

## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

287<sup>e</sup> séance tenue le 8 juin 2020 à 17 h 00

Vidéoconférence

### 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> Sarah Dandenault – Professionnelle

M<sup>me</sup> Esther Bonin – Citoyenne

M<sup>me</sup> Johanne Légaré – Citoyenne

M<sup>me</sup> Marie-Anne Marin – Citoyenne

M. Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

M. Michel A. Vézina – Citoyen

M. Stéphane Blais - Citoyen

#### Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

#### Ressources internes

M. Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

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

M. Zahir Ouali – Chef de services et projets immobiliers Hull-Aylmer

#### Autre membre du conseil

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

### ABSENCE :

#### Ressource interne

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

---

### SÉANCE PUBLIQUE

---

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

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 02.

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

L'ordre du jour est adopté.

#### 3. Période de questions des citoyennes et citoyens

Un commentaire a été reçu en lien avec le projet d'affichage au 181, rue Principale (Chocolats Favoris) de la part de monsieur Nicolas Matteau de chez Access Signs. Monsieur Mathieu Bélanger en fait la lecture aux membres, et va comme suit :

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
PRÉSIDENT

\_\_\_\_\_  
SECRÉTAIRE

*Voici quelques points importants à considérer pour l'ajout de la 2<sup>e</sup> enseigne CHOCOLATS FAVORIS côté terrasse :*

*Lors du calcul de départ, la ville a autorisé une superficie maximum de 7.66m carrés d'affichage en façade. Si l'on prend en considération la hauteur de la marquise, les spécifications du logo, il nous était impossible d'atteindre ce maximum autorisé de superficie qui offrait une visibilité maximale. L'enseigne que nous avons installée en façade avant permettait de couvrir que 4.5m carrés en fonction du célèbre logo de la chaîne.*

*Prenant en considération l'argument précédent tout en ajoutant la localisation du commerce au fond d'un grand stationnement et se trouvant en angle derrière un bâtiment coupant la visibilité, soit la SAQ, l'ajout de la 2<sup>e</sup> enseigne, permet pour la potentielle clientèle de mieux percevoir le fameux commerce venant d'un côté ou de l'autre de la rue Principale et même de l'intérieur du stationnement du SUPER C.*

*Étant le manufacturier de la majorité des Chocolats Favoris, je peux vous assurer que ces derniers ont démontré à chacune de leurs localisations que le trafic et l'activité entourant leur commerce viennent faire bénéficier les autres commerçants autour. Donc en ces temps plus que difficiles, il serait des plus important de permettre à un commerçant d'envergure d'obtenir une visibilité maximale donnant ainsi non seulement un coup de main à l'investissement majeur de ce dernier, mais par la bande aux autres qui l'entoure.*

*De plus la 2<sup>e</sup> enseigne proposée offre une superficie de 3.16m carrés. En additionnant cette superficie à celle en place, nous ne dépassons pas le 7.66m carré déjà autorisé.*

Monsieur le président précise que ce commentaire sera pris en considération par le comité lorsque le point 12 sera traité à l'ordre du jour.

---

#### SÉANCE HUIS CLOS

---

#### **4. Approbation du procès-verbal de la 286<sup>e</sup> séance tenue le 25 mai 2020**

Le procès-verbal de la 286<sup>e</sup> séance tenue le 25 mai 2020 est approuvé.

#### **5. Signature du procès-verbal de la 286<sup>e</sup> séance tenue le 25 mai 2020**

Le procès-verbal de la 286<sup>e</sup> séance tenue le 25 mai 2020 sera signé par le président.

#### **6. Suivi du procès-verbal de la 286<sup>e</sup> séance tenue le 25 mai 2020**

Deux suivis sont effectués concernant les projets au 170-176, rue Principale et 108, rue Bédard.

##### 170-176, rue Principale

Il a été confirmé par un ingénieur en sécurité routière de l'administration que la programmation des feux à l'intersection de la rue Principale et du boulevard Wilfrid-Lavigne sera revue. Les feux prioritaires pour piétons seront actifs dans toutes les directions en même temps, pour permettre aux piétons de traverser l'intersection de façon sécuritaire. Ce changement sera apporté dans les prochains mois.

Madame Audrey Bureau estime cette mesure insuffisante, vu la dangerosité de l'intersection et de la présence de quatre résidences pour personnes âgées aux quatre coins de l'intersection. Elle soulève également la problématique des trottoirs, qui ne sont pas abaissés à cette intersection pour faciliter leurs accès aux piétons, et de la voie prioritaire pour tourner à droite au nord-est de l'intersection, qui rend la traverse dangereuse. Elle en discutera avec la direction territoriale.

