



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

198^e séance tenue le 1^{er} décembre 2014 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle Gatineau, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la Section des commissions et des comités

Ressources internes

M. Éric Boutet, directeur adjoint – Planification
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M. Louis Chabot, chef de division urbanisme secteur de Hull
M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice en urbanisme, secteur d'Aylmer
M. Stéphane Drolet, coordonnateur en urbanisme, secteur de Gatineau
M. Pierre-Luc Caron, chargé à la réglementation

Autres

MM. Michel Brisson, Daniel Leblond, Azim Hachem – dossier 660, avenue de Buckingham
MM. Normand Poirier, Pierre J. Tabet et deux citoyennes – dossier 850, boulevard Maloney Ouest

ABSENCES :

Ressources internes

M^{me} Magdalena Dudek, coordonnatrice en urbanisme – Div. de l'urbanisme du secteur de Hull
M^{me} Salima Hachachena, chef de div. de l'urbanisme, secteurs de Buckingham et de Masson-Angers

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en retirant les articles 3 et 13 et en ajoutant les articles 9.1 et 9.2.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

3. Formation : Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
4. Approbation du procès-verbal de la 197^e séance tenue le 3 novembre 2014
5. Suivi des recommandations
6. Date de la prochaine assemblée
7. Période de questions des citoyennes et citoyens
8. Modifications au plan d'urbanisme et au Règlement de zonage – zone résidentielle H-01-122 visant la station-service au 660, avenue de Buckingham
9. Modification au Règlement de zonage – Hôpital de Gatineau, 909, boulevard La Vérendrye Ouest (zone communautaire P-05-063)
 - 9.1. PPCMOI au 200, rue d'Edmonton, permettre un centre de jeux de guerre
 - 9.2. PPCMOI au 200, avenue Lépine, agrandir un centre de traitement et d'hébergement de données
10. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, usage conditionnel et dérogation mineure au 850, boulevard Maloney Ouest
11. Projet de rénovation dans le secteur du boulevard Maloney Est au 710, boulevard Maloney Est
12. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur de la rue Montcalm au 114, rue Montcalm
13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – rue de l'Ours-Noir
14. Usage conditionnel, service de garderie et dérogation mineure au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes
15. Usage conditionnel, service de garderie au 36, rue de Lotbinière
16. Usage conditionnel, logement additionnel au 121, rue du Golf
17. Dérogations mineures au 84, chemin Garden
18. Questions diverses :
19. Levée de la séance.

3. Formation : Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Formation reportée à une prochaine séance.

4. Approbation du procès-verbal de la 197^e séance tenue le 3 novembre 2014

Le procès-verbal de la 197^e séance tenue le 3 novembre 2014 est approuvé.

À la suite d'un commentaire, on mentionne que les élévations des façades (septembre 2014 et octobre 2014) du projet de remplacement de l'ancien presbytère de l'église Saint-Rédempteur seront transmises pour information aux membres du CCU.

5. Suivi des recommandations

Aucun commentaire n'est formulé.

6. Date de la prochaine assemblée

On souligne que la prochaine séance du CCU se tiendra le lundi 19 janvier 2015 au Centre de services de Buckingham.

On prend connaissance du calendrier 2015 des séances du CCU et l'on mentionne qu'il y a plus d'inconvénients que d'avantages de les tenir dans les différents secteurs de la Ville.

7. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune personne ne s'est présentée à la période publique de questions.

8. Modifications au plan d'urbanisme numéro 500-2005 – Permettre de nouveaux usages commerciaux, incluant l'usage de station-service à la zone résidentielle H-01-122 et créer un micro-noyau commercial de voisinage – 660, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- l'historique des modifications apportées à la structure commerciale;
- les principales raisons qui ont motivé le retrait de l'usage commercial au 660, avenue de Buckingham;
- les aménagements qui seront requis et exigés lors de la réouverture de la station-service;
- le projet qui sera assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les usages commerciaux numéro 505.1-2011;
- la consultation effectuée en 2012 dans le cadre de la révision de la structure commerciale et la volonté du propriétaire de vouloir conserver un usage commercial;
- la rentabilité d'un projet de réouverture d'une station-service à cet endroit;
- la qualité des aménagements paysagers qui sera demandée dans le cadre du PIIA;
- les résultats de la consultation effectuée auprès des citoyens du secteur;
- les changements de vision de commerciale à résidentielle et ensuite à commerciale.

Arrivée de MM. Michel Brisson, Daniel Leblond et Azim Hachem

M. Michel Brisson dépose une copie des résultats d'une consultation préliminaire effectuée auprès des citoyens du secteur et mentionne que 32 personnes incluant un dentiste et un massothérapeute appuient le projet de réouverture de l'ancienne station-service avec dépanneur située au 660, avenue de Buckingham.

