



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**251<sup>e</sup> séance tenue le 28 mai 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, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)

M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne

M. Michel Paquette, citoyen

M. Jocelyn Plourde, citoyen

M. Denys Laliberté, citoyen

M. Michel A. Vézina, citoyen

**Secrétaire**

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

**Ressource interne**

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

**ABSENCES :**

**Membre**

M<sup>me</sup> Pascale Belleau, citoyenne

**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 40. Il souhaite également la bienvenue à M. Michel A. Vézina, nouvellement nommé par le conseil comme membre citoyen du Comité consultatif d'urbanisme.

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

L'ordre du jour est adopté.

**3. Approbation du procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018**

Il est demandé par un membre d'apporter une précision au procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018 au point 10, concernant le projet aux lots 3 116 526 et 3 114 044 et 400, chemin Fraser. Ce membre demande de préciser, dans la section des questions, réponses et commentaires, qu'il y a

**DISTRIBUTION :**

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

  
PRÉSIDENT

  
SECRÉTAIRE

un important problème de sécurité dans la partie Est du projet pour les utilisateurs de moyens de transport actif.

Le procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018 est donc approuvé avec modification.

**4. Signature du procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018**

Le procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018 sera signé par le président lorsque la modification demandée au point 3 sera effectuée.

**5. Suivi du procès-verbal de la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 mai 2018**

Les dossiers présentés à la 250<sup>e</sup> séance tenue le 14 avril 2018 suivent leur cours normal vers la séance du conseil municipal du 12 juin 2018.

**6. Suivis autres dossiers**

M. le Président remet aux membres, à titre de document de référence, un extrait du Règlement de zonage numéro 502-2005 concernant la classification des matériaux de revêtement extérieur autorisés pour les murs extérieurs.

**7. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance régulière du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 18 juin 2018. Il s'agira de la dernière séance de ce comité avant les vacances estivales. Le comité reprendra du service le 13 août 2018.

De plus, le Comité consultatif d'urbanisme, agissant à titre de conseil local du patrimoine, tiendra une séance publique de consultation le 11 juin 2018 à la salle des Fêtes au cours de laquelle il expliquera le projet de règlement de citation d'un site patrimonial, ainsi que les effets de son adoption.

Les 63 propriétés visées par le projet de citation recevront un avis les invitant à cette séance. Les personnes intéressées pourront également s'y présenter.

**8. Point d'information – Modifier la couleur du revêtement extérieur – 1015, rue Jacques-Cartier**

Les modifications apportées au projet ne concernent que la couleur du matériau de revêtement extérieur, qui restera dans les mêmes teintes de brun et qui passera du Caramel écossais à Ambre algonquin. Les travaux ont donc été approuvés administrativement.

**9. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de six logements – 290, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le nombre de cases de stationnement;
- La desserte en transport en commun du secteur et son effet sur le nombre de cases de stationnement exigées;
- Les critères d'évaluation d'un PIIA selon les différents projets;
- L'accès aux terrains et le stationnement commun aux deux propriétés voisines; l'entente conclue pour cet accès et stationnement commun.

**R-CCU-2018-05-28 / 125**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour augmenter le nombre maximal de logements autorisés pour l'immeuble situé au 290, rue Saint-Rédempteur, afin d'y construire une habitation multifamiliale de six logements;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet vise le réaménagement d'un terrain vacant depuis 2015 à la suite de la démolition d'un bâtiment considéré dangereux;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 290, rue Saint-Rédempteur, afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel ayant les caractéristiques suivantes :

- le bâtiment comporte un maximum de six logements;
- l'espace de stationnement desservant le projet est situé à 0 m du bâtiment.

#### **RECOMMANDÉ**

**PIIA – Construire une habitation multifamiliale de six logements – 290, rue Saint-Rédempteur – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-05-28 / 126**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six logements a été formulée pour la propriété située au 290, rue Saint-Rédempteur;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est un terrain vacant depuis 2015 à la suite de la démolition d'un bâtiment considéré dangereux;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions assujetties au PPCMOI;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des 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 afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de six logements sur la propriété située au 290, rue Saint-Rédempteur, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Pierre J. Tabet, architecte – 15 mars 2018 – 290, rue Saint-Rédempteur ;
- Élévations des façades proposées – Pierre J. Tabet, architecte – 15 mars 2018 – 290, rue Saint-Rédempteur ;
- Élévations en couleur des façades – Pierre J. Tabet, architecte – 15 mars 2018 – 290, rue Saint-Rédempteur ;
- Perspective du bâtiment – Pierre J. Tabet, architecte – 15 mars 2018 – 290, rue Saint-Rédempteur ;
- Détail des matériaux proposés – Pierre J. Tabet, architecte – 15 mars 2018 – 290, rue Saint-Rédempteur.

conditionnellement à :

- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre la construction d'un bâtiment de six logements pour l'immeuble.

