

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

303^e séance tenue le 10 mai 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

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

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

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

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

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

Zahir Ouali – Chef, services et projets immobiliers Almyer et Hull

Wahb Anys – Chef, services et projets immobiliers Gatineau, Buckingham et Masson-Angers

Marco Pilon – Chef de section, planification des ressources

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du Conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du Conseil local du patrimoine

Autre membre du conseil

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

ABSENCES :

Membre

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Séance huis clos

17 h 47

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 47.

2. Adoption de l'ordre du jour

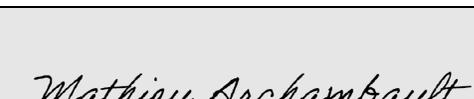
On demande d'ajouter aux varia une présentation sur la révision du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Il était initialement prévu de faire cette présentation à la séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 31 mai, mais considérant le nombre de points à l'ordre du jour de la présente séance, elle a été devancée. Le document de

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault
SECRÉTAIRE

cette présentation sera envoyé par courriel aux membres demain matin, et les membres pourront envoyer tout commentaire concernant cette présentation par courriel au secrétaire au plus tard le vendredi 14 mai.

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

4. Approbation du procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021

Le procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021 est approuvé.

5. Signature du procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021

Le procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021

Aucun suivi au procès-verbal de la 302^e séance tenue le 26 avril 2021 n'est effectué.

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 31 mai 2021.

9. Usage conditionnel – Régulariser l'usage « Service d'orthophonie » ayant remplacé un usage dérogatoire protégé par droits acquis – 338, rue Saint-André – District électoral du Lac-Beauchamp – Jean-François Leblanc

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

- L'usage proposé s'intégrera sainement au quartier.

R-CCU-2021-05-10 / 35

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser un service d'orthophonie, soit l'usage 6572, service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie, de la catégorie d'usages de commerce de vente au détail et services de faible impact, en remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis a été formulée au 338, rue Saint-André;

CONSIDÉRANT QU'aucune modification ne sera apportée au bâtiment ni au terrain visé par la demande;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les dispositions applicables du règlement de zonage numéro 532-2020 sauf pour l'usage commercial sujet de la présente demande;

CONSIDÉRANT QUE l'usage dérogatoire de remplacement respecte les critères applicables relatifs au règlement sur les 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, l'usage dérogatoire de remplacement 6572, soit les services de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie, de la catégorie d'usages de commerce de vente aux détails et service de faible impact en remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, pour la propriété située au 338, rue Saint-André.

RECOMMANDÉ

10. Dérogation mineure – Régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée – 567, rue Tyler – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau

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

- Stéphane Blais, par ses activités professionnelles, est impliqué dans ce projet. Il s'abstiendra donc d'intervenir et de voter.

R-CCU-2021-05-10 / 36

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée a été formulée au 567, rue Tyler;

CONSIDÉRANT QU'aucun droit acquis ne peut être reconnu relativement à la marge latérale gauche considérant la non-conformité de l'implantation de l'habitation au Règlement de zonage et de construction numéro 166 de l'ex- Ville d'Aylmer en vigueur au moment de sa construction en 1961;

CONSIDÉRANT QU'une servitude de vue a été enregistrée pour la fenêtre existante sur la façade latérale ouest de l'habitation localisée à moins de 1,5 m de la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT QUE la remise existante sera déplacée et l'abri adossé au mur arrière du garage sera démoli;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage en vigueur, au 567, rue Tyler, afin de :

- Réduire la marge latérale gauche (ouest) de 1,5 m à 1,31 m afin de régulariser l'implantation de l'habitation existante;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Extrait du plan accompagnant le certificat de localisation du 567, rue Tyler et identification de la dérogation mineure – Monsieur André Durocher – Numéro 25 478 de ses transcriptions – 22 octobre 2020 – Annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable – 567, rue Tyler;

et ce, conditionnellement à la réalisation des travaux de régularisation de la remise et de l'abri adossé au garage.