M. Brisson souligne que les réservoirs doivent être changés et que de nouvelles pompes seront installées.

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- l'installation de nouveaux réservoirs et de nouvelles pompes;
- la décontamination du site;
- l'étude de marché démontrant la rentabilité de ce projet;
- les raisons de la fermeture de la station-service par l'ancien propriétaire (problème de santé, fin de vie utile des réservoirs et coûts de décontamination du site);
- la gestion de la décontamination relevant de la Régie du bâtiment du Québec;
- le dépôt à venir au CCU d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Départ de MM. Michel Brisson, Daniel Leblond et Azim Hachem

R-CCU-2014-12-01 / 182

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée à la Ville afin d'autoriser la réouverture de l'ancienne station-service avec dépanneur située au 660, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « station-service avec dépanneur » n'est plus autorisé à la zone depuis la consolidation des zones commerciales souhaitée avec la mise en place de la structure commerciale en 2011;

CONSIDÉRANT QU'une modification au plan d'urbanisme est nécessaire afin d'attribuer un concept commercial à la zone et ainsi autoriser de nouveaux usages commerciaux, dont l'usage « station-service avec dépanneur »;

CONSIDÉRANT QUE, selon la structure commerciale, le micro-noyau commercial de voisinage est le concept commercial le mieux adapté puisqu'il répond aux caractéristiques du site qui vise, à fournir les biens et services d'utilité courante au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE la localisation à l'intersection des collectrices et des rues locales, à l'entrée ou même à l'intérieur des quartiers résidentiels constitue une caractéristique reconnue pour un micro-noyau commercial de voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le concept commercial et le changement de vocation proposés s'inscrivent bien dans l'affectation mixte (résidentielle et commerciale) prévue au Plan d'urbanisme qui vise à encourager l'implantation des usages commerciaux, publics et résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE ce secteur constitue pour la vallée de La Lièvre et la région de la Petite-Nation, une porte d'entrée vers le secteur rural et les milieux de villégiature situés plus au nord;

CONSIDÉRANT QU'il existe ailleurs dans la Ville de Gatineau des cas similaires où l'on retrouve une station-service localisée dans un micro-noyau commercial de voisinage, à l'entrée d'un quartier résidentiel et en bordure d'une zone de services :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'adopter un règlement modifiant le Règlement relatif au Plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de créer un micro-noyau de voisinage à même la propriété du 660, avenue de Buckingham.

RECOMMANDÉE

Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Permettre de nouveaux usages commerciaux, incluant l'usage de station-service et remplacer l'affectation résidentielle de la zone résidentielle H-01-122 par une affectation commerciale – 660, avenue de Buckingham – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse

R-CCU-2014-12-01 / 183

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée à la Ville afin d'autoriser la réouverture de l'ancienne station-service avec dépanneur située au 660, avenue de Buckingham qui a cessé ses activités en 2009;

CONSIDÉRANT QUE les seuls usages autorisés à la zone résidentielle H-01-122 sont l'habitation de type familial (H1) de 2 à 6 logements et l'usage commercial « 5413 Dépanneur (sans vente d'essence) »;

CONSIDÉRANT QUE l'usage « station-service avec dépanneur » était autorisé à la zone avant la mise en place de la structure commerciale en 2011;

CONSIDÉRANT QU'il ne peut y avoir reconnaissance de droits acquis puisque l'usage a cessé en 2009, soit avant la mise en place de la structure commerciale en 2011, et qu'il n'est plus autorisé à la grille des usages et des normes depuis ce temps;

CONSIDÉRANT QUE le changement de vocation du site pour y autoriser un projet résidentiel nécessiterait des investissements majeurs, soit le démantèlement des infrastructures en place (marquise, quatre pompes d'essence) et la décontamination à un niveau acceptable pour respecter les exigences environnementales du gouvernement du Québec;

CONSIDÉRANT QUE toutes les propriétés voisines donnant sur l'avenue de Buckingham sont situées dans une zone dont l'affectation principale est commerciale;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle H-01-122 est incluse dans une aire d'affectation mixte (résidentielle et commerciale) au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la création d'un micro-noyau commercial de voisinage au Plan d'urbanisme entraînerait par voie de concordance l'ajout de différents usages commerciaux dans la zone, dont l'usage souhaité de station-service avec ou sans dépanneur;

CONSIDÉRANT QUE la zone résidentielle H-01-122 comprend une seule propriété, soit le 660, avenue de Buckingham;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour un centre de distribution de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les modifications au règlement de zonage sont nécessaires pour tenir compte de la modification au Plan d'urbanisme et acquiescent ainsi le statut de règlement de concordance :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil, conformément aux modifications proposées au Plan d'urbanisme, d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone résidentielle H-01-122 afin :

- d'attribuer une affectation commerciale « C » à la zone résidentielle H-01-122;
- d'ajouter les catégories d'usages C1 (Services personnels et professionnels), C11 (Commerces au détail de biens courants) et C13 (Services de restauration);
- d'ajouter comme usages spécifiquement permis à la catégorie d'usages C14 (Commerces associés aux véhicules à moteur) les usages « 5532 Station libre-service ou avec service sans réparation de véhicules automobiles » et « 5533 Station libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicules automobiles ».

RECOMMANDÉE

9. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Hôpital de Gatineau, 909, boulevard La Vérendrye Ouest (zone communautaire P-05-063) – Permettre l'aménagement de 249 nouvelles cases de stationnement – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- les espaces occupés par le stationnement sont très étendus, pas maximisés et démontrent un manque de vision;
- une structure de stationnement à plusieurs étages devrait être construite éventuellement;
- pourquoi ne pas exiger l'aménagement d'un espace de stationnement plus écologique en utilisant des dalles alvéolées par exemple;
- l'importance de bien choisir les bonnes espèces d'arbres qui seront plantés;
- la proportion de conifères devrait être plus importante que la proportion des feuillus.

