



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

215<sup>e</sup> séance tenue le 25 janvier 2016 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des comités, 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<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Denys Laliberté, citoyen  
M. Robert Laviolette, citoyen  
M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen  
M. Michel Paquette, citoyen  
M. Jocelyn Plourde, citoyen

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

##### Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement  
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation

##### Autres :

M<sup>me</sup> Louise Boudrias - Conseillère - District du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (n° 7)  
MM. Yan Chambers, Antoine Cousineau, Gilles Desjardins, Daniel G. Dompierre, Mike Kelly – article 5  
M. Christian Brunet – article 8

#### ABSENCES :

##### Membre

M<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)

##### Ressource interne

M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée

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

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

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

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 13.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Dates de prochaine assemblée (15 février 2016)
4. Période de questions des citoyennes et citoyens

#### DISTRIBUTION :

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

\_\_\_\_\_  
PRÉSIDENT

\_\_\_\_\_  
SECRÉTAIRE

5. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux, usage conditionnel et travaux sur le bâtiment cité monument historique Ferme Columbia au 400, boulevard Saint-Joseph
6. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et projet de redéveloppement dans le secteur de Saint-Jean-Bosco aux 4 et 6, rue René-Roger
7. Projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud et dérogations mineures au 69, boulevard Saint-Joseph
8. Période de questions des citoyennes et citoyens
9. Projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs au 18, rue Symmes
10. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 41, rue Victoria
11. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 40, chemin Cochrane
12. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 22, chemin Eardley
13. Questions diverses :
  - a) Panneaux de pavés Tufftrack
14. Levée de la séance.

### 3. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 15 février 2016.

### 4. **Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 400, boulevard Saint-Joseph – Construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

Plusieurs questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La clientèle ciblée pour les logements de ce nouveau bâtiment;
- L'impact du projet sur la circulation des véhicules;
- La faisabilité d'aménager une sortie directe sur l'autoroute 5;
- La préservation et l'intégration du monument historique cité;
- Les normes d'implantation et d'aménagement extérieur qui sont proposées;
- La hauteur et la volumétrie du nouveau bâtiment;
- La mise en valeur du bâtiment de la Ferme Columbia;
- L'implantation d'un édifice à logements au cœur d'un secteur commercial;
- L'absence d'une expertise professionnelle patrimoniale indépendante;
- La consultation des groupes d'intérêt et des citoyens;
- Les impacts du projet sur la circulation;
- La distance du nouveau bâtiment de l'autoroute 5;
- Le nombre de cases de stationnement extérieures et intérieures;
- Les entrées et les sorties des véhicules avec virage à droite uniquement;
- Le contexte urbain actuel de la Ferme Columbia;
- La proximité de nombreux services (commerce, transport en commun, autoroute, etc.);
- Le choix du parti architectural d'éloigner le nouveau bâtiment de la rue et la volonté de minimiser son impact sur le monument historique;
- Le secteur de restructuration du centre-ville où la mixité résidentielle et commerciale est souhaitée;
- La participation de la Société d'histoire de l'Outaouais dans le cadre de la consultation publique à venir.

Arrivée de MM. Yan Chambers, Antoine Cousineau, Gilles Desjardins, Daniel G. Dompierre et Mike Kelly.

On présente les grandes lignes du projet de construire un bâtiment résidentiel et commercial au 400, boulevard Saint-Joseph en insistant sur :

- L'historique de ce projet de construction;
- La construction de la nouvelle terrasse qui sera exécutée avec des pierres récupérées des fondations du balcon existant;
- La terrasse qui sera dotée de nouvelles balustrades reprenant les caractéristiques de celles d'époque;
- L'installation d'un éclairage global de manière à rehausser la visibilité du bâtiment de la Ferme Columbia;

- Les mesures qui seront prises pendant la construction pour protéger l'intégrité du bâtiment de la Ferme Columbia;
- L'échelle piétonne et urbaine du nouveau bâtiment versus le bâtiment patrimonial;
- L'offre d'espaces de stationnements intérieurs;
- Un exemple à Vancouver d'un édifice en hauteur construit à proximité d'un bâtiment patrimonial;
- La mise en valeur du bâtiment de la Ferme Columbia;
- Les différents services qui seront offerts aux résidents (autopartage, sécurité, services infirmiers sur place, dispensaire, salle communautaire, etc.);
- La mixité des logements (locatifs et en copropriétés).