#### **RECOMMANDÉ**

10. **PIIA – Modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- Les projections quant à la densité attendue du secteur du Plateau et le développement du réseau routier pour s'arrimer à cette densité recherchée;
- Le concept architectural des bâtiments;
- Le manque de mixité des usages, particulièrement en ce qui a trait à la présence de commerces de proximité;
- Les projets structurants à venir dans le secteur, telles la bibliothèque, l'école secondaire et la présence de parcs; le projet « L'Agora » proposera des espaces de bureau;
- La présence d'un stationnement souterrain;
- Le nombre d'accès au terrain.

**R-CCU-2018-05-28 / 127**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant l'ouverture d'une nouvelle rue relative aux phases 42 C et 42 B-2 du projet de développement «Le Plateau» a été déposée;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur souhaite construire un seul projet résidentiel intégré qui totalisera sept bâtiments principaux multifamiliaux pour les phases 42 C et 42 B-2;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications, pour la phase 42 C consistent en une augmentation de huit logements pour le bâtiment principal prévu au 420, rue de l'Atmosphère ainsi que la relocalisation de la rampe d'accès au garage souterrain et de l'aire de stationnement adjacente aux deux bâtiments prévus aux 420 et 430, rue de l'Atmosphère;

**CONSIDÉRANT QUE** pour la phase 42 B-2, les modifications visent l'implantation des bâtiments et de l'aire de stationnement adjacente, le retrait d'un bâtiment principal, l'ajout de nouveaux modèles architecturaux pour les bâtiments principaux multifamiliaux de 55 et 63 logements en structure isolée ainsi que l'augmentation de 77 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications demandées par le requérant n'ont pas d'impact sur la portion sud de la phase 42 C, actuellement en construction;

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

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, la modification relative aux phases 42 C et 42 B-2 du projet de développement « Le Plateau de la Capitale », aux adresses civiques 420 à 460, rue de l'Atmosphère, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Plateau - Phases 42 C et 42 B-2 – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – extrait du plan réalisé par Lapalme Rheault architectes et associés, daté et reçu le 3 mai 2018 et annoté par le SUDD;
- Concept d'aménagement – plan d'ensemble – Plateau - Phases 42 C et 42 B-2 – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – extrait du plan réalisé par Projet Paysage, daté et reçu le 2 mai 2018 et annoté par le SUDD;
- Concept de plantations – Plateau - Phases 42 C et 42 B-2 – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – extraits du plan réalisé par Projet Paysage, daté et reçu le 2 mai 2018 et annotés par le SUDD;
- Élévations des bâtiments C, D, E, F et G – Plateau - Phases 42 C et 42 B-2 – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – extraits (à titre indicatif) des plans réalisés par Lapalme Rheault architectes et associés, datés du 30 avril 2018, révisés et reçus le 3 mai 2018 et annotés par le SUDD;
- Perspectives du projet – Plateau - Phases 42 C et 42 B-2 – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – extraits (à titre indicatif) des plans réalisés par Lapalme Rheault architectes et associés, datés du 30 avril 2018, reçus le 3 mai 2018 et annotés par le SUDD;

conditionnellement à :

- l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 requises pour la construction des bâtiments multifamiliaux projetés aux 420 à 460, rue de l'Atmosphère.

**RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Construire cinq habitations multifamiliales totalisant 267 logements – 420 à 460, rue de l'Atmosphère – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

**R-CCU-2018-05-28 / 128**

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à construire deux bâtiments multifamiliaux de 47 logements, en structure isolée, deux bâtiments multifamiliaux de 55 logements, en structure isolée, et un bâtiment multifamilial de 63 logements en structure isolée, localisés aux 420 à 460, rue de l'Atmosphère;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure est demandée afin d'augmenter le nombre maximum d'accès au terrain prescrit au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure est également demandée afin de réduire la largeur minimale prescrite de la bande gazonnée requise entre l'aire de stationnement et une ligne de rue;

**CONSIDÉRANT QUE** la résolution CM-2017-654 octroyant une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de permettre, aux 400, 410 et 420, rue de l'Atmosphère, la réduction de la largeur minimale d'une bande gazonnée requise entre l'accès au stationnement et la ligne de rue est maintenue;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 420 à 460, rue de l'Atmosphère, de façon à :

- augmenter le nombre maximum d'accès au terrain de trois à cinq accès (pour les deux phases);
- réduire la largeur minimale d'une bande gazonnée entre l'aire de stationnement et la ligne de rue de 3 m à 1,5 m (pour la phase 42 B-2);

comme illustré dans l'analyse de projet au plan intitulé :

- Dérogations mineures demandées - 420 à 460, rue de l'Atmosphère, extrait du plan réalisé par Lapalme Rheault architectes et associés, daté et reçu le 3 mai 2018 et annoté par le SUDD;

conditionnellement à :

- l'approbation de la modification au plan d'implantation et d'intégration architecturale relative aux adresses civiques 420 à 460, rue de l'Atmosphère, des phases 42 C et 42 B-2 du projet « Le Plateau de la Capitale ».

