale.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENTS</b>
<b>5</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**RECOMMANDÉ**

**Arrivée au Comité consultatif d'urbanisme de Mme Audrey Bureau.**

**14. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 119 et 121, rue Lamoureux – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- La demande de démolition du bâtiment existant acceptée par le Comité sur les demandes de démolition;
- La densification proposée s'inscrit bien dans le milieu d'insertion.

**R-CCU-2018-10-02 / 254**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée de six logements chacune a été formulée pour les propriétés sises aux 119 et 121, rue Lamoureux;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé sera construit sur deux terrains distincts, qui seront créés après remembrement du lot existant avec deux terrains vacants adjacents;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de ces deux habitations multifamiliales, dans le secteur de Deschênes, contribue à rehausser la qualité du paysage urbain;

**CONSIDÉRANT QUE** la réalisation de ce projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, ainsi qu'aux objectifs et 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 construction dans le secteur de redéveloppement de Deschênes aux 119 et 121, rue Lamoureux, afin de construire deux habitations multifamiliales en structure isolée de six logements chacune, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation proposé - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018 -annoté par le SUDD;
- Perspective - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018 ;
- Plans du sous-sol et du rez-de-chaussée - 119 et 121, rue de Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018;
- Plan de l'étage et coupe transversale - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 30 août 2018;
- Élévations avant et arrière - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018;
- Élévations latérales - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 119 et 121, rue Lamoureux;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation de la démolition du bâtiment existant situé au 121, rue Lamoureux, par le Comité sur les demandes de démolition;
- L'approbation des dérogations mineures demandées visant la réalisation du projet.

### RECOMMANDÉ

#### Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 119 et 121, rue Lamoureux – District électoral de Deschênes – Mike Duggan

#### R-CCU-2018-10-02 / 255

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire deux habitations multifamiliales de six logements chacune en structure isolée a été formulée pour la propriété située aux 119 et 121, rue Lamoureux;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi de trois dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la réduction de la marge avant de 8,34 m à 4,86 m pour le bâtiment qui sera situé au 119, rue Lamoureux, et à l'augmentation du rapport maximal de « l'espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,43 et à la suppression de la bordure de béton le long des deux bords de l'allée d'accès, pour les deux bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** l'augmentation de « l'espace bâti/terrain » demandée pour les deux terrains aura peu d'impact, puisque le projet prévoit la construction d'un stationnement en sous-sol et que les espaces libres du site seront donc aménagés en aires d'agrément et en espaces verts;

**CONSIDÉRANT QUE** la bordure de béton de l'allée d'accès sera remplacée par deux murets de soutènement et le mur de fondation des deux bâtiments;

**CONSIDÉRANT QUE** la réduction de la marge avant du bâtiment qui sera situé au 119, rue Lamoureux, permet d'avoir un alignement des deux bâtiments et que le propriétaire adjacent s'est déclaré en accord avec la demande;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme est respecté, à l'exception de celles concernées par la demande de dérogations mineures;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 119 et 121, rue Lamoureux, visant à :

#### Pour le bâtiment situé au 119, rue Lamoureux

- Réduire la marge avant de 8,34 m à 4,86 m;

#### Pour les bâtiments situés aux 119 et 121, rue Lamoureux

- Augmenter le rapport « espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,43;
- Supprimer la bordure de béton requise le long des deux bords de l'allée d'accès;

comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation et identification des dérogations mineures - 119 et 121, rue Lamoureux - par Lapalme Rheault architectes – 29 août 2018 ;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation de la démolition du bâtiment existant situé au 121, rue Lamoureux, par le comité de démolition;
- L'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- La construction du bâtiment qui sera situé doit être réalisée en premier, pour respecter la règle d'insertion.

**RECOMMANDÉ**

**15. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Normand Carrière et Pierre Tabet, concernant le projet au 120, promenade du Portage.

Les locaux du 120, promenade du Portage sont vacants depuis longtemps. Le bâtiment a été acheté par l'Association des femmes autochtones du Canada. Un agrandissement du bâtiment sera effectué par l'arrière. Un restaurant mettant en vedette la cuisine amérindienne, un magasin de vente au détail de produit du terroir et les espaces de bureaux de l'association occuperont le bâtiment. Les espaces de bureaux seront situés à l'arrière du bâtiment.

Les matériaux utilisés et l'architecture font un rappel à la communauté amérindienne. L'architecture est tout de même contemporaine. Le bâtiment existant sera rénové. S'ils obtiennent une subvention, des toits verts seront aménagés sur le toit existant et le toit de l'agrandissement. Une partie de l'espace de stationnement sera préservée. Le tout contribuera à l'animation de la rue Laurier.

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

- La qualité du projet;
- Le lien renforcé entre la rue Laval et le projet Zibi;
- L'accessibilité aux toits verts pour différentes activités.