Questions, réponses et commentaires formulés à la suite de la présentation, entre autres, sur :

- L'éclairage extérieur et intérieur du bâtiment de la Ferme Columbia;
- La protection de l'intégrité du bâtiment de la Ferme Columbia pendant les travaux de construction;
- Les perspectives visuelles du bâtiment de la Ferme Columbia et du nouveau bâtiment;
- La nécessité de construire un bâtiment de 20 étages;
- L'offre de stationnement intérieur;
- La certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design);
- Sur les mesures prises pour respecter la norme 11 des normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada :
  - Utilisation de maçonnerie foncée sur les quatre premiers étages (basilaire);
  - Terrassement du terrain à l'arrière du bâtiment de la Ferme Columbia;
  - La repointage de la maçonnerie à l'arrière du bâtiment de la Ferme Columbia;
  - L'ajout d'un éclairage global de manière à rehausser la visibilité du bâtiment de la Ferme Columbia.

Départ de MM. Yan Chambers, Antoine Cousineau, Gilles Desjardins, Daniel G. Dompierre et Mike Kelly.

## **8. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Christian Brunet.

Le président invite M. Brunet à rencontrer M. Marc Chicoine, directeur adjoint afin d'obtenir les explications sur le suivi de sa demande de modifications du Règlement de zonage numéro 502-2005

Départ de M. Christian Brunet.

On convient de revenir à l'article 4.

## **4. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 400, boulevard Saint-Joseph – Construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

Autres questions, réponses et commentaires formulés à la suite du départ des requérants, entre autres, sur :

- L'autoroute 5, qui se trouve sous la juridiction du ministère des Transports du Québec (MTQ) ne permet pas un accès direct au site;
- La garantie financière qui sera appliquée pour, entre autres, préserver l'intégrité du bâtiment de la Ferme Columbia lors des travaux de construction;
- Le choix d'éloigner le nouveau bâtiment de la rue afin de minimiser son impact sur le monument historique et de faire en sorte que ce dernier soit protégé et entouré de jardins tout en maintenant l'accès public;
- Le secteur déstructuré de cette section du boulevard Saint-Joseph;
- La hauteur de 10 ou de 20 étages du nouveau bâtiment qui aurait le même impact sur le bâtiment de la Ferme Columbia;
- La topographie en pente du site;
- L'absence de toute excavation sous le bâtiment de la Ferme Columbia.

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment de 20 étages comprenant 288 logements et des locaux commerciaux a été formulée pour la propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une autorisation doit être accordée par ce conseil pour le lotissement du terrain actuel du 376, boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement numéro 2036 citant le bâtiment appelé communément « *Ferme Columbia* » monument historique;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet dans une aire de restructuration dans le secteur des centres commerciaux assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire le nouveau bâtiment, un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit également être approuvé par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à construire un bâtiment à structure isolée de 20 étages, dénommé « *Le Columbia* », dont le rez-de-chaussée sera aménagé en locaux commerciaux et une partie de sa façade principale se retrouvera en arrière du monument historique « *Ferme Columbia* »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construction de ce bâtiment requiert son approbation en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 puisque le Règlement de zonage numéro 502-2005 et le programme particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU) limitent la hauteur des bâtiments à la zone commerciale C-08-197 à 10 étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan d'urbanisme prévoit au centre-ville la possibilité de construire des bâtiments de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée à la condition qu'ils soient autorisés par le biais d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**CONSIDÉRANT QUE** le projet particulier vise à autoriser la construction d'un bâtiment dont l'implantation requiert des marges d'insertion et des normes d'aménagement de son espace de stationnement partagé avec le bâtiment voisin « *Ferme Columbia* » qui ne respectent pas les dispositions requises au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 requiert des études relatives à l'analyse des impacts sur le projet et son milieu en ce qui a trait à l'effet d'accélération des vents sur les piétons, à l'impact de la circulation locale, à l'émission du bruit et à l'effet de l'ombre sur le milieu d'insertion qui ont été déposées par le requérant;