108, rue Bédard

Cette demande, qui devait être entendue par le conseil à sa séance du 9 juin, sera retirée de l'ordre du jour à la demande de la conseillère du district. Les membres du Comité consultatif souhaitent que les citoyens soient davantage consultés, ce qui sera fait. Le promoteur s'est montré très collaboratif. Cette demande sera ensuite de retour à la séance du conseil du 7 juillet.

**7. Suivis autres dossiers**

Aucun autre suivi n'est effectué.

**8. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 15 juin 2020 à 17 h.

Monsieur le président mentionne que les membres qui ne sont pas satisfaits du travail du président doivent s'adresser aux membres élus du comité, ou à d'autres membres du conseil municipal ou au maire, et non pas aux membres de l'administration.

**9. PIIA – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

Le projet fait l'objet d'une présentation aux membres.

Suite à la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L'emplacement se prête bien à un projet de densification;
- Le projet diminuera les vues vers la rivière des Outaouais du projet « Augusta » existant. Le Règlement de zonage n'a pas de normes pour contrôler les vues.
- Toute construction sur le territoire de la Ville de Gatineau de plus de 100 logements doit faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel;
- Au moins 50 % des cases de stationnement doivent être souterraines;
- La mezzanine n'est pas considérée comme un étage;
- La hauteur du projet est conforme au Règlement de zonage;
- La technicité de la construction du stationnement souterrain dans la zone humide relève du constructeur;
- Certains membres s'opposent au remblai de la zone humide et demandent à ce que les zones humides soient protégées. Des citoyens et associations demandent également à la Ville de protéger ces espaces naturels;
- Le remblai de la zone humide est d'autorité provinciale et a fait l'objet d'un certificat d'autorisation, toujours valide, de la part du ministère de l'Environnement en 2013. Une compensation sur un autre terrain a été exigée. Le terrain qui fait l'objet de la compensation est connu, mais il n'est pas possible de connaître les teneurs de cette entente entre le promoteur et le ministère de l'Environnement;
- Une étude de caractérisation environnementale du site a été faite en 2016;
- Le site n'est pas identifié au Schéma d'aménagement et de développement révisé en tant que site abritant des espèces animales rares;
- La Ville devrait se doter d'une politique sur la protection des milieux humides. L'élaboration d'une telle politique se ferait en collaboration avec la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE), et non le Comité consultatif d'urbanisme. Les préoccupations des membres à ce sujet seront partagées auprès de la CDTHE;
- Le boulevard de Lucerne est saturé en voitures, et le projet en ajoutera davantage.

**R-CCU-2020-06-08 / 81**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, dans un secteur plan d'implantation et d'intégration architecturale de boisés de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain ne comprend pas d'écosystèmes forestiers rares ou exceptionnels ni d'arbres dont la préservation doit être favorisée;

**CONSIDÉRANT QUE** tous les arbres situés dans le boisé de protection et d'intégration seront abattus, et qu'une proportion importante de ces arbres sont morts ou en dépérissement et qu'une bande d'arbres située à l'arrière des deux terrains et à l'extérieur du boisé de protection sera conservée;

**CONSIDÉRANT QU'**un milieu humide est présent sur le terrain et que le requérant a obtenu un certificat d'autorisation du MELCC afin de procéder à son remblayage à la condition de protéger un milieu humide existant sur un autre de ses terrains;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit la plantation de 103 arbres (feuillus et conifères) comprenant des espèces nobles et représentatives du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi, par le conseil, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**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;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait la majorité des objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de boisés de protection et d'intégration;

**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 aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant la construction de deux habitations multifamiliales en structure isolée, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 20 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Coupes verticales - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne);
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 64, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L’approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	1	0

### RECOMMANDÉ

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 62, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

#### R-CCU-2020-06-08 / 82

**CONSIDÉRANT QU’**une demande a été formulée pour construire deux habitations multifamiliales en structure isolée sur deux terrains distincts aux 62 et 64, boulevard de Lucerne;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne compte 110 logements et qu’un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment s’intègre à son milieu d’insertion en offrant des revêtements extérieurs et des détails architecturaux rappelant les bâtiments voisins situés au nord et une implantation permettant de conserver la vue existante vers la ville d’Ottawa et la rivière de l’Outaouais dont bénéficient les occupants des bâtiments voisins situés au nord;