R-CCU-2014-12-01 / 184

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au Règlement de zonage a été formulée pour la zone communautaire P-05-063 afin d'augmenter l'offre de stationnement sur le terrain de l'hôpital de Gatineau de 795 cases de stationnement à 1 044, soit une hausse de 249 cases;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement de l'espace de stationnement existant favorise une utilisation optimale des aires vouées à la circulation automobile sur le terrain occupé par le centre hospitalier :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à permettre l'augmentation de l'offre de stationnement sur le terrain de l'hôpital de 795 cases à 1 044 cases, soit une augmentation de 249 cases en en modifiant l'exigence particulière relative au stationnement (article 475 de la lettre « A » zone P-05-063), et ce, aux conditions suivantes :

- aménager l'espace de stationnement de façon plus écologique, par exemple, en utilisant à certains endroits des sections de pavés alvéolés ou filtrants;
- examiner la possibilité de construire une structure de stationnement souterrain ou étagé en vue de combler les besoins futurs;
- fractionner plus fortement l'espace de stationnement en introduisant plus de conifères que de feuillus à l'intérieur d'îlots paysagés tout en tenant compte de la présence de la ligne de transport hydro-électrique; cela contribuera à diminuer l'îlot de chaleur.

RECOMMANDÉE

On convient de traiter les dossiers 9.1 et 9.2 après l'article 17.

10. Projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades – 850, boulevard Maloney Ouest – Agrandir et rénover deux bâtiments de vente de véhicules neufs et usagés, installer des enseignes rattachées – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

MM. Normand Poirier et Pierre J. Tabet, accompagnés de deux citoyennes, prennent place.

M. Normand Poirier mentionne que le concessionnaire Toyota Gatineau existe depuis 45 ans. Il souligne qu'il est le seul concessionnaire automobile carbone neutre au Canada. Il ajoute que le projet d'agrandissement sera exécuté selon le standard de construction « Leadership in Energy and Environmental Design » (LEED).

M. Poirier explique que l'aménagement des fonctions à l'intérieur du bâtiment nécessite une dérogation mineure au Règlement de zonage.

M. Tabet souligne que le projet d'agrandissement des deux bâtiments de vente au détail de véhicules neufs et usagés sera soigné. Il mentionne que des murs rideaux sont prévus sur les façades des bâtiments qui seront rajeunis. Il indique que le projet contribuera à créer un meilleur encadrement du boulevard Maloney.

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- aucun arbre ne sera planté dans l'espace de 0,6 m (soit la marge latérale dérogatoire sujette à la demande de dérogation mineure) situé entre l'agrandissement d'un des 2 bâtiments et la clôture du concessionnaire automobile situé à l'est de la propriété visée;
- on suggère de conserver une proportion de 60 % de conifères et de 40 % de feuillus sur le site;
- on constate qu'il y aura plus de verdure sur le site et que les espaces de stationnement seront réduits.

Départ de MM. Normand Poirier, de Pierre J. Tabet et des deux citoyennes.

R-CCU-2014-12-01 / 185

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir et rénover deux bâtiments existants et à approuver un concept d'affichage a été formulée pour la propriété située au 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'intervention, un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, doit également être approuvé par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'intervention, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement des bâtiments du concessionnaire automobile contribue à mieux encadrer le domaine public et rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE l'effet d'ensemble généré par l'ajout de volumes additionnels et l'utilisation de matériaux durables bonifie l'impact visuel de l'occupation du terrain et améliore la perspective du boulevard Maloney;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement et de rénovation proposé met en pratique des méthodes de construction écologiques (certification LEED recherchée);

CONSIDÉRANT QUE l'ajout d'arbres, de bandes paysagères et d'un lien direct bien marqué entre le bâtiment principal et le domaine public permettra des déplacements plus sécuritaires et attrayants;

CONSIDÉRANT QUE l'espace d'étalage et d'entreposage de véhicules sera fragmenté par l'introduction de nouveaux îlots gazonnés avec plantation d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles enseignes proposées s'harmonisent avec les façades et l'architecture des bâtiments rénovés et agrandis par un positionnement et des dimensions proportionnées;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte les principaux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet d'intervention dans le grand ensemble commercial régional des Promenades, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011, au 850, boulevard Maloney Ouest afin d'agrandir et rénover les bâtiments, installer des enseignes rattachées, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé – octobre 2014 - Extrait d'un plan préparé par Pierre J. Tabet, architecte - 850, boulevard Maloney Ouest;
- Plan d'implantation couleur – octobre 2014 - Extrait d'un plan préparé par Pierre J. Tabet, architecte - 850, boulevard Maloney Ouest;
- Perspectives démontrant les interventions - Extraits de plans préparés par Pierre J. Tabet, architecte - 850, boulevard Maloney Ouest;
- Élévations suggérées avec affichage - Extraits d'un plan préparé par Pierre J. Tabet, architecte - 850, boulevard Maloney Ouest.