RECOMMANDÉ

11. PIIA – Rénover et agrandir le bâtiment – 205, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

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

- Les fenêtres du bas en façade du bâtiment existant sont plus grandes que celles du haut. Dans l'agrandissement proposé, c'est l'inverse, le gabarit de la fenestration est plus petit en bas, et plus grand vers le haut. Un rappel des dimensions est souhaité;
- Le gris charbon au haut de l'agrandissement ne fait pas l'unanimité;

- Les panneaux sur la façade latérale droite de l'agrandissement ne s'alignent pas avec la fenestration du bâtiment existant;
- On aurait aimé un parallèle entre cette cage d'escalier et celle du bâtiment voisin de la Fonderie, qui date de 2003;
- Toute l'horizontalité de l'agrandissement, en fonction de l'existant, est à revoir;
- L'aspect sobre et moderne de l'agrandissement est généralement apprécié;
- On demande que soit précisée au document d'analyse l'information concernant les fenêtres, soit qu'elles seront remplacées par des fenêtres à meneaux en bois identiques à l'existant (et non pas juste de même apparence), avec contre-fenêtres pour améliorer leur rendement écoénergétique;
- Un suggère que ce bâtiment soit cité en tant que bâtiment patrimonial. On répond qu'un mandat sera donné prochainement pour mettre à jour l'inventaire du patrimoine bâti, qui date de 2008 et actualisé en 2011;
- Le bâtiment n'a pas été entretenu et chauffé pendant plusieurs années, et doit être décontaminé;
- On fait un parallèle avec un projet d'agrandissement contemporain d'une église à Québec, tout aussi sobre;
- Au plan axonométrique de l'agrandissement, on demande de s'assurer que les montants de béton de l'agrandissement ne viennent pas obstruer des fenêtres existantes, en diminuant possiblement leur épaisseur;
- Les espaces commerciaux seront occupés par des fonctions de la zone d'innovation. La programmation détaillée n'est pas encore connue;
- Le bâtiment demeurera de propriété municipale.

R-CCU-2021-05-10 / 37

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de rénover les façades du bâtiment existant et l'agrandir pour y accueillir un escalier et un ascenseur;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment du 205, rue Montcalm, est le premier visé pour procéder à sa rénovation dans le cadre du projet de la zone d'innovation;

CONSIDÉRANT QUE l'enveloppe extérieure sera entièrement rénovée afin de lui redonner son style d'origine;

CONSIDÉRANT QU'un agrandissement de style contemporain est proposé pour distinguer les deux époques de construction et rendre le bâtiment universellement accessible;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement extérieur en cour avant sera renouvelé, par la plantation de nouveaux arbres et arbustes, l'ajout de surface gazonnée et l'ajout de trottoirs pour piétons;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet est conforme aux dispositions réglementaires les plus strictes entre les règlements de zonage numéros 502-2005 et 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE les travaux respectent la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables aux projets d'insertion commerciale :

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, la rénovation des façades et l'agrandissement du bâtiment sis au 205, rue Montcalm, et ce, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Extrait – A4 Architecture + Design inc. – 5 mai 2021 – 205, rue Montcalm (annexe 4);
- Façades avant et latérale droite – Extrait – A4 Architecture + Design inc. – 5 mai 2021 – 205, rue Montcalm (annexe 5);
- Façades arrière et latérale gauche – Extrait – A4 Architecture + Design inc. – 5 mai 2021 – 205, rue Montcalm (annexe 6);

- Coupe et axonométrie de l'agrandissement – Extrait – A4 Architecture + Design inc. – 5 février et 5 mai 2021 – 205, rue Montcalm (annexe 7);
- Vues 3D – Extrait – A4 Architecture + Design inc. – 3 mai 2021 – 205, rue Montcalm (annexe 8);

et ce, conditionnellement à l'approbation par le conseil municipal de la dérogation mineure demandée au Règlement de zonage numéro 502-2005.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Augmenter la marge avant du bâtiment agrandi – 205, rue Montcalm – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2021-05-10 / 38