**CONSIDÉRANT QUE** puisque le projet est situé à moins de 152 m du monument historique cité « *Ferme Columbia* » le Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 exige que le projet contribue à sa mise en valeur;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déposé, à la demande du Service de l'urbanisme et du développement durable, une étude effectuée par une firme spécialisée en patrimoine bâti qui a conclu sur l'impact positif du projet sur la valeur patrimoniale du monument historique;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet particulier est conforme aux critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 400, boulevard Saint-Joseph afin de réaliser un bâtiment résidentiel et commercial dont les normes d'implantation et d'aménagement extérieur sont les suivantes :

- la distance minimale du bâtiment à l'emprise de l'autoroute est de 30 m;
- la hauteur maximale du bâtiment est de 20 étages;
- la marge arrière minimale du bâtiment est de 1 m;
- la distance minimale d'un balcon de la ligne de lot arrière est de 0,4 m;
- l'allée d'accès et l'espace de stationnement extérieur peuvent empiéter sur la façade principale du bâtiment;
- la distance minimale de l'espace de stationnement au bâtiment est de 0 m,

le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Lot 1 085 724 – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 376, boulevard Saint-Joseph, 20 novembre 2015;
- Plan d’implantation proposé – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan d’aménagement paysager – Les services EXP Inc. – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan du rez-de-chaussée – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Élévations proposées – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Vues en perspective du projet – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l’approbation du projet de lotissement visant à créer le lot 5 805 813, constituant la nouvelle propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement 2036 citant le bâtiment « *Ferme Columbia* » monument historique;
- l’approbation par le conseil municipal de la demande d’usage conditionnel pour construire un bâtiment de plus de 100 logements sur la propriété du 400, boulevard Saint-Joseph;
- la production, avant l’émission des permis de lotissement et de construire, d’une servitude perpétuelle enregistrée de tolérance d’empiètement souterrain de l’espace de stationnement du nouveau bâtiment à construire au 400, boulevard Saint-Joseph sur le terrain du 376, boulevard Saint-Joseph.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur des centres commerciaux – 400, boulevard Saint-Joseph – Construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

**R-CCU-2016-01-25 / 20**

**CONSIDÉRANT QU’**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages a été formulée pour la propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une autorisation doit être accordée par ce conseil pour le lotissement du terrain actuel du 376, boulevard Saint-Joseph en vertu du Règlement numéro 2036 citant le bâtiment « *Ferme Columbia* » monument historique puisque le nouveau bâtiment serait construit sur un lot créé par la subdivision de cet immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005, doit être accordée par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire le nouveau bâtiment, qui contiendra 288 logements, un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit également être approuvé par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le rez-de-chaussée du nouveau bâtiment sera aménagé en locaux commerciaux et une partie de sa façade principale se retrouvera en arrière du monument historique « *Ferme Columbia* »;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005 recommande de préserver le bâtiment d’intérêt patrimonial « *Ferme Columbia* », de prioriser tout nouveau bâtiment qui contribue à sa mise en valeur et d’assurer une transition et une intégration volumétriques respectant le gabarit et l’échelle du milieu bâti avoisinant de la « *Ferme Columbia* »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet particulier est conforme aux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 400, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Lot 1 085 724 – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 376, boulevard Saint-Joseph, 20 novembre 2015;
- Plan d'implantation proposé – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan d'aménagement paysager – Les services EXP Inc. – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan du rez-de-chaussée – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Élévations proposées – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Vues en perspective du projet – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation du projet de lotissement visant à créer le lot 5 805 813, constituant la nouvelle propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement 2036 citant le bâtiment « Ferme Columbia » monument historique;
- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction pour déroger au nombre maximal d'étages et aux dispositions du Règlement de zonage relatives à l'implantation du bâtiment et à l'aménagement de l'espace de stationnement extérieur;
- l'approbation par le conseil municipal de la demande d'usage conditionnel pour construire un bâtiment de plus de 100 logements sur la propriété du 400, boulevard Saint-Joseph;
- la production, avant l'émission des permis de lotissement et de construire, d'une servitude perpétuelle enregistrée de tolérance d'empiétement souterrain de l'espace de stationnement du nouveau bâtiment à construire au 400, boulevard Saint-Joseph sur le terrain du 376, boulevard Saint-Joseph.