RECOMMANDÉE

Usage conditionnel - Continuité commerciale au rez-de-chaussée – 850, boulevard Maloney Ouest – Exercer une continuité commerciale obligatoire au rez-de-chaussée d'un bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2014-12-01 / 186

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir l'usage « Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés » a été formulée pour la propriété située au 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QU'un projet d'intervention doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d'intervention, une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 doit également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande respecte toutes les dispositions générales applicables à un tel usage en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception d'une marge latérale minimale d'implantation applicable à la zone commerciale C-05-200;

CONSIDÉRANT QUE le projet visé par la demande respecte les critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel précisés à l'article 36.9 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- l'usage doit permettre une animation du rez-de-chaussée et créer un achalandage;
- l'usage implique une vitrine importante et dynamique par rapport à la rue;
- l'usage ne doit pas interrompre la continuité des façades de la rue au rez-de-chaussée par l'obturation des vitrines;
- l'usage doit contribuer à créer une synergie avec les établissements voisins.

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 850, boulevard Maloney Ouest afin de permettre que l'usage de Vente au détail de véhicules automobiles neufs et usagés (5511) puisse être destiné à occuper le rez-de-chaussée des bâtiments agrandis et rénovés.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 850, boulevard Maloney Ouest – Diminuer une marge latérale minimale d’implantation – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau

R-CCU-2014-12-01 / 187

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à diminuer la marge latérale est minimale de 4 m à 0,6 m a été formulée pour la propriété située au 850, boulevard Maloney Ouest;

CONSIDÉRANT QU’un projet d’intervention doit également être autorisé par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505.1-2011;

CONSIDÉRANT QUE, pour réaliser ce projet d’intervention, un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 doit également être approuvé par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE le rapprochement à 0,6 m de la ligne latérale nord du terrain ne s’effectue que pour une portion du bâtiment de vente de véhicules neufs correspondant à un agrandissement sur un emplacement dédié à des espaces d’étalage et d’entreposage de véhicules destinés à la vente :

Que le Comité consultatif d’urbanisme recommande au conseil d’accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire de 4 m à 0,6 m la marge latérale minimale de l’agrandissement proposé pour le bâtiment de vente de véhicules neufs situé au 850, boulevard Maloney Ouest, et ce, comme illustré au document intitulé : Plan d’implantation proposé – octobre 2014 - Extrait d’un plan préparé par Pierre J. Tabet, architecte - 850, boulevard Maloney Ouest.

RECOMMANDÉE

11. Projet de rénovation dans le secteur du boulevard Maloney Est – 710, boulevard Maloney Est – Agrandir un bâtiment existant et ajouter un étage – District électoral du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- les cases de stationnement 17, 18 et 19 devraient être éliminées, déplacées ou reconfigurées;
- les types de PIIA devraient être encore mieux identifiés dans l’analyse de projet;
- l’importance de préserver l’arbre mature situé près de l’entrée principale du bâtiment.

R-CCU-2014-12-01 / 188

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire un agrandissement au sol du bâtiment avec ajout d’un deuxième étage a été formulée pour la propriété située au 710, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE cette propriété est située dans un secteur de redéveloppement assujéti au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 pour lequel les travaux projetés doivent faire l’objet d’une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE l’augmentation du volume et la rénovation du bâtiment existant contribuent à rehausser la qualité du paysage urbain;

CONSIDÉRANT QUE le traitement architectural et l’utilisation de matériaux durables offrent diversité et complémentarité contribuent au caractère attrayant de l’ensemble de la propriété qui s’intègre bien au contexte avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation de ce projet nécessite l’acquisition d’une parcelle de terrain (lot 4 686 214) en bordure de rue;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est conforme aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver un projet de rénovation dans le secteur du boulevard Maloney Est, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 afin de construire un agrandissement au sol et l'ajout d'un deuxième étage au bâtiment situé au 710, boulevard Maloney Est, en reconfigurant la localisation des cases de stationnement 17, 18 et 19 en vue de préserver l'arbre mature situé près de l'entrée principale du bâtiment, et ce, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation modifié, préparé par Lapalme Rheault, architectes, décembre 2014, 710, boulevard Maloney Est;
- Élévations proposées, préparées par Lapalme Rheault, architectes, octobre 2013, 710, boulevard Maloney Est;
- Perspective du bâtiment proposé, préparée par Lapalme Rheault, architectes, octobre 2014, 710, boulevard Maloney Est.

De plus, il est entendu que la présente recommandation est assujettie à l'acceptation par le conseil de la vente au requérant du lot numéro 4 686 214 du cadastre du Québec et à la finalisation de la transaction.

RECOMMANDÉE

12. Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur de la rue Montcalm – 114, rue Montcalm – Procéder à une opération cadastrale et construire un bâtiment mixte (résidentiel avec commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue Montcalm) – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- le style architectural présenté qui ne cadre pas avec la vision du développement de la rue Montcalm;
- la décontamination du site;
- l'architecture des étages supérieurs qui devrait être revue;
- la possibilité de réaliser un projet intéressant du côté de la rue Morin compte tenu de la largeur du lot qui restera à développer;
- le choix des matériaux et des couleurs (éviter le noir et remplacer le beige de la maçonnerie par le rouge particulièrement présent sur la rue Montcalm);
- l'axe culturel qui est prévu sur la rue Montcalm;
- la volonté de créer un quartier des artistes dans le secteur de la rue Morin (bâtiments de quatre étages).