**CONSIDÉRANT QUE** selon l’étude éolienne soumise par le requérant, l’accélération du vent aux entrées principales et dans les aires d’agrément au sol du bâtiment proposé n’aura pas d’effets négatifs sur les piétons et qu’aucune mesure d’atténuation ne sera nécessaire;

**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’approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 62, boulevard de Lucerne, visant la construction d’une habitation multifamiliale en structure isolée et d’aménager un maximum de 110 logements, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation proposé - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l’urbanisme et du développement durable;
- Plan de plantation proposé - EXP – 27 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Plan du rez-de-chaussée proposé - Neuf architect(e)s – 24 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;
- Façade principale et arrière proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Façades latérales proposées - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 - 62, boulevard de Lucerne;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

- Plan indiquant les vues vers la rivière et la ville d'Ottawa des bâtiments voisins - Neuf architect(e)s – 11 décembre 2019 – 62 et 64, boulevard de Lucerne;

et ce, conditionnellement à :

- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	1	0

### RECOMMANDÉ

**Dérogations mineures – Construire deux habitations multifamiliales en structure isolée – 62 et 64, boulevard de Lucerne – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2020-06-08 / 83**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire deux habitations multifamiliales en structure isolée a été formulée aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, et situés dans le secteur PIIA de boisés de protection et d'intégration;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment de 110 logements proposé au 62, boulevard de Lucerne, est assujéti au processus d'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises pour réaliser le projet présenté;

**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, aux 62 et 64, boulevard de Lucerne, visant à :

- Réduire la distance entre un espace de stationnement et un mur de bâtiment de 6 m à 0 m;
- Réduire la distance entre une allée de circulation extérieure et un mur de bâtiment de 1 m à 0 m;

et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 62, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment;

et des dérogations mineures spécifiques au bâtiment qui sera situé au 64, boulevard de Lucerne, visant à :

- Autoriser l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation proposé et identification des dérogations mineures - Neuf architect(e)s – 21 avril 2020 – 62 et 64, boulevard de Lucerne - Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable;

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005;
- L’approbation du projet du 62, boulevard de Lucerne, par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	4	1	0

### RECOMMANDÉ

#### 10. **Modification de PIIA – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial – 1400, boulevard Saint-Joseph (Domaine du Vieux-Port III, phase 1) – District électoral de L’Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

Le projet fait l’objet d’une présentation aux membres.

Suite à la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Un membre conteste la hauteur du projet et son empiètement dans la bande riveraine de 30 m. On explique l’historique et l’objectif de l’ajout à la réglementation municipale d’une bande riveraine à 30 m et précise que l’empiètement de la construction est ponctuel et non continu. La bande riveraine minimale de 15 m est de compétence provinciale et il n’est pas possible d’y déroger;
- La densification aide à contrôler l’étalement urbain;
- Les berges seront aménagées et accessibles;
- Le manque de mixité d’usages et de logements abordables au sein du projet;
- Les formes des constructions du projet ont été modifiées pour y inclure plus de logements comptant trois chambres à coucher;
- On précise le cadre normatif qui s’applique pour les zones susceptibles de glissements de terrain.

### R-CCU-2020-06-08 / 84

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite modifier le projet de la phase 1 approuvé en 2017 en proposant un bâtiment de plus grande superficie d’emprise au sol, d’une hauteur maximum de 25 étages et comprenant un maximum de 312 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction de la phase 1 prévoit de minimiser les impacts de la construction sur le terrain naturel et de maintenir une partie considérable du couvert végétal du site;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur prévoit la cession, à la Ville de Gatineau, d’une partie du terrain en bordure de la rivière Gatineau et que l’accès public à l’ensemble des berges sera assuré par une servitude perpétuelle qui sera enregistrée au Registre foncier, même sur la partie située au nord, qui est prévue sous forme d’un projet résidentiel intégré;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des critères applicables aux projets d’ouverture de rue et de boisés de protection et d’intégration inscrits au 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, une modification au projet de construction de la phase 1 du Domaine du Vieux-Port III, au 1400, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment résidentiel multifamilial, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan projet d'implantation modifié – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - 17 juillet 2018;
- Plan d'implantation – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Plan de l'aménagement paysager – Neuf architectes – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - 12 mars 2020;
- Élévations proposées et annotées par le Service de l'urbanisme et du développement durable – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Vues en perspective du projet – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- L'approbation, par le conseil municipal, de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	4	0	0

#### RECOMMANDÉ

**Usage conditionnel – Autoriser un bâtiment résidentiel d'un maximum de 312 logements –1400, boulevard Saint-Joseph (Domaine du Vieux-Port III phase 1) – District de l'Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