POUR	CONTRE	ABSENT
5	4	1

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Usage conditionnel – 400, boulevard Saint-Joseph – Construire un bâtiment de plus de 100 logements – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

**R-CCU-2016-01-25 / 21**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages a été formulée pour la propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** pour construire le nouveau bâtiment, qui inclura 288 logements, un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 autorisant un bâtiment de plus de 100 logements doit être approuvé par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une autorisation du conseil, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, doit être accordée par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, une autorisation doit être accordée par ce conseil pour le lotissement du terrain actuel du 376, boulevard Saint-Joseph, en vertu du Règlement numéro 2036 citant le bâtiment appelé communément « *Ferme Columbia* » monument historique;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet dans une aire de restructuration dans le secteur des centres commerciaux assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 requiert, pour un projet de construction d'un bâtiment de plus de trois étages, la fourniture d'une étude sur l'effet des vents sur le piéton que le requérant a fournie et dont celle-ci a conclu à des recommandations portant sur des corrections architecturales que le concepteur a portées sur le bâtiment proposé;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de construire ce bâtiment de 288 logements respecte les objectifs et critères d'évaluation applicables à un bâtiment de 100 logements ou plus de l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 400, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment de 100 logements ou plus, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Lot 1 085 724 – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 376, boulevard Saint-Joseph, 20 novembre 2015;
- Plan d'implantation proposé – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan d'aménagement paysager – Les services EXP Inc. – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Plan du rez-de-chaussée – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Élévations proposées – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Vues en perspective du projet – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015;
- Modèles des matériaux et des couleurs proposés – Neuf architecte(s) – 400, boulevard Saint-Joseph, 26 novembre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation du projet de lotissement visant à créer le lot 5 805 813, constituant la nouvelle propriété située au 400, boulevard Saint-Joseph en vertu du Règlement 2036 citant le bâtiment « Ferme Columbia » monument historique;
- l'approbation par le conseil municipal de la demande de projet particulier de construction pour déroger au nombre maximal d'étages et aux dispositions du Règlement de zonage relatives à l'implantation du bâtiment et à l'aménagement de l'espace de stationnement extérieur;
- la production, avant l'émission des permis de lotissement et de construire, d'une servitude perpétuelle enregistrée de tolérance d'empiètement souterrain de l'espace de stationnement du nouveau bâtiment à construire au 400, boulevard Saint-Joseph sur le terrain du 376, boulevard Saint-Joseph.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Travaux sur le bâtiment cité monument historique Ferme Columbia – 376, boulevard Saint-Joseph – Lotir le terrain et rénover le balcon en façade arrière – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond - Louise Boudrias**