**RECOMMANDÉ**

**11. P11A – Modifier l'aménagement de l'espace de stationnement et une partie de la façade du centre commercial – 171 et 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

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

- La possible utilisation des cases de stationnement par les résidents du projet « L'Initial »;
- L'emplacement des terrasses de restauration.

**R-CCU-2018-05-28 / 129**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser des travaux d'aménagement de terrain et permettre la modification d'une partie de la façade sud du centre commercial pour les propriétés localisées aux 171, et 181, rue Principale, et situées dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer;

**CONSIDÉRANT QUE** ces interventions sont assujetties aux objectifs et critères relatifs au secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer contenus dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées pour réaliser ces travaux d'aménagement;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de réaménagement de terrain visent à mieux encadrer le domaine public en offrant une meilleure accessibilité et sécurité aux piétons à partir de la rue Principale;

**CONSIDÉRANT QUE** les arbres et îlots de plantation proposés à l'intérieur des espaces de stationnement diminueront l'effet des îlots de chaleur et rehausseront le couvert végétal déficient;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation extérieure prévoient une modification d'une partie de la façade sud du centre commercial occupée par une bannière de restauration et que les matériaux de revêtement extérieur proposés pour le commerce s'harmonisent avec le reste du bâtiment principal;

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

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine de la municipalité d'Aylmer, une modification de PIIA pour les propriétés situées aux 171 et 181, rue Principale, afin d'autoriser le réaménagement de l'espace de stationnement et de permettre la modification d'une partie de la façade sud du centre commercial, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'aménagement et plantation proposé - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 9 mai 2018;
- Plan d'aménagement paysager couleur proposée - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 7 mai 2018;
- Concept paysager proposé - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 7 mai 2018 ;
- Végétations proposées - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 7 mai 2018;
- Mobilier urbain proposé - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 7 mai 2018 ;
- Revêtement de sol et séparateurs de terrasse - 171 et 181, rue Principale - Groupe Marchand Architecture et Design, reçu le 7 mai 2018;
- Modification proposée à la façade sud du centre commercial - 181, rue Principale – 9 mai 2018;

conditionnellement à :

- l'approbation des dérogations mineures visant à augmenter le nombre maximal de cases de stationnement, réduire la largeur minimale des bandes paysagères le long des lignes de terrain et le long de la façade sud du centre commercial et exempter la plantation d'arbres au 24 mètres linéaires sur une partie de la bande gazonnée bordant l'allée d'accès.

#### **RECOMMANDÉ**

**Dérogations mineures – Réaménager un stationnement – 171 et 181, rue Principale – District électoral de Lucerne – Gilles Chagnon**

**R-CCU-2018-05-28 / 130**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogations mineures a été formulée pour permettre le réaménagement du stationnement au sud des propriétés situées aux 171 et 181, rue Principale,

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

**CONSIDÉRANT QU'**à la suite de la réalisation des travaux de réaménagement du stationnement localisé au sud des deux propriétés, le nombre total de cases de stationnement sur le site sera réduit de 688 à 621 cases et que cette réduction tend vers la conformité, mais n'est pas conforme, puisque le nombre maximum permis est de 474 cases;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration existante le long de ligne de terrain à l'est de la propriété du 181 rue Principale ne permet pas l'aménagement d'une bande de verdure de 3 m afin de permettre la circulation de véhicules autour du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QU'**en compensation de la perte de la superficie totale de la bande de verdure de 3 m requise le long de la façade sud du centre commercial, et pour laquelle une dérogation mineure est demandée, le projet propose l'amélioration des aménagements extérieurs ailleurs sur le site, notamment en insérant de nouveaux îlots de verdure, en améliorant et sécurisant la circulation piétonne sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** la présence d'une servitude publique limite la plantation d'arbres au 24 mètres linéaires dans la bande gazonnée bordant l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 est respecté dans la zone d'intervention, à l'exception de celles concernées par cette demande de dérogations mineures;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 aux 171 et 181 rue Principale, visant à :

- augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 474 à 621 pour les propriétés situées aux 171 et 181 rue Principale;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure le long de la ligne de terrain situé à l'est de la propriété localisée au 181, rue Principale de 3m à 0m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure le long de la façade sud du centre commercial de 3 m à 0 m;
- exempter la plantation d'arbres au 24 ml sur une partie de la bande gazonnée bordant l'allée d'accès;

le tout comme illustré dans l'analyse de projet au document suivant :

- Dérogations mineures demandées – 171 et 181, rue Principale - 9 mai 2018;

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale aux 171 et 181, rue Principale, afin d'autoriser des travaux d'aménagement de l'espace de stationnement et de permettre la modification d'une partie de la façade sud du centre commercial.