R-CCU-2014-12-01 / 189

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à approuver un projet de construction d'un bâtiment résidentiel avec commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue Montcalm a été formulée pour la propriété située au 114, rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un bâtiment de six étages plus une mezzanine au 7^e niveau constitué de 57 logements et 3 locaux commerciaux aménagés sur la partie du rez-de-chaussée donnant sur la rue Montcalm;

CONSIDÉRANT QUE le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale recommande que le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti par un basilaire favorisant la continuité commerciale sur rue;

CONSIDÉRANT QUE le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale recommande de s'inspirer des caractéristiques d'implantation des bâtiments existants de faible gabarit sur la rue Montcalm afin d'améliorer la régularité d'implantation des groupements immobiliers et de créer un encadrement optimal du domaine public favorisant les déplacements piétons;

CONSIDÉRANT QUE le style architectural présenté ne cadre pas avec la vision du développement des rues Montcalm et Morin et que certains critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ne sont pas respectés notamment ceux en lien avec l'intégration du projet au cadre bâti environnant;

CONSIDÉRANT QUE les choix de matériaux et des couleurs doivent être revus;

CONSIDÉRANT QUE l'approbation des opérations cadastrales pourrait permettre au requérant de présenter un projet sur l'ensemble des lots donnant sur la rue Montcalm et la rue Morin;

CONSIDÉRANT QUE les opérations cadastrales sont assujetties à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver le projet d'opérations cadastrales requises à l'acquisition du terrain identifié au plan intitulé : Limites du terrain actuel et à acquérir – 114, rue Montcalm et d'accepter la vente au requérant du lot numéro 5 491 373 du cadastre du Québec.

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de refuser le projet de construction en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 114, rue Montcalm afin de construire un bâtiment mixte (résidentiel avec commerces au rez-de-chaussée donnant sur la rue Montcalm), et ce, comme illustré aux documents suivants :

- Perspectives – Projet dans son milieu d'insertion – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 - 114, rue Montcalm;
- Élévations – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 - 114, rue Montcalm;
- Plan d'implantation – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 – 114, rue Montcalm;
- Concept d'aménagement paysager – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 – 114, rue Montcalm;
- Coupes transversale et longitudinale – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 – 114, rue Montcalm;
- Échantillons des matériaux et des couleurs – Blouin Tardif, architectes – 11 novembre 2014 – 114, rue Montcalm.

RECOMMANDÉE

- 13. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – rue de l'Ours-Noir – Modifier le guide d'aménagement d'un projet résidentiel pour refléter la situation existante – District électoral de Lucerne – Mike Duggan**

Sujet retiré.

- 14. Usage conditionnel, service de garderie – 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Autoriser la construction d'une garderie – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon**

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- pourquoi ne pas agrandir le bâtiment au lieu de construire un nouveau bâtiment;
- le nombre trop important de cases de stationnement.

R-CCU-2014-12-01 / 190

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un centre de la petite enfance au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le ministère de la Famille a confirmé l'accord des 59 places en garderie demandées par le requérant, mais que ce conseil doit accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE, pour autoriser ce projet, une dérogation mineure devra également être accordée par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE la superficie projetée des aires de jeux extérieures pour les enfants excède largement la superficie minimale requise par le Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager et de construire un bâtiment pour un service de garderie respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 à l'exception de la dérogation mineure demandée;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande répond aux trois critères d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 soit :

- le terrain visé par l'implantation est situé en bordure du boulevard de la Cité-des-Jeunes qui est identifié comme une voie de circulation de type « artère » au plan d'urbanisme;
- la localisation de l'aire de jeu extérieure et ses aménagements ont peu d'impacts sur le voisinage puisque le projet ne se situe pas dans une zone d'habitation et qu'une garderie est existante sur le terrain adjacent;
- le terrain est à proximité de services ou d'infrastructures de soutien puisqu'il est situé à distance de marche du parc Décosse et de la succursale Aurélien-Doucet de la bibliothèque municipale.

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes afin d'autoriser la construction d'un centre de la petite enfance de 59 enfants, et ce, comme illustré au plan intitulé : Plan d'implantation réalisé par Pierre Morimanno, arch. et annoté par SUDD - 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes - 4 novembre 2014.

RECOMMANDÉE

Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2205 – 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes – Réduire la marge avant minimale – District électoral de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

R-CCU-2014-12-01 / 191

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée visant à permettre la construction d'un bâtiment principal qui abritera un usage de service de garderie sur le lot vacant situé au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée puisque la marge avant n'est pas conforme à la disposition réglementaire applicable du Règlement de zonage numéro 502-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil devra également accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la règle minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone communautaire P-10-128 de 5 m n'est pas applicable puisque, dans les cas où un terrain est adjacent à deux terrains déjà construits et qu'aucune marge maximale n'est prévue, la règle d'insertion s'applique;

CONSIDÉRANT QUE la règle d'insertion, précisée à l'article 116 du Règlement de zonage numéro 502-2005 relatif au calcul de la marge avant minimale d'un nouveau bâtiment principal adjacent à un ou plusieurs bâtiments principaux existants, se calcule en effectuant la moyenne de la profondeur des cours avant des deux bâtiments existants adjacents et qu'elle s'établit à 48 m pour le bâtiment projeté situé au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes;

CONSIDÉRANT QU'un des terrains adjacents est occupé par un bâtiment de grande superficie, soit l'école secondaire Mont-Bleu, implantée à 70 m de la rue et qu'il est préférable de favoriser l'alignement du bâtiment projeté avec la garderie voisine et existante située au 355, boulevard de la Cité-des-Jeunes afin de conserver un front bâti localisé davantage à proximité du boulevard de la Cité-des-Jeunes sur des terrains de superficie similaires;