**R-CCU-2016-01-25 / 22**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à lotir le terrain et à rénover le balcon en façade arrière du bâtiment cité monument historique « *Ferme Columbia* » a été formulée pour la propriété située au 376, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à subdiviser le terrain actuel de la propriété du 376, boulevard Saint-Joseph, portant le numéro de 1 085 724 au cadastre du Québec, pour créer un nouveau lot en forme de « L », constitué de la cour arrière et d'une partie de la cour latérale du bâtiment « *Ferme Columbia* »;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise également la rénovation du balcon en façade arrière du bâtiment commercial « *Ferme Columbia* » afin de remplacer le garde-corps actuel vétuste par un nouveau mieux adapté à l'architecture du bâtiment de style géorgien;

**CONSIDÉRANT QUE** le morcellement du terrain vise à créer un lot distinct qui portera l'adresse de 400, boulevard Saint-Joseph, afin de réaliser un projet de construction d'un nouveau bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de réalisation du bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages, dénommé « *Le Columbia* », sur la nouvelle propriété du 400, boulevard Saint-Joseph, doit faire l'objet d'approbations par ce conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant, à la demande du Service de l'urbanisme et du développement durable, a déposé une étude patrimoniale effectuée par une firme spécialisée en patrimoine bâti qui a statué sur l'absence de valeur d'authenticité du balcon à rénover et qui a émis des recommandations afin d'assurer l'intégrité physique et patrimoniale et la mise en valeur de « *Ferme Columbia* »;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude patrimoniale a conclu que le projet de construction du bâtiment « *Le Columbia* », dont une partie de sa façade principale se trouvera en arrière du monument historique « *Ferme Columbia* », aura un impact positif sur la perception visuelle de ce dernier, notamment en venant de la rue Gamelin;

**CONSIDÉRANT QUE** la volumétrie et le traitement architectural du bâtiment « *Le Columbia* » ont été composés de façon à utiliser le basilaire de quatre étages comme écran pour souligner le gabarit du monument historique « *Ferme Columbia* » et pour s'assurer qu'il participe à sa mise en valeur architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit la construction d'un espace de stationnement souterrain sur cinq niveaux de sous-sol pour desservir le bâtiment « *Le Columbia* » dont le mur de fondation et la dalle du stationnement, entièrement enfouis dans le sol, empièteront sur une largeur de 5,10 m dans la cour arrière du terrain résiduel de « *Ferme Columbia* » sans construction en surface avec une servitude d'empiètement notariée;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux de réalisation du projet de construction du nouveau bâtiment « *Le Columbia* » se feront avec la méthode d'excavation en sous-œuvre qui devra s'assurer de maintenir en tout temps la stabilité du sol et l'intégrité structurale du monument historique;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement citant le bâtiment « *Ferme Columbia* » monument historique numéro 2036, même s'il ne définit par des critères d'évaluation spécifiques à un projet de cette nature, assujettit tous travaux visant à utiliser le monument historique cité comme adossement à une construction à l'autorisation du conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes au Règlement numéro 2036 citant le bâtiment « *Ferme Columbia* » monument historique :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'autoriser les travaux sur le monument historique cité « *Ferme Columbia* » au 376, boulevard Saint-Joseph, afin de lotir le terrain et remplacer le balcon en façade arrière du bâtiment, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Projet de lotissement – Lot 1 085 724 – Steve Tremblay arpenteur-géomètre – 376, boulevard Saint-Joseph, 20 novembre 2015;
- Balcon à remplacer en façade arrière de Ferme Columbia – Barry Padolsky architectes – 376, boulevard Saint-Joseph, 18 juin 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 20 étages au 400, boulevard Saint-Joseph;
- la production, avant l'émission des permis de lotissement et de construire, d'une servitude perpétuelle enregistrée de tolérance d'empiètement souterrain de l'espace de stationnement du nouveau bâtiment à construire au 400, boulevard Saint-Joseph sur le terrain du 376, boulevard Saint-Joseph.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
5	4	1

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**5. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 4 et 6, rue René-Roger – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six logements – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Les manœuvres de circulation (entrées et sorties) des véhicules;
- Les opérations de déneigement de la ruelle;
- La réduction de la distance minimale entre un espace de stationnement et le bâtiment en relation avec les gaz d'échappement des véhicules automobiles.