## **RECOMMANDÉ**

### **12. P1A – Construire 18 bâtiments multifamiliaux en projets résidentiels intégrés – Promenade de l'Hippodrome (phases 8a et 8b du projet « Connaught ») – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

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

- Les éléments qui sont contraires à la notion « éco » du projet initialement proposé comme un écoquartier, telles la création d'îlots de chaleur et la fenestration proposée;
- L'éclairage projeté du sentier principal;
- L'absence de zones d'ambiance et le nombre de bâtiments projetés des phases 8a et 8b; ces dernières s'inséreront dans un projet d'ensemble qui sera composé à 45 % de verdure;
- Les réunions tenues avec le promoteur;
- Le nombre de logements créés dans les phases 8a et 8b;

- Le traitement de l'architecture des façades et de l'implantation des bâtiments face à la rue;
- La formalisation projetée de la connexion du chemin Robert-Stewart au boulevard de Lucerne et l'importance de consulter les associations de résidents du secteur à ce sujet; ces dernières n'ont pas l'intention d'ouvrir le chemin Robert-Stewart;
- L'opportunité d'aménager un sentier multifonctionnel sur le chemin Robert-Stewart;
- La présence de pavage alvéolé à certains endroits du projet qui servira à la gestion des eaux de ruissellement;
- Le cadre normatif du projet par rapport au PIIA.

**R-CCU-2018-05-28 / 131**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'approbation des phases 8a-8b du projet Connaught a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction de 18 bâtiments multifamiliaux de 11 à 20 logements divisés en quatre projets résidentiels intégrés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet dans le secteur de l'écoquartier Connaught, dans un secteur de redéveloppement, ainsi qu'un projet d'ouverture d'une nouvelle rue, afin de construire 18 bâtiments multifamiliaux en projets résidentiels intégrés, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparé par Alary, St-Pierre, Durocher arpenteurs-géomètres, 9 mai 2018;
- Élévation-type des bâtiments, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparée par Lapalme-Rheault architectes associés, 18 janvier 2018;
- Perspectives des bâtiments, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparées par Lapalme-Rheault architectes associés, octobre 2017;
- Plan de plantation, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparé par Les Habitations Bouladier, avril 2018;
- Plan d'éclairage, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparé par Larouche conseil, 27 mars 2018;

conditionnellement à l'approbation des dérogations mineures à l'article 229 du Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial de 6 m à 3,5 m pour 3 bâtiments de la phase 8b.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENT</b>
6	1	1	1

**RECOMMANDÉ**

**Dérogation mineure – Construire 18 bâtiments multifamiliaux en projets résidentiels intégrés – Promenade de l'Hippodrome (phases 8a et 8b du projet « Connaught ») – District électoral de Deschênes – Mike Duggan**

**R-CCU-2018-05-28 / 132**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant l'approbation des phases 8a-8b du projet Connaught a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise la construction de 18 bâtiments multifamiliaux de 11 à 20 logements divisés en quatre projets résidentiels intégrés;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;



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

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de réduire la distance minimale entre un espace de stationnement et un bâtiment multifamilial de 6 m à 3,5 m pour trois bâtiments de la phase 8b, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation, Quartier Connaught – Phases 8a-8b, préparé par Alary, St-Pierre, Durocher arpenteurs-géomètres, 9 mai 2018;

conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale visant la construction de 18 bâtiments multifamiliaux dans le secteur de l'écoquartier Connaught et le secteur de redéveloppement ainsi qu'un projet d'ouverture d'une nouvelle rue.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENT</b>
6	1	1	1

**RECOMMANDÉ**

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

Personne ne s'est présenté à la période de questions des citoyennes et citoyens.