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de rénover les façades du bâtiment existant et l'agrandir pour y accueillir un escalier et un ascenseur;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour un projet d'insertion commerciale;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage est requise pour réaliser le projet présenté;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée concerne la marge avant du bâtiment agrandi et qu'aucun préjudice ne sera causé au voisinage;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage, au 205, rue Montcalm, visant à augmenter la marge avant du bâtiment agrandi de 18,1 m à 19,3 m, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Plan d'implantation proposé – Identification de la dérogation mineure – A4 Architecture + Design inc. – 5 mai 2021 - 205, rue Montcalm (annexe 9);

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.

RECOMMANDÉ

12. Varia

a) Présentation – Révision du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Cette même présentation a été offerte mercredi dernier aux membres de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE). La révision des PIIA est inscrite au plan d'action de cette commission. Une présentation aux membres du CCU tombait sous le sens, puisque les PIIA constituent l'un des principaux outils du CCU.

Le document *PowerPoint* « Révision du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;

- Portrait de la réglementation actuelle;
- Proposition : un chantier en trois volets;
- Échéancier;
- Recommandations.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant :

- La présentation a bien été accueillie par les membres de la CDTHE;
- Des consultations citoyennes sont à venir;
- Les secteurs déjà construits et les quartiers patrimoniaux cités, notamment au centre-ville, comptent plusieurs bâtiments laissés à l'abandon. Plus de respect doit être accordé à ces bâtiments;
- On précise les relations entre les documents de planification (Programme particulier d'urbanisme, qui fait partie du Plan d'urbanisme, non opposable au tiers) et les documents normatifs (comme le PIIA, opposable au tiers). Pour qu'une ville puisse se doter d'un règlement sur les PIIA, elle doit constituer un CCU. Le CCU étudie les demandes de PIIA selon des objectifs et critères inscrits au règlement sur les PIIA, et émet des recommandations au conseil municipal. Les décisions du conseil à une demande de PIIA doivent être basées sur les objectifs et critères des PIIA;
- L'utilité du PIIA Secteurs de redéveloppement est remise en doute. Les 26 demandes de PIIA Secteurs de redéveloppement des deux dernières années ont fait l'objet de peu ou pas de discussion par le CCU, et ont toutes été approuvées par le conseil;
- On demande d'envoyer aux membres les documents de présentation avant les séances, pour faciliter la compréhension;
- On rappelle aux membres qu'ils peuvent envoyer leurs commentaires sur cette présentation par courriel au secrétaire d'ici le vendredi 14 mai.

R-CCU-2021-05-10 / 39

CONSIDÉRANT QU'une révision complète et approfondie des règlements relatifs aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale en lien avec les orientations du nouveau Plan d'urbanisme 530-2020 est requise;

CONSIDÉRANT QUE les enjeux des règlements existants sont nombreux et la révision vise à améliorer la structure, le contenu, l'application et les résultats;

CONSIDÉRANT QUE l'approche méthodologique vise à concilier la vision et les orientations d'aménagement (le milieu souhaité) avec les caractéristiques du cadre bâti et de l'environnement naturel (le milieu existant);

CONSIDÉRANT QU'un chantier en trois volets est prévu pour la révision des Plans d'implantation et d'intégration architecturale, incluant une approche participative en plusieurs étapes;

CONSIDÉRANT QUE le « Secteur de redéveloppement » du chapitre 4 du Règlement numéro 505-20-2020 a été évalué comme désuet, ayant des objectifs et critères incohérents et n'apportant pas de plus-value aux projets approuvés;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil :

- De lancer le chantier de révision du règlement sur les PIIA selon le plan de travail et le processus proposé;
- D'abroger dès maintenant la section « Secteur de redéveloppement » du chapitre 4 du règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-20-2020.

RECOMMANDÉ

13. Levée de la séance

La séance est levée à 18 h 55.