On souligne qu'une sensibilisation du requérant sera effectuée sur l'impact de la propagation du dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) dans les logements du rez-de-chaussée dû à la réduction de la distance minimale entre un espace de stationnement et le bâtiment.

**R-CCU-2016-01-25 / 23**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de six logements au 4 et 6, rue René-Roger;

**CONSIDÉRANT QUE** les terrains visés sont occupés par une résidence unifamiliale et un duplex et que le projet implique leur démolition, qui devra faire l'objet d'une autorisation par le Comité sur les demandes de démolition;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet des requérants n'est pas conforme à certaines dispositions du Règlement de zonage, notamment le nombre maximal de logements par bâtiment ainsi que certaines normes touchant l'aménagement de l'espace de stationnement et de l'accès au terrain;

**CONSIDÉRANT QU'**en raison de la largeur des terrains visés, un projet de réaménagement conforme au Règlement de zonage numéro 502-2005 et visant la densification du site est difficilement réalisable;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dispositions réglementaires visées par ce PPCMOI, le projet est conforme aux autres dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005 et aux dispositions des règlements de construction et de lotissement applicables;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande est compatible avec les orientations du Plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet s'avère conforme aux critères d'évaluation applicables édictés à l'article 14 du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, aux 4 et 6, rue René-Roger afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six logements dont les normes d'implantation et d'aménagement extérieur sont les suivantes :

- le nombre de logements dans le bâtiment est de 6;
- le nombre de cases de stationnement est de 6;
- la distance minimale entre l'espace de stationnement et le bâtiment est de 2 m;
- la largeur de l'accès au terrain est de 15 m;
- la largeur de la bande paysagée bordant l'espace de stationnement est de 0 m;
- la sortie de véhicules de l'espace de stationnement s'effectuera en marche arrière,

le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes – 31 octobre 2015;
- Élévations avant et arrières – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes – 31 octobre 2015;
- Élévations latérales – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes – 31 octobre 2015;
- Perspectives et matériaux proposés – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes – 31 octobre 2015,

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation du Comité sur les demandes de démolition pour la démolition des bâtiments existants situés aux 4 et 6, rue René-Roger.

**RECOMMANDÉE**

**Projet de redéveloppement dans le secteur de Saint-Jean-Bosco – 4 et 6, rue René-Roger – Autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six logements – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2016-01-25 / 24**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale de six logements a été formulée pour la propriété située aux 4 et 6, rue René-Roger;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 mentionne que les bâtiments principaux doivent être implantés de façon à contribuer à la qualité du paysage urbain;

**CONSIDÉRANT QUE** le style architectural du bâtiment proposé assure l'intégration d'éléments typiques des bâtiments avoisinants dans la construction des façades du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet rencontre les objectifs et les critères d'évaluations applicables en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 502-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur de redéveloppement de Saint-Jean-Bosco, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux 4 et 6, rue René-Roger, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de six logements, le tout, comme illustré aux documents intitulés :

- Plan d'implantation – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes, 31 octobre 2015;
- Élévations avant et arrières – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes, 31 octobre 2015;
- Élévations latérales – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes, 31 octobre 2015;
- Perspectives et matériaux proposés – 4 et 6, rue René-Roger – Lapalme Rheault architectes, 31 octobre 2015.

**RECOMMANDÉE**

**6. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 575, boulevard Saint-Joseph – Autoriser cinq usages de la catégorie commerciale « C3 – Services automobiles » – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias**

À la suite d'une question, on précise qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) ne vise qu'un immeuble à la fois contrairement à une modification du règlement de zonage qui peut viser une ou plusieurs zones pouvant comprendre plusieurs immeubles.