**14. PIIA – Modifier un projet d'agrandissement d'un bâtiment commercial – 146, rue Principale – District électoral d'Aylmer – Audrey Bureau**

**R-CCU-2018-05-28 / 133**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été formulée pour la propriété située au 146, rue Principale;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet d'agrandissement a déjà reçu l'approbation du conseil municipal en 2016 par la résolution CM-2016-982;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande consiste à augmenter la profondeur de l'addition projeté en 2016 afin d'agrandir la superficie de la boulangerie et de la pâtisserie tout en ajustant les éléments architecturaux qui changeront l'apparence extérieure du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** ces interventions sont assujetties aux objectifs et critères relatifs au secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer contenus dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme aux dispositions réglementaires du Règlement de zonage numéro 502-2005:

**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 et du Règlement numéro 2100-97 sur le site du patrimoine d'Aylmer, la modification d'un projet d'agrandissement du bâtiment situé au 146, rue Principale, dans le secteur d'insertion patrimoniale du Vieux-Aylmer, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé - 146, rue Principale - par Alain Therrien – technologue en architecture – 5 décembre 2017 - Annoté par SUDD;
- Plans partiels du RDC et du sous-sol - 146, rue Principale - par Alain Therrien – technologue en architecture – 5 décembre 2017;
- Plan partiel du 2e étage et élévation arrière - 146, rue Principale - par Alain Therrien – technologue en architecture – 7 décembre 2017 et 7 mai 2018 - Annoté par SUDD;
- Élévations Latérales - 146, rue Principale - par Alain Therrien – technologue en architecture – 7 mai 2018 - Annoté par SUTD;
- Échantillons des ouvertures, matériaux et des couleurs - 146, rue Principale – 7 mai 2018.

**RECOMMANDÉ**

15. **PIIA – Modifier un projet de construction d'un bâtiment commercial – 810, rue de Vernon – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

**R-CCU-2018-05-28 / 134**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification d'un PIIA a été formulée pour la propriété située au 810, rue de Vernon;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet avait déjà reçu l'approbation du conseil municipal le 21 novembre 2017 en vertu de la résolution CM-2017-903;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande consiste à modifier la superficie d'implantation et l'apparence extérieure du bâtiment principal et que ces interventions sont assujetties aux objectifs et critères relatifs à la protection des boisés de protection et d'intégration contenus dans le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 505-2005, la modification d'un projet de construction d'un bâtiment principal isolé de deux étages à vocation commerciale à l'intérieur d'un boisé de protection et d'intégration situé au 810, rue de Vernon (lot 6 129 370), comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Plan d'implantation - par FCSD architecture + design – 5 avril 2018 - 810, rue de Vernon - annoté par le SUDD;
- Façades principale et arrière - par FCSD architecture + design - 5 avril 2018 - 810, rue de Vernon;
- Façades latérales - par FCSD architecture + design - 5 avril 2018 - 810, rue de Vernon;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés - 810, rue de Vernon - 5 avril 2018.

**RECOMMANDÉ**

16. **PIIA – Rénover une habitation bifamiliale – 156, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-05-28 / 135**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 156, rue Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet n'implique aucun agrandissement, changement de couleur et transformation des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et les 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 du Musée;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation afin d'autoriser la réfection de la porte d'entrée principale de la façade avant et de toutes les fenêtres du bâtiment situé au 156, rue Champlain, comme illustrée dans l'analyse de projet au document :

- Travaux proposés – 156, rue Champlain – 22 février 2018;

**RECOMMANDÉ**

**17. PIIA – Régulariser et autoriser des travaux de rénovation – 29, rue Arthur-Guertin – District électoral Hull-Wright – Cédric Tessier**

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

- Le manque d'arbres sur l'ensemble de la rue; la possibilité d'en planter dans l'emprise publique.

**R-CCU-2018-05-28 / 136**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour la propriété située au 29, rue Arthur-Guertin, afin de régulariser des travaux de rénovation déjà réalisés touchant les ouvertures du bâtiment, et afin d'autoriser certains travaux pour la rénovation de la galerie avant et le remplacement des revêtements extérieurs de la toiture et de la façade arrière;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation déjà réalisés et ceux proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et les 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, le projet de rénovation visant à régulariser et à autoriser les travaux de rénovation du bâtiment situé au 29, rue Arthur-Guertin, comme illustrés dans l'analyse de projet aux documents :

- Identification des ouvertures à régulariser – 29, rue Arthur-Guertin – 18 avril 2018;
- Modèles des nouvelles portes et fenêtres - 29, rue Arthur-Guertin – 18 avril 2018;
- Travaux de rénovation proposés - 29, rue Arthur-Guertin – 18 avril 2018;
- Travaux de rénovation proposés pour la galerie avant - 29, rue Arthur-Guertin – 18 avril 2018.