CONSIDÉRANT QU'une implantation à la marge avant d'insertion de 48 m impliquerait une reconfiguration importante du bâtiment ou, à défaut, une dérogation mineure supplémentaire visant la réduction de la marge arrière;

CONSIDÉRANT QUE le requérant est propriétaire par baux emphytéotiques des terrains situés au 355 et 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes et que l'accès au terrain et l'espace de stationnement seront utilisés en commun par les deux services de garderie et assurés via une servitude réelle et perpétuelle de passage et de partage de stationnement:

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes, visant à réduire de 48 m à 31,4 m la marge avant minimale, et ce, comme illustré au plan intitulé: Plan d'implantation réalisé par Pierre Morimanno, arch. et annoté par SUDD - 365, boulevard de la Cité-des-Jeunes – 4 novembre 2014.

RECOMMANDÉE

15. Usage conditionnel, Service de garderie – 36, rue de Lotbinière – Agrandir le bâtiment principal pour augmenter le nombre de places pour deux services de garderie – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- la formulation des trois critères d'évaluation devrait être présentée de façon uniforme d'une analyse à une autre;
- le traitement des projets situés en zone agricole;
- les arbres qui seront conservés et la superficie de l'aire de jeux.

R-CCU-2014-12-01 / 192

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal pour augmenter la capacité de deux garderies existantes, situées dans une enclave résidentielle en milieu agricole, a été formulée pour la propriété située au 36, rue de Lotbinière;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'agrandissement de ces deux garderies existantes ne nécessite pas d'autorisation ou de déclaration auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec puisque l'usage de service de garderie a déjà été autorisé par ladite commission;

CONSIDÉRANT QUE le requérant a déjà obtenu l'approbation préliminaire du ministère de la Famille pour l'octroi de 34 places subventionnées supplémentaires;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement sur les services de garde éducatifs à l'enfance permet d'aménager, dans un même bâtiment, un maximum de deux installations de garderies, regroupées par groupes d'âge;

CONSIDÉRANT QUE le projet implique des travaux de réaménagement et d'agrandissement du bâtiment existant qui s'harmonisent avec son style architectural;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement paysager en cour avant sera bonifié par l'aménagement de bandes de verdure et par la plantation de quatre arbres afin de respecter les dispositions en vigueur du Règlement de zonage numéro 502-2005 qui exige de planter au moins un arbre à tous les 12 m linéaires de largeur du terrain;

CONSIDÉRANT QUE le réaménagement et l'augmentation de la capacité de l'espace de stationnement existant éviteront la création de problèmes de circulation liés au stationnement sur rue et limiteront les nuisances au voisinage;

CONSIDÉRANT QUE le terrain visé par la demande respecte les objectifs et critères discrétionnaires d'évaluation de la demande d'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- les garderies ne sont pas situées en bordure d'une artère, mais l'agrandissement de l'espace de stationnement contribue à minimiser les impacts liés à la circulation;
- la localisation de l'aire de jeu extérieure et de ses aménagements permet de limiter les impacts sur le voisinage, notamment par rapport au bruit, puisqu'elle est aménagée en cour arrière à proximité d'une terre agricole;
- l'emplacement bénéficie de la présence à proximité de services ou d'infrastructures de soutien tels un parc, un centre communautaire ou une bibliothèque, notamment le parc de Lotbinière qui est situé à près de 150 m de la garderie.

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de modifier un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 36, rue de Lotbinière afin d'augmenter le nombre de places pour les deux services de garderie existantes, soit de 35 enfants à 70 enfants et de 26 enfants à 34 enfants.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Louis Chabot.

16. Usage conditionnel, logement additionnel – 121, rue du Golf – Aménager un logement additionnel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- le niveau d'éclairage naturel dont bénéficiera le logement additionnel;
- l'historique de la réglementation relative à l'usage conditionnel relié au logement additionnel.

R-CCU-2014-12-01 / 193

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée pour aménager un logement additionnel pour la propriété située au 121, rue du Golf;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un logement additionnel respecte les dispositions générales applicables à un usage additionnel précisées à l'article 72 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- l'usage additionnel doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment principal;
- l'usage additionnel ne doit pas donner lieu à aucun entreposage ou étalage extérieur;
- un seul véhicule de commerce de moins de 3000 kg est autorisé pour desservir un usage additionnel;
- l'aménagement d'un usage additionnel ne doit pas entraîner de modification dans l'apparence du bâtiment, notamment à l'égard de son architecture résidentielle;
- l'aménagement de l'usage additionnel ne doit pas entraîner de modification de l'espace extérieur de stationnement hors rue du terrain sur lequel il est situé, sauf pour respecter le nombre de cases minimal total exigé à l'article 230, sans dépasser ce nombre;
- lorsque le nombre de cases de stationnement autorisé est de cinq cases ou moins par terrain, l'aménagement d'un usage additionnel à une habitation unifamiliale ne doit pas entraîner l'implantation d'une allée d'accès à l'intérieur de l'espace de stationnement hors rue du terrain sur lequel l'usage additionnel est situé.