**R-CCU-2016-01-25 / 25**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser cinq usages de la catégorie commerciale « C3 – Services automobiles » a été formulée pour le bâtiment situé au 575, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande du requérant vise plus spécifiquement à permettre les usages de mécanique générale, le lavage d'automobiles, la pose de pneus, le remplacement de pare-brise et le service de traitement pour automobiles pour l'immeuble;

**CONSIDÉRANT QUE** des droits acquis ont été officiellement reconnus pour l'immeuble pour les usages « Service de réparation d'automobiles » et « Service de réparation et remplacement de pneus » puisque ces usages sont exercés dans le bâtiment depuis 1993;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration du bâtiment et l'aménagement du site se prêtent à l'exercice de ces cinq usages de la catégorie « C3 – Services automobiles »;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme;

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

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, au 575, boulevard Saint-Joseph, afin d'autoriser les usages « Service de réparation d'automobiles (C3) », « Service de lavage d'automobiles (C3) », « Service de remplacement de pièces et d'accessoires d'automobiles (C3) », « Service de traitement pour automobiles (C3) » et « Service de réparation et remplacement de pneus (C3) », et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers illustrés sur le document suivant :

- Certificat de localisation annoté par le Service de l'urbanisme et du développement durable et accepté par le requérant en date du 16 décembre 2015 – 575, boulevard Saint-Joseph.

#### **RECOMMANDÉE**

**7. Projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud – 69, boulevard Saint-Joseph – Installer trois auvents en façade principale – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2016-01-25 / 26**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer trois auvents en façade principale a été formulée pour la propriété située au 69, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ces travaux, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par le conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété est occupée par un bâtiment commercial et résidentiel dont le rez-de-chaussée est aménagé en local commercial et l'étage est occupé par un seul logement;

**CONSIDÉRANT QUE** la façade principale du local commercial donnant sur le boulevard Saint-Joseph, d'une longueur de 14,47 m, est composée de trois vitrines dont la partie centrale comprend l'accès au commerce, le tout, surmonté d'un bandeau de couronnement au-dessus du rez-de-chaussée où sont accrochées les enseignes du commerce;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux sont conformes aux critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur de consolidation du centre-ville de l'unité de paysage du boulevard Saint-Joseph Sud au 69, boulevard Saint-Joseph, afin d'installer trois auvents en façade principale, et ce, comme illustré au document intitulé : Auvents proposés – Gatco – 69, boulevard Saint-Joseph, 4 novembre 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 69, boulevard Saint-Joseph – Réduire la distance minimale d'un auvent à la ligne de rue et la hauteur minimale sous l'auvent – District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin**

**R-CCU-2016-01-25 / 27**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer trois auvents en façade principale a été formulée pour la propriété située au 69, boulevard Saint-Joseph;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ces travaux, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par le conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation du bâtiment commercial et résidentiel existant est dérogatoire, protégée par droit acquis, puisque le mur avant de son local commercial situé au rez-de-chaussée est situé à 0,39 m de la ligne de rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet propose d'installer aux extrémités de la façade deux auvents d'une profondeur de 0,32 m dont celui de droite sera situé à une distance de 0,05 m de la ligne de rue et celui du centre aura une saillie totale de 0,37 m, qui requiert l'octroi d'une autorisation pour déroger à la distance minimale de 0,5 m requise entre un auvent et la ligne de rue;

**CONSIDÉRANT QUE** le dégagement minimal de 2,25 m proposé sous les auvents ne respecte pas le minimum requis de 2,4 m, mais est justifié par la contrainte d'installer des auvents d'une hauteur de 0,75 m qui s'harmonisent mieux aux proportions des ouvertures et du bandeau d'affichage et qui donnent une meilleure apparence à la façade principale du bâtiment :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 69, boulevard Saint-Joseph, visant à :

- réduire la distance minimale d'un auvent de la ligne de rue de 0,5 m à 0 m;
- la hauteur minimale sous l'auvent de 2,4 m à 2,25 m,

et ce, comme illustré au document intitulé « Identification des dérogations mineures demandées – 69, boulevard Saint-Joseph – 9 décembre 2015 ».