**RECOMMANDÉ**

**18. PIIA – Construire une habitation multifamiliale de quatre logements – 31, rue Hélène-Duval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-05-28 / 137**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de quatre logements a été formulée pour la propriété située au 31, rue Hélène-Duval;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est un terrain vacant depuis 1992, après la démolition d'un bâtiment incendié;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose la construction d'un bâtiment de trois étages avec sous-sol comptant quatre logements et deux terrasses sur le toit;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions pour lesquelles des dérogations mineures ont déjà été accordées en 2016;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des 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 afin d'autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements sur la propriété située au 31, rue Hélène-Duval, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation et d'aménagement paysager proposé – Pierre J. Tabet, architecte – 22 mars 2018 – 31, rue Hélène-Duval;
- Élévations des façades avant et latérale gauche proposées – Pierre J. Tabet, architecte – 22 mars 2018 – 31, rue Hélène-Duval;
- Élévations des façades arrière et latérale droite proposées – Pierre J. Tabet, architecte – 22 mars 2018 – 31, rue Hélène-Duval;
- Perspective du bâtiment dans son milieu d'insertion – Pierre J. Tabet, architecte – 22 mars 2018 – 31, rue Hélène-Duval;
- Détail des matériaux proposés – Pierre J. Tabet, architecte – 22 mars 2018 – 31, rue Hélène-Duval

**RECOMMANDÉ**

- 19. PIA – Rénover une habitation multifamiliale – 40, rue Vaudreuil – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-05-28 / 138**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver des travaux de rénovation a été formulée pour la propriété située au 40, rue Vaudreuil;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet n'implique aucun agrandissement ni aucune transformation des ouvertures;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de rénovation proposés sont conformes aux dispositions réglementaires applicables au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les objectifs et les 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 Vaudreuil;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de rénovation afin d'autoriser la réfection des portes, des fenêtres, des balcons et de la toiture de l'entrée principale du bâtiment situé au 40, rue Vaudreuil, comme illustré dans l'analyse de projet au document :

- Bordereau des travaux de rénovation projetés - Mercier Pfalzgraf Architectes Inc.- 12 février 2018 – 40, rue Vaudreuil.

**RECOMMANDÉ**

- 20. Site du patrimoine Jacques-Cartier – Démolir trois bâtiments principaux et trois bâtiments accessoires – 415, 479 et 531-535, rue Jacques-Cartier – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2018-05-28 / 139**

**CONSIDÉRANT QUE** trois demandes visant à permettre la démolition des bâtiments principaux et des bâtiments accessoires ont été formulées pour les propriétés situées au 415, 479 et 531-535, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les propriétés sont situées à l'intérieur de la zone d'intervention spéciale identifiée au Décret numéro 777-2017 du 19 juillet 2017 publié dans la Gazette officielle du Québec;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de réfection permettant la rénovation sont évalués à plus de 50 % du coût de remise à neuf de construction;

**CONSIDÉRANT QUE** les dommages subis par les bâtiments sont importants et que les requérants ne désirent pas les rénover en raison de leur état et des montants à investir;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains laissés vacants devront être nettoyés, remblayés, nivelés et engazonnés, conformément aux exigences réglementaires 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 des bâtiments principaux et secondaires situés sur les propriétés du 415, du 479 et du 531-535, rue Jacques-Cartier.

**RECOMMANDÉ**

**21. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 10, rue Saint-François – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

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

- La volumétrie du bâtiment par rapport aux bâtiments voisins.

**R-CCU-2018-05-28 / 140**

**CONSIDÉRANT QU'**un projet de construction d'une habitation unifamiliale, sur le terrain vacant situé au 10, rue Saint-François, a été déposé pour étude et approbation en 2012;

**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure visant à réduire la marge latérale minimale nord de 1,5 m à 0,6 m, a été accordée par le conseil municipal lors de la séance du 28 août 2012;

**CONSIDÉRANT QUE** la résolution CM-2012-697, accordant la dérogation mineure requise, a été abrogée, puisque les propriétaires n'ont pas été en mesure de réaliser le projet dans le délai prescrit de cinq ans;

**CONSIDÉRANT QUE** deux autres dérogations mineures ont aussi été accordées par la résolution CM-2012-697 et que ces dernières ne sont plus requises en raison d'allègements aux normes applicables en 2015 et 2017;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite réactiver le projet et qu'une nouvelle demande de dérogation mineure a été déposée pour réaliser le projet;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la marge latérale minimale de 1,5 m à 0,6 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification de la dérogation mineure – Firme Simple Concept – 30 avril 2018 – 10, rue Saint-François.