Départ de M. Normand Carrière et Pierre Tabet.

**16. PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 101, rue Garneau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-10-02 / 256**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 101, rue Garneau;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à remplacer tout le revêtement des murs extérieurs ainsi que toutes les fenêtres du bâtiment, et à supprimer la cheminée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** toutes les fenêtres existantes du bâtiment seront remplacées par des fenêtres à guillotine et que le projet n'impliquera aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des faubourgs de l'île;

**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 rénovation au 101, rue Garneau, afin remplacer le revêtement des murs, les fenêtres et de supprimer la cheminée, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Travaux de rénovation proposés – 14 août 2018 – 101, rue Garneau.

**RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Remplacer et agrandir des ouvertures – 16-18, rue Papineau – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-10-02 / 257**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à remplacer et à agrandir les ouvertures de la façade avant du bâtiment a été formulée pour la propriété située au 16-18, rue Papineau;

**CONSIDÉRANT QUE** les cinq fenêtres à manivelle existantes sur la façade avant seront toutes remplacées par des fenêtres à guillotine, que trois d'entre elles seront agrandies et que les deux portes d'entrée de la façade avant seront aussi remplacées et agrandies;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de préservation du centre-ville et à l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes;

**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 rénovation au 16-18, rue Papineau, afin de remplacer et d'agrandir les ouvertures, comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Élévation illustrant les portes et fenêtres à remplacer et à agrandir – 11 juin 2018 – 16-18, rue Papineau;
- Description des portes et fenêtres proposées - 11 juin 2018 - 16-18, rue Papineau.

**RECOMMANDÉ**

**18. PIIA – Rénover une habitation trifamilale – 136, rue Saint-Jacques – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le revêtement de la toiture, soit des bardeaux d'asphalte noirs, et son impact sur la création d'îlot de chaleur.

**R-CCU-2018-10-02 / 258**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 136, rue Saint-Jacques;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés consistent à reconstruire la galerie de la façade avant, reconstruire l'escalier et le palier de la façade latérale, et remplacer le revêtement de la toiture du bâtiment tel que l'existant;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés nécessitent une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés n'impliquent aucun agrandissement ni aucune transformation du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs au secteur de consolidation du centre-ville et à l'unité de paysage des faubourgs de l'Île;

**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 rénovation

au 136, rue Saint-Jacques, afin reconstruire la galerie de la façade avant, l'escalier et le palier de la façade latérale et remplacer le revêtement de la toiture du bâtiment, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Travaux de rénovation proposés – 08 juin 2018 – 136, rue Saint-Jacques.

**RECOMMANDÉ**

19. **PIIA – Subdiviser le terrain et construire une habitation bifamiliale isolée – 640, rue Albert-Fillion – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**R-CCU-2018-10-02 / 259**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour subdiviser le terrain existant et construire une nouvelle habitation bifamiliale au 640, rue Albert-Fillion;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande implique aussi l'abattage de deux arbres pour permettre la construction du nouveau bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain est suffisamment grand pour autoriser une subdivision et construire une nouvelle habitation conformément au Règlement de zonage n° 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain se situe dans un secteur de PIIA boisé de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005 pour son implantation et son architecture;

**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 afin d'autoriser la subdivision du terrain, l'abattage de deux arbres et la construction d'une habitation bifamiliale en structure isolée pour la propriété située au 640, rue Albert-Fillion, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation – par Marc Fournier, arpenteur-géomètre – 4 juillet 2018 – 640, rue Albert-Fillion.
- Élévations du bâtiment et matériaux – par Steven Giroux, plans résidentiels – 3 juillet 2018 – 640, rue Albert-Fillion.

**RECOMMANDÉ**

20. **Usage conditionnel – Autoriser un service professionnel au rez-de-chaussée du bâtiment – 490, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2018-10-02 / 260**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de permettre l'opération d'un service d'affaires spécialisé en comptabilité;

**CONSIDÉRANT QUE** les usages visés sont autorisés à la zone commerciale C-08-194, mais qu'en vertu de la disposition relative à la continuité commerciale, lorsque ces usages sont exercés dans un local situé au rez-de-chaussée ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph, ils doivent être autorisés en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'autoriser, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel à la propriété située au 490, boulevard Saint-Joseph, afin de permettre les usages « 6399 – Autres services d'affaires (C1) » et « 6594 – Services de comptabilité, de vérification et de tenue de livres (C1) » dans un local au rez-de-chaussée ayant façade sur le boulevard Saint-Joseph.

**RECOMMANDÉ**

**21. Dérogation mineure – Construire un abri d'auto attaché – 66, rue Williamson – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- Les normes de construction d'un abri d'auto;
- La présence d'une borne-fontaine à proximité n'a pas d'incidence sur le projet.