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un logement additionnel respecte les dispositions particulières applicables à un usage additionnel précisées à l'article 77 du Règlement de zonage numéro 502-2005, soit :

- un seul logement additionnel est autorisé par bâtiment principal;
- la personne qui exploite le logement additionnel doit avoir son domicile principal dans le bâtiment dans lequel cet usage est exercé;
- la superficie de plancher du logement additionnel ne peut excéder 40 % de la superficie totale de plancher du bâtiment, en incluant la cave, dans lequel il est situé;
- la superficie de plancher du logement additionnel ne doit pas être inférieure à 40 m², ni supérieure à 90 m²;
- la superficie totale de plancher du bâtiment dans lequel le logement additionnel est situé ne doit pas être inférieure à 160 m²;
- l'aménagement du logement additionnel ne doit pas entraîner de modification dans l'apparence du bâtiment, notamment à l'égard de son architecture d'habitation unifamiliale à structure isolée;
- la superficie du terrain sur lequel se trouve le logement additionnel doit être suffisante pour permettre l'aménagement d'une case de stationnement hors rue le desservant;
- le logement additionnel peut posséder un numéro d'immeuble distinct.

CONSIDÉRANT QUE le projet d'aménager un logement additionnel respecte les critères d'évaluation applicables à un logement additionnel précisés à l'article 24 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, soit :

- l'architecture du bâtiment destiné à être occupé par un usage additionnel ne doit pas se distinguer de celle d'un bâtiment comprenant un seul logement;

- un seul accès doit se retrouver sur la façade principale;
- le logement additionnel doit bénéficier d'un bon éclairage naturel;
- aucune clôture supplémentaire ne doit être aménagée afin de délimiter un espace extérieur outre celle normalement érigée pour une habitation unifamiliale;
- une seule entrée électrique et une seule entrée de service pour les réseaux de télécommunications doivent desservir les deux logements;
- une seule entrée de service pour l'égout sanitaire et l'aqueduc doit desservir les deux logements;
- aucun bâtiment accessoire supplémentaire ne doit être aménagé pour desservir le logement additionnel;
- les besoins de stationnement des deux logements doivent être couverts dans les limites du terrain occupé par le bâtiment.

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 121, rue du Golf afin d'y aménager un logement additionnel dans l'habitation à construire, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé, 121, rue du Golf - Extrait du plan réalisé par Alary, St-Pierre et Durocher, Arpenteur-géomètre inc., le 7 octobre 2014 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, 121, rue du Golf - Extrait du plan réalisé par Construction Gèrik et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Plan du sous-sol, logement additionnel proposé, 121, rue du Golf - Extrait du plan réalisé par Construction Gèrik et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

RECOMMANDÉE

17. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005- 84, chemin Garden - Réduire la moyenne d'alignement, augmenter l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- l'empiètement du stationnement en façade principale du bâtiment.

R-CCU-2014-12-01 / 194

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à réduire la moyenne d'alignement, à augmenter l'empiètement maximal du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation a été formulée pour la propriété située au 84, chemin Garden;

CONSIDÉRANT QUE la forme du lot du 84, chemin Garden est régulière et que la propriété n'est pas desservie par les services d'aqueduc et d'égout;

CONSIDÉRANT QUE le nouveau bâtiment sera construit à 3 m plus loin de la rue que l'était l'ancien bâtiment à démolir;

CONSIDÉRANT QUE, selon la grille des spécifications de la zone résidentielle H-14-080, le bâtiment projeté au 84, chemin Garden devrait être implanté à un minimum de 7,5 m de l'emprise de la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE, selon la règle d'insertion, le bâtiment projeté au 84, chemin Garden devrait être implanté à un minimum de 56 m de l'emprise de la voie publique;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la règle d'insertion, fixant à 56 m la marge avant exigée, cause un préjudice sérieux pour les propriétaires du terrain du 84, chemin Garden, dans le contexte où ceux-ci désirent tirer le maximum de l'utilisation de leur terrain et éviter de couper des arbres matures dans la cour arrière;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures relatives à l'augmentation de l'empiètement du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation sont liées au style architectural proposé;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée permet de préserver les arbres existants en cour avant, le tout étant assujéti à la garantie financière du permis de construire;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la règle d'insertion et l'augmentation de l'empiètement du stationnement et de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation ne créent aucun préjudice au voisinage :

Que le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 84, chemin Garden visant :

- à réduire, la marge avant de 56 m à 18 m;
- à augmenter l'empiètement maximal du stationnement sur la façade principale de l'habitation de 30 % à 100 %;
- à augmenter l'empiètement maximal de l'allée d'accès sur la façade principale de l'habitation de 30 % à 100 %.

RECOMMANDÉE

Départ d'Émilie Breton.

9.1 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 200, rue d'Edmonton – Permettre l'usage « 7481 Centre de jeux de guerre » – District électoral du Parc-de-la-Montagne – Saint-Raymond – Louise Boudrias

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- le niveau de bruit pouvant être engendré par cet usage;
- le vieillissement des installations visibles de la rue;
- la vocation du parc d'affaire Richelieu;
- l'offre de service touristique et visant une clientèle de la nouvelle génération;
- les usages industriels et d'affaires du parc Richelieu;
- l'importance de protéger et de conserver les arbres matures localisés à la droite de l'édifice.