**RECOMMANDÉ**

**22. Dérogation mineure – Construire une habitation unifamiliale – 172, rue Dumas – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier**

**R-CCU-2018-05-28 / 141**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de dérogation mineure visant une réduction de la marge avant minimale, calculée en fonction de la règle d'insertion, a été déposée afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale sur le terrain vacant situé au 172, rue Dumas;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure demandée vise à réduire la marge avant minimale de 0,77 m, ce qui ne brise pas la linéarité de l'alignement des constructions de cette section de la rue Dumas;

**CONSIDÉRANT QUE** la dérogation mineure visée ne cause aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la marge avant minimale de 9,23 m à 8,46 m, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification de la dérogation mineure – Steve Tremblay, arpenteur-géomètre – 20 avril 2018 – 172, rue Dumas.

#### **RECOMMANDÉ**

**23. Dérogations mineures – Convertir une habitation unifamiliale en bâtiment commercial – 27, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

Le point 23 est reporté à la prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme.

Les membres de ce Comité souhaitent en savoir davantage sur les impacts, sur la circulation du boulevard St-Raymond, causé par le nouvel usage commercial et l'aménagement de son allée d'accès et de son stationnement qui comptent seulement trois cases de stationnement en cour arrière.

La nature des activités du nouvel usage et de l'achalandage du local commercial (la fréquence des entrées et sorties des véhicules de clients, la localisation du stationnement des employés, la possibilité pour les camions de livraison de circuler vers la cour arrière, etc.) devront être précisés. Il faudra également évaluer si le virage à gauche pour sortir à véhicule du terrain devra être interdit pour des raisons de sécurité.

Enfin, les membres ont aussi manifesté de l'intérêt à entendre le requérant lors de la prochaine séance.

**24. Dérogations mineures – Régulariser les aménagements extérieurs relatifs à une habitation multifamiliale de cinq logements – 61, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

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

- Les raisons qui expliquent le nombre de demandes de régularisation présentées au CCU;
- L'historique du nombre de logements dans la propriété visée;
- Le rôle du Service de l'évaluation par rapport à celui du Service de l'urbanisme et du développement durable.

**R-CCU-2018-05-28 / 142**

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant, nouvellement propriétaire, souhaite régulariser la propriété multifamiliale de cinq logements située au 61, boulevard Saint-Raymond;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures requises visent à régulariser les aménagements extérieurs de l'espace de stationnement et de l'allée d'accès;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet implique une bonification paysagère dans la cour avant afin de supprimer un espace de stationnement non conforme et le parachèvement des aménagements requis au niveau de l'espace de stationnement situé dans la cour arrière;

**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 afin de réduire :

- la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0 m;
- la largeur minimale d'une allée d'accès de 3 m à 2,53 m;
- la largeur minimale de l'aire de manœuvre de 7 m à 6,63 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des dérogations mineures – André Durocher, arpenteur-géomètre – 7 mars 2018 – 61, boulevard Saint-Raymond;

conditionnellement à :

- la mise en conformité des matériaux de revêtement extérieur afin que toutes les façades soient recouvertes sur au moins 75 % de leurs superficies, par un matériau de revêtement extérieur de classe 1 ou 2.
- la réalisation des aménagements paysagers en cour avant (incluant la plantation d'un arbre) et l'aménagement de l'aire de stationnement.

#### **RECOMMANDÉ**

#### **25. Varia**

Aucun point n'a été ajouté aux varia.

#### **26. Levée de la séance.**

La séance est levée à 19 h 17.

**VOTE PAR COURRIEL ENVOYÉ LE 4 JUIN 2018 à 10 h 16**

**Aux membres du CCU**

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, membre – Conseiller – District de Deschênes (n° 3)  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Michel Paquette, citoyen  
M. Jocelyn Plourde, citoyen  
M. Denys Laliberté, citoyen  
M. Michel A. Vézina, citoyen

**Envoyé par :**

M. Mathieu Archambault, responsable – Comités et commissions

**Copie conforme envoyée à :**

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programmes  
M. Jean-Pierre Valiquette, directeur adjoint – Planification et gestion du territoire  
M. Louis Chabot, chef – Urbanisme et développement durable  
M<sup>me</sup> Mélanie Cloutier, secrétaire – Planification opérationnelle

---

En réponse aux interrogations des membres du CCU, exprimées lors de la 251<sup>e</sup> séance du 28 mai dernier concernant le point 23 à l'ordre du jour, soit le projet au 27, boulevard Saint-Raymond, M. Mathieu Archambault a envoyé un courriel aux membres le lundi 4 juin 2018 à 10 h 16:

*Bonjour,*

*À la demande de M. Blondin, et pour permettre à cette demande d'être entendue à la séance du conseil du 12 juin prochain, nous vous soumettons des informations complémentaires concernant le dossier du 27, rue Saint-Raymond. Après en avoir pris connaissance, svp nous faire savoir si vous être pour, contre le projet, ou si vous vous abstenez du vote. J'ai joint au présent courriel l'analyse de projet de la demande en question.*