**R-CCU-2018-10-02 / 261**

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure vise à réduire la distance minimale entre un abri d'auto attaché au bâtiment principal et la ligne latérale gauche du terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** l'endroit projeté pour l'implantation de l'abri d'auto est déjà utilisé comme espace de stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne cause aucun préjudice à 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 à la propriété située au 66, rue Williamson, afin de réduire la marge latérale sur rue minimale requise pour un abri d'auto attaché de 3 m à 0,6 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation et identification de la dérogation mineure – 66, rue Williamson.

**RECOMMANDÉ**

**22. Dérogations mineures – Ajouter un troisième étage à une habitation unifamiliale – 132, rue Nicolet – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-10-02 / 262**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de permettre l'ajout d'un troisième étage à la propriété unifamiliale existante de deux étages située au 132, rue Nicolet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique l'octroi de deux dérogations mineures afin d'augmenter le nombre maximal d'étages de deux à trois et de réduire la distance minimale entre une corniche et une ligne de terrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le toit plat situé sur la section arrière du bâtiment doit être remplacé par une toiture en pente afin de renforcer la structure du bâtiment après la suppression d'un mur porteur par l'ancien propriétaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite augmenter la superficie de plancher de sa propriété en aménageant une pièce habitable sous la nouvelle toiture en pente;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 132, rue Nicolet, afin :

- d'augmenter le nombre maximal d'étages de deux à trois;
- de réduire la distance minimale entre une corniche de toit et une ligne de terrain de 0,5 m à 0 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Identification des dérogations mineures - 132, rue Nicolet.

### **RECOMMANDÉ**

#### **23. Dérogation mineure – Aggrandir une habitation unifamiliale – 175, rue Bisson – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- La présence de deux portes en façade;
- Le nombre de logements projeté dans l'habitation, soit un seul.

### **R-CCU-2018-10-02 / 263**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale a été formulée pour la propriété située au 175, rue Bisson;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique un agrandissement au sol et la construction d'un 2<sup>e</sup> étage sur la section nord du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure visant une augmentation du ratio maximal « Espace bâti/terrain » est requise pour réaliser le projet d'agrandissement déposé par le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception de la disposition faisant l'objet de la présente demande de dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 175, rue Bisson, afin d'augmenter le ratio maximal « Espace bâti/terrain » de 0,3 à 0,35, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation – Beaulieu Construction – 22 août 2018 – Identification de la dérogation mineure – 175, rue Bisson.

### **RECOMMANDÉ**

#### **24. Dérogation mineure – Réaménager un espace de stationnement – 189, rue Caron, 90, boulevard Lionel-Émond et 192-196, rue Fontaine – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

### **R-CCU-2018-10-02 / 264**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre le réaménagement d'un espace de stationnement a été formulée pour les propriétés situées au 189, rue Caron, 90, boulevard Lionel-Émond et aux 192-196, rue Fontaine;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique la démolition de quatre garages existants afin de permettre l'aménagement de 13 cases de stationnement extérieures;

**CONSIDÉRANT QUE** le nombre de cases de stationnement demeurera identique puisque les quatre garages à démolir comptent actuellement 13 cases de stationnement;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure est requise, puisque neuf cases de stationnement seront situées à moins de six mètres d'un bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, puisque ces espaces sont déjà utilisés à des fins de stationnement et que la distance minimale entre un espace de stationnement et une ligne de terrain sera respectée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme à toutes les dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement, à l'exception de la disposition faisant l'objet de la demande dérogation mineure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :

Pour la propriété située au 90, boulevard Lionel-Émond

- réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 3,2 m;

Pour la propriété située au 192-196, rue Fontaine

- afin de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 m à 0,5 m;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan accompagnant le certificat de localisation annoté par le SUDD – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 28 septembre 2017 – Identification de la dérogation mineure – 189, rue Caron, 90, boulevard Lionel-Émond et 192-196, rue Fontaine
- Plan accompagnant le certificat de localisation annoté par le SUDD – Michel Fortin, arpenteur-géomètre – 28 septembre 2017 – Identification de la dérogation mineure – 189, rue Caron, 90, boulevard Lionel-Émond et 192-196, rue Fontaine.

## **RECOMMANDÉ**

**Départ du Comité consultatif d'urbanisme de Mme Audrey Bureau.**

### **25. Dérogations mineures – Construire une habitation unifamiliale isolée – 1127, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

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

- Le bâtiment doit respecter le règlement de construction; aucune dérogation à ce règlement n'est possible.