R-CCU-2014-12-01 / 195

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au règlement de zonage a été déposée afin de permettre l'usage « 7481 Centre de jeux de guerre » dans la zone numéro I-10-012;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est occupé par un commerce récréatif offrant du karting intérieur et du hockey intérieur sur dalle de béton, usages autorisés par la réglementation actuelle;

CONSIDÉRANT QUE l'usage demandé est complémentaire aux activités qui se déroulent à l'intérieur du bâtiment;

CONSIDÉRANT QU'une autorisation par voie d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet d'assurer le respect des orientations d'aménagement, ainsi que de limiter et d'encadrer l'exercice de l'activité;

CONSIDÉRANT QU'UN changement de zonage viendrait autoriser l'usage à l'ensemble de la zone, ce qui pourrait contribuer à augmenter les usages récréatifs dans le parc d'affaires dans des proportions dépassant les seuils identifiés au Schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'UN projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, tout comme un changement de zonage, doit être conforme au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement :

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande d'autoriser spécifiquement l'usage « 7481 Centre de jeux de guerre », dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour l'immeuble du 200, rue d'Edmonton.

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande que cette autorisation soit conditionnelle à l'acceptation d'un plan d'implantation et d'aménagement incluant notamment les éléments suivants :

- la préservation des arbres matures localisés à la droite de l'édifice;
- la plantation d'arbres requise pour minimiser l'impact visuel;
- les autres mesures visant à limiter l'impact visuel;
- l'installation d'un filet au pourtour et au-dessus de l'aire de jeu dédiée au paintball et le traitement esthétique;
- les conditions d'éclairage du site;
- le concept d'affichage;
- l'entreposage des décors et équipements hors saison d'exploitation;
- la localisation, l'aménagement et le nombre de cases de stationnement associées à la pratique de l'usage.

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande que l'usage extérieur soit limité dans le temps, par exemple cinq ans avec possibilité de renouvellement.

POUR	CONTRE	ABSENT
8	1	0

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

Départ de Stéphane Drolet.

9.2 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 200, avenue Lépine – Agrandir un centre de traitement et d'hébergement de données – District électoral du Buckingham – Martin Lajeunesse

Questions, réponses et commentaires formulés sur :

- le niveau d'intégration de ce bâtiment dans son milieu d'insertion;
- pourquoi ne pas bâtir en hauteur;
- la zone de contrainte relative au risque hypothétique de glissement de terrain.

R-CCU-2014-12-01 / 196

CONSIDÉRANT QU'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été autorisé en 2011 (CM-2011-320) afin de permettre la construction en deux phases d'un centre de traitement et d'hébergement de données au 200, avenue Lépine;

CONSIDÉRANT QUE la première phase est construite et que la compagnie souhaite maintenant construire la deuxième phase;

CONSIDÉRANT QUE la résolution numéro CM-2011-320 autorisant le PPCMOI prescrit notamment une superficie maximale de 7 500 m² et que la superficie totale après la construction de la deuxième phase excéderait ce maximum;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans la zone C-01-048, que l'usage de centre de traitement et d'hébergement de données y est autorisé, mais que certaines dispositions réglementaires particulières empêcheraient sa réalisation;

CONSIDÉRANT QU'à part les dispositions réglementaires particulières visées par ce PPCMOI, les autres dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 continuent de s'appliquer;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement en vigueur :

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'approuver ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble afin de permettre l'agrandissement du centre de traitement et d'hébergement de données, et plus particulièrement que, malgré le Règlement de zonage numéro 502-2005 et la grille des spécifications de la zone C-01-048 :

- soit soustraite l'application du rapport espace bâti/terrain et que l'implantation du bâtiment (phases 1 et 2) soit encadrée par les marges prescrites à la grille des spécifications;
- soit soustraite l'application du nombre d'étages maximal et soit prescrite une hauteur de bâtiment maximale de 21 m;
- soient autorisées des géo-grilles végétalisées pour l'espace de stationnement et les allées d'accès, malgré les articles 201 et 224 dudit règlement;
- soit autorisé un minimum de 38 cases de stationnement, malgré l'article 233 dudit règlement;
- soit soustraite l'application du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 pour les projets commerciaux.

QUE ce projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est assujéti aux conditions suivantes :

- n'autorise qu'une superficie de plancher maximale de 2 500 m² à des fins administratives (phases 1 et 2);
- opter pour une composition architecturale qui met en valeur l'intersection de l'avenue Lépine et du chemin Findlay;
- minimiser la visibilité des équipements techniques et proposer un traitement architectural des murs aveugles qui atténue leurs opacité et monotonie;
- présenter un assemblage des revêtements extérieurs sur les façades qui assure une intégration harmonieuse des deux phases, 1 et 2;
- s'assurer d'un arrimage entre les composantes du concept architectural (traitement des masses, rapport plans et vides, choix des matériaux et textures) et celles du concept paysager (design paysager des clôtures, murets et mobiliers, choix des matériaux et textures);
- implanter le dépôt à déchets et à matières récupérables à l'intérieur du bâtiment principal;
- planter un arbre à chaque 8 m le long de la ligne avant, la ligne latérale sur rue et la partie nord de la ligne arrière dont au moins 40 % des arbres plantés devront être des conifères.

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'abroger la résolution numéro CM-2011-320.

QUE le Comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accorder au requérant un délai de cinq ans pour réaliser l'ensemble des travaux reliés à l'agrandissement du centre de traitement et d'hébergement de données.

RECOMMANDÉE

18. Questions diverses :

Aucune question n'est formulée.

19. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 55.