*Voici les informations complémentaires obtenues en lien avec les préoccupations exprimées lors de la séance du CCU du 28 mai dernier :*

*Détails de l'usage :*

- 1) L'usage est strictement lié à la vente de cuisine (salle de montre);*
- 2) L'usage ne comporte aucun entreposage sur place (bâtiment d'environ 70 m2);*
- 2) Aucune livraison de camion ne se fera à cet emplacement;*
- 3) La vente se fait sur rendez-vous ce qui limite l'achalandage sur les lieux.*
- 4) Au total 3 employés travailleront sur ce lieu d'affaires;*
- 5) Une seule case de stationnement sera attribuée aux employés.*

*L'aménagement du stationnement permettra aux véhicules de sortir face à la circulation ce qui augmente la sécurité par rapport à la situation où les véhicules sont stationnés un derrière l'autre et doivent reculer sur le boulevard pour sortir du stationnement. En bref, l'impact de l'usage sur la circulation actuelle est très faible.*

*Svp, veuillez répondre à ce courriel d'ici demain midi. Vous pouvez me joindre pour plus de précisions.*

*Je vous remercie de compréhension et de votre collaboration.*

En complément d'information, lundi le 4 juin à 13 h 38, M. Mathieu Archambault a envoyé un autre courriel aux membres du CCU :

*Bonjour,*

*En complément d'information, voici l'avis du service responsable de la circulation et de la sécurité routière :*



*« Basé sur l'information soumise par le promoteur, un très faible achalandage est anticipé avec la venue de ce commerce.*

*Il est certain que chaque changement de vocation de bâtiment, susceptible de venir hausser les débits de circulation, n'est pas tellement souhaitable surtout sur une artère comme St-Raymond. Toutefois, dans ce cas, on mentionne qu'il n'y aura que des visites sur rendez-vous, peu d'espace de stationnement de disponible et aucune livraison à prévoir, à cet effet, je ne crois pas que l'impact sera tellement plus important qu'il ne l'est actuellement, incluant pour les manœuvres de virages à gauche. De plus, les sorties se feront toutes de l'avant ce qui est très intéressant surtout s'ils sont en petits nombres.*

*En somme, considérant le faible achalandage anticipé, je ne crois pas que le volet circulation et sécurité routière soit un enjeu majeur pour ce projet.*

*Seul petit élément que je remarque sur le croquis soumis, on envisage d'aménager un muret entre le 27 et le 29 St-Raymond. Voir ci-bas. Ce muret m'apparaît problématique en ce sens qu'il risque de compliquer la visibilité à gauche des véhicules en sortie du commerce. Le muret devrait être modifié ou éloigné du bord du trottoir ».*

**27. Dérogations mineures – Convertir une habitation unifamiliale en bâtiment commercial – 27, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

**R-CCU-2018-05-28 / 143**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée pour transformer une habitation unifamiliale en un immeuble à vocation commerciale au 27, boulevard Saint-Raymond;

**CONSIDÉRANT QUE** des dérogations mineures sont requises pour réduire certaines distances entre différents aménagements et constructions;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogations mineures répond aux objectifs du Plan d'urbanisme et que le projet cadre avec le concept commercial « corridor de commerces et services communautaires » de la zone commerciale C-09-010;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures ne causent aucun préjudice à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, puisque le projet est situé dans une zone d'affectation commerciale et qu'une clôture opaque sera érigée entre la propriété et la zone résidentielle située au sud;

**CONSIDÉRANT QUE** ce Comité considère que le muret projeté entre le 27 et le 29, boulevard St-Raymond doit être modifié ou éloigné du bord du trottoir pour permettre aux automobilistes une meilleure visibilité afin de rendre la sortie des véhicules sur le boulevard Saint-Raymond plus sécuritaire;

**EN CONSÉQUENCE,** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, afin de permettre la conversion du bâtiment résidentiel situé au 27, boulevard Saint-Raymond en bâtiment commercial et visant à :

- réduire la distance minimale entre une allée d'accès et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- réduire la distance minimale entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 m à 0,3 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité de l'allée d'accès de 0,5 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité d'une ligne latérale de terrain de 1 m à 0 m;
- réduire la largeur minimale de la bande de verdure située à proximité d'une façade latérale de 1 m à 0,3 m.

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

Plan d'implantation annoté par le SUDD et identification des dérogations mineures – Pierre J. Tabet, architecte – 8 mars 2018 – 27, boulevard Saint-Raymond.

Et ce, conditionnellement à ce que le muret projeté entre le 27 et le 29 St-Raymond soit modifié ou éloigné du bord du trottoir.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>ABSENT</b>
<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

**RÉCOMMANDÉ**