#### R-CCU-2020-06-08 / 85

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à modifier un projet de construction d'un bâtiment résidentiel, soit la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III, au 1400, boulevard Saint-Joseph, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QU'**un usage conditionnel doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 pour un bâtiment multifamilial de plus de 100 logements, le bâtiment à construire ayant un maximum de 312 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et requiert l'octroi, par le conseil, de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur l'impact de l'ensoleillement déposée à l'appui du projet montre un impact mineur sur les futurs bâtiments de la phase 2 du projet et qu'il ne génère aucun impact sur le domaine public;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur l'impact de l'accélération du vent sur les piétons recommande d'utiliser des plantations constituées de conifères au nord du bâtiment et d'utiliser des paravents au niveau du toit du bâtiment, et que les plans respectent les recommandations;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères 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 Domaine du Vieux-Port III, phase 1, situé au 1400, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'un maximum de 312 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan projet d’implantation – Monsieur Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre - Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - 17 juillet 2018;
- Plan d’implantation – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Plan de l’aménagement paysager – Neuf architectes – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - 12 mars 2020;
- Élévations proposées et annotées par le Service de l’urbanisme et du développement durable – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Vues en perspective du projet – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Projet « Domaine du Vieux-Port III – Phase 1 » - Neuf architectes – 1<sup>er</sup> février 2019;

et ce, conditionnellement à :

- L’approbation, par le conseil municipal, du plan d’implantation et d’intégration architecturale du projet modifié de la phase 1 du projet « Domaine du Vieux-Port III »;
- L’octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;
- Au dépôt, à la demande de permis de construire, du plan d’aménagement paysager détaillé de la phase 1 qui démontrera la prise en charge de la protection des arbres d’essence sensible contenus dans la phase 1 du projet, tel que recommandé par l’étude de caractérisation environnementale;
- Au dépôt de l’autorisation formelle du ministère des Transports du Québec pour l’installation d’un feu de circulation sur la route 105.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	4	0	0

### RECOMMANDÉ

**Dérogations mineures – Construire un bâtiment résidentiel multifamilial et un projet résidentiel intégré de cinq bâtiments – 1400, boulevard Saint-Joseph (Domaine du Vieux-Port III phases 1 à 5) – District de l’Orée-du-Parc – Isabelle N. Miron**

**R-CCU-2020-06-08 / 86**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à modifier un projet de construction d’un bâtiment résidentiel et commercial comptant pour la phase 1 du projet Domaine du Vieux-Port III au 1400, boulevard Saint-Joseph, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** l’ensemble du projet Domaine du Vieux-Port III, et spécifiquement la phase 1 constituée d’un bâtiment résidentiel multifamilial, nécessite des dérogations mineures pour autoriser des empiètements dans la bande riveraine de 30 m, et pour l’accès au terrain et l’allée d’accès au stationnement empiétant devant la façade principale d’un bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 et qu’il requiert l’octroi d’un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment de la phase 1 propose un espace de stationnement extérieur qui sera aménagé devant la façade principale du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QU’**eu égard à la contrainte de la distance minimale exigée pour créer l’accès au terrain sur la route 105, à la configuration du terrain en pointe de tarte, ainsi qu’aux différentes contraintes naturelles et anthropiques du terrain, l’accès au terrain et l’espace de stationnement extérieur ne peuvent pas être aménagés de manière à éviter l’empiètement en façade principale du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dispositions règlementaires pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées, le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, sur l'ensemble du projet de développement « Domaine du Vieux-Port III », situé au 1400, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser l'empiètement de trois bâtiments principaux et de certaines constructions accessoires dans l'emprise de la bande riveraine de 30 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogation mineure demandée pour l'ensemble du projet Domaine du Vieux-Port III – 1er Février 2019;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, à la phase 1 du projet de développement « Domaine du Vieux-Port III », situé au 1400, boulevard Saint-Joseph, pour :

- Autoriser l'empiètement de l'accès au terrain et de l'allée d'accès sur la façade principale du bâtiment multifamilial;
- Autoriser l'empiètement de l'espace de stationnement extérieur sur la façade principale du bâtiment multifamilial;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Dérogations mineures demandées pour le bâtiment multifamilial – Domaine du Vieux-Port III - Phase 1 – 1er février 2019;

et ce, conditionnellement à:

- L'approbation, par le conseil municipal, du plan d'implantation et d'intégration architecturale de la phase 1 du projet « Domaine du Vieux-Port III »;
- L'approbation, par le conseil, de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
6	4	0	0

#### RECOMMANDÉ

11. **PIIA – Rénover le bâtiment, réaliser des aménagements extérieurs et modifier le concept d'affichage – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

**R-CCU-2020-06-08 / 87**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale du centre commercial et à modifier le concept d'affichage relativement aux enseignes rattachées a été formulée au 181, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation extérieure de la partie de la façade principale du centre commercial sont prévus pour la banque demanderesse et le restaurant l'Œufrier;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation extérieure de la façade principale prévoient une modification des ouvertures pour les deux commerces, l'ajout d'une marquise au-dessus de l'entrée et l'ajout d'un bandeau en panneau d'aluminium gris foncé au-dessus de la fenestration pour la banque;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation extérieure pour la banque, le restaurant et l'enseigne rattachée proposés pour la banque sont différents de ceux approuvés en 2019 par le conseil, et qu'ils doivent faire l'objet d'une nouvelle approbation;

**CONSIDÉRANT QUE** par rapport au concept d’affichage approuvé en décembre 2017, le concept d’affichage proposé respecte les superficies prévues pour les deux établissements et est conforme à la superficie d’affichage accordée par le projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (approuvé par le conseil municipal en décembre 2019);

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de rénovation extérieure 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;

**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 patrimoniale du Vieux-Aylmer au 181, rue Principale, visant à :

- Réaliser des travaux de rénovation extérieure sur la façade principale du centre commercial dont une modification des ouvertures, l’ajout d’une marquise au-dessus de l’entrée, l’ajout d’un bandeau en panneau d’aluminium gris foncé au-dessus de la fenestration et la modification de l’enseigne rattachée de la banque;
- Modifier la fenestration du restaurant L’Œufrier adjacent à la banque TD;

comme illustré dans l’analyse de projet aux documents :

- Élévation proposée pour la banque TD - TLA architectes - 13 mars 2020;
- Plans d’enseignes pour la banque TD - International Néon - 7 mai 2020;
- Proposition d’affichage (incluant la modification de la façade principale) – 181, rue Principale - 23 mars 2020.

## RECOMMANDÉ

### 12. Dérogation mineure – Autoriser une deuxième enseigne rattachée pour un commerce localisé sur la façade principale – 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon

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

- Il n’y a pas eu de plaintes pour l’affichage semblable du Super C;
- Le bâtiment est situé à bonne distance des axes routiers;
- Le compromis proposé par le requérant est raisonnable;
- La superficie d’enseigne maximale serait toujours respectée;
- La possibilité de créer un précédent; chaque demande est unique et évaluée selon son contexte.

## R-CCU-2020-06-08 / 88

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à modifier le concept d’affichage relativement aux enseignes rattachées a été formulée au 181, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification du concept d’affichage implique l’obtention d’une dérogation mineure pour autoriser une seconde enseigne rattachée pour un commerce;

**CONSIDÉRANT QUE** l’établissement visé par la demande d’ajout d’une deuxième enseigne, à l’instar des autres établissements détenant une seule enseigne murale, dispose déjà d’un identifiant sur l’enseigne détachée du centre commercial, visible depuis le boulevard Wilfrid-Lavigne;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d’affichage du centre commercial a été modifié par un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble entré en vigueur en février 2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le préjudice avancé par le requérant ne peut pas être considéré comme sérieux, car le Règlement de zonage autorise l’ajout d’enseignes directionnelles dans l’espace de stationnement pour indiquer un emplacement spécifique sur le site et que des bannières peuvent être

disposées à l'intérieur du commerce de façon à être visibles de l'extérieur, sans qu'elles soient comptabilisées dans le nombre d'enseignes autorisées ni dans la superficie de l'affichage de l'établissement;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble relatif à l'affichage approuvé par le conseil en 2019 et à toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QU'**après une éventuelle approbation de la dérogation mineure par le conseil, une demande d'approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 serait nécessaire et présentée à une séance ultérieure;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, au 181, rue Principale, afin d'autoriser une seconde enseigne rattachée pour le commerce Chocolats Favoris, comme illustré dans l'analyse de projet :

- Plan d'enseigne de Chocolats Favoris, extrait du concept d'affichage - Galeries d'Aylmer - 181, rue Principale - 23 mars 2020.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
5	3	2	0

#### **RECOMMANDÉ**

#### **13. Varia**

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

#### **14. Levée de la séance**

La séance est levée à 18 h 41.