#### **R-CCU-2018-10-02 / 265**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages a été formulée pour la propriété située au 1127, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QU'**après les inondations du printemps 2017, les dommages subis à l'habitation unifamiliale sont importants et que les requérants souhaitent construire une nouvelle habitation immunisée;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone de grand courant (0-20 ans) présente dans la partie nord du terrain limite l'espace disponible pour implanter une nouvelle construction;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage 502-2005, sauf pour la dérogation mineure demandée;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux étages au 1127, rue Jacques-Cartier 502-2005, visant à :

- Réduire la marge avant minimale de 13,37 m à 9,65 m;
- Augmenter l'empiètement de l'accès au terrain, de l'allée d'accès en façade principale de l'habitation de 40 % à 60 %;
- Augmenter l'empiètement de l'espace de stationnement en façade principale de l'habitation de 40 % à 60 %.

#### **RECOMMANDÉ**

**26. Dérogations mineures – Installer une enseigne détachée – 266, rue Saint-Louis – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc**

#### **R-CCU-2018-10-02 / 266**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne détachée sur poteaux a été formulée pour la propriété située au 266, rue Saint-Louis;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite que son commerce soit visible du boulevard Maloney Ouest;

**CONSIDÉRANT QUE** la composition de l'enseigne projetée représente la marque de commerce de l'entreprise et qu'elle est fabriquée selon un modèle standard utilisé partout en Amérique du Nord;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant préfère implanter une seule enseigne de 23,66 m<sup>2</sup> de superficie plutôt que deux enseignes de 12 m<sup>2</sup> chacune;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf en ce qui concerne les dérogations mineures demandées;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de permettre l'installation d'une enseigne détachée sur poteaux au 266, rue Saint-Louis, visant à :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée de 10 m à 12,2 m;
- Augmenter la superficie d'affichage maximale permise de 12 m<sup>2</sup> à 23,66 m<sup>2</sup>;

et ce, conditionnellement à ce que cette enseigne soit la seule implantée sur la propriété visée et que l'enseigne détachée existante soit retirée de la propriété.

#### **RECOMMANDÉ**

**27. Dérogations mineures – Construire une habitation multifamiliale de 21 logements – 776, rue Maclaren Est – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

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

- Les critères minimaux pour les plans remis lors d'une demande de dérogation mineure.

#### **R-CCU-2018-10-02 / 267**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de construire une habitation multifamiliale de quatre étages comprenant 21 logements au 776, rue Maclaren Est;

**CONSIDÉRANT QUE** la construction de cette habitation de 21 logements permettra d'optimiser la densification souhaitée de la zone habitation H-01-221;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi de trois dérogations mineures relatives à la marge avant, au nombre minimal de cases de stationnement, et à la distance entre l'espace de stationnement et le mur de l'habitation;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage n° 502-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 776, rue Maclaren Est, afin de :

- Réduire la marge avant minimale de 6 m à 4 m;
- Réduire le nombre minimal de cases de stationnement de 22 cases à 21 cases;
- Réduire la distance d'un espace de stationnement hors rue extérieur du mur d'un bâtiment abritant plus de 6 logements de 6 m à 2 m;

comme illustré au plan :

- Dérogations mineures demandées – Extrait du plan réalisé par Simon Dufour-Handfield, arpenteur-géomètre – 21 juin 2018 – 776, rue Maclaren Est – annoté par SPI Buckingham et Masson-Angers.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **28. Patrimoine – Démolir un bâtiment résidentiel – 595, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

##### **R-CCU-2018-10-02 / 268**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à permettre la démolition d'un bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 595, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est située à l'intérieur de la zone d'intervention spéciale identifiée au Décret numéro 777-2017, le 19 juillet 2017 publié dans la Gazette officielle du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant ne désire pas rénover le bâtiment principal en raison de son état et des montants à investir après les dommages subis lors des inondations du printemps 2017;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain laissé vacant devra être nettoyé, remblayé, nivelé et engazonné, conformément aux exigences du Règlement de construction numéro 504-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Jacques-Cartier numéro 914-96, la démolition du bâtiment principal situé sur la propriété du 595, rue Jacques-Cartier.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **29. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale isolée – 826, boulevard Hurtubise – District électoral du Lac-Beauchamp – Myriam Nadeau**

##### **R-CCU-2018-10-02 / 269**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée d'un étage a été formulée pour la propriété située au 826, boulevard Hurtubise;

**CONSIDÉRANT QU'**après les inondations du printemps 2017, les dommages subis à l'habitation unifamiliale qui était existante sur cette propriété étaient importants, que cette habitation a été démolie et que le requérant souhaite construire une nouvelle habitation immunisée;

**CONSIDÉRANT QUE** la zone de grand courant (0-20 ans) présente dans les parties nord et sud du terrain limite l'espace disponible pour implanter une nouvelle construction;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage 502-2005 au 826, boulevard Hurtubise, afin de réduire la marge avant minimale de 20,1 m à 17,6 m.

**RECOMMANDÉ**

**30. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

**31. Levée de la séance**

La séance est levée à 18 h 53.