#### **RECOMMANDÉE**

#### **8. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Cet article a été traité à l'article 4.

#### **9. Projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs – 18, rue Symmes – Construire un bâtiment résidentiel de trois logements en structure isolée – District électoral d'Aylmer, Josée Lacasse**

À la suite d'une suggestion, une demande sera formulée au requérant afin qu'il remplace le déclin de vinyle par un parement de Canoxel ou un revêtement de bois Maibec.

#### **R-CCU-2016-01-25 / 28**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de trois logements en structure isolée au 18, rue Symmes;

**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 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de construction dans le secteur d'insertion villageoise des Explorateurs, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, au 18, rue Symmes, afin de construire un bâtiment résidentiel de trois logements en structure isolée, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation, 18, rue Symmes, plan réalisé par Claude Durocher, arpenteur-géomètre, numéro dossier 99943, portant la minute 25535D, daté du 22 octobre 2015, révisé du 14 décembre 2015 et reçu le 14 décembre 2015;
- Perspective couleur et élévations du triplex en structure isolée, réalisé par Les Entreprises RIF.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **10. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 41, rue Victoria – Réduire le nombre minimum d'arbres requis sur la propriété – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

À la suite d'une question sur l'entretien ou le remplacement des arbres, on mentionne que Multivesco et la Ville procéderont à la signature d'un protocole d'entente qui sera rédigé par le SUDD en collaboration avec les Services des infrastructures des Affaires juridiques.

#### **R-CCU-2016-01-25 / 29**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à réduire le nombre minimum d'arbres requis de 17 à 2 a été formulée pour la propriété située au 41, rue Victoria;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain du 41 rue Victoria est situé à la tête de l'îlot délimité par les rues Victoria, Dollard-des-Ormeaux et le boulevard Maisonneuve et a fait l'objet d'une construction d'un bâtiment commercial de six étages suite à l'approbation par le conseil;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu des dispositions du Règlement de zonage, un minimum de 17 arbres devraient être plantés sur le terrain, mais que les espaces privés autour du bâtiment ne permettent pas la plantation du nombre d'arbres requis, notamment à cause de la présence du stationnement souterrain;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant prévoit planter deux arbres sur la propriété et propose certains aménagements paysagers incluant la plantation d'arbustes et de végétaux en pots;

**CONSIDÉRANT QUE** le promoteur propose également de planter 15 arbres dans l'emprise publique, en bordure des lignes de rue, et de les entretenir pour une période de 15 ans selon les normes de la Ville;

**CONSIDÉRANT QU'**à cet effet un protocole d'entente sera prochainement soumis au conseil municipal pour approbation :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 41, rue Victoria, visant à réduire le nombre d'arbres requis de 17 à 2, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers illustrés aux plans intitulés :

- Plan d'aménagement paysager – James B. Lennox & Associates Inc. Landscape Architects – 41, rue Victoria, 18 novembre 2015;
- Liste des arbres et des arbustes proposés – James B. Lennox & Associates Inc. Landscape Architects – 41, rue Victoria, 18 novembre 2015.
- Élévations – James B. Lennox & Associates Inc. Landscape Architects – 41, rue Victoria, 18 novembre 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

11. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 40, chemin Cochrane – Augmenter la hauteur maximale d'une clôture ou d'un mur autre qu'un mur de soutènement – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin\***

**R-CCU-2016-01-25 / 30**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter la hauteur maximale d'une clôture ou d'un mur autre qu'un mur de soutènement a été formulée pour la propriété située au 40, chemin Cochrane;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant souhaite préserver une cour arrière privée avec le voisin situé au 42, chemin Cochrane;

**CONSIDÉRANT QUE** l'écran végétal de saule supporté par une structure de bois constitue un ouvrage du type clôture ou mur et ne nécessite pas l'obtention d'un permis de construire;

**CONSIDÉRANT QUE** la clôture à installer sera recouverte de végétaux afin d'offrir une opacité qui va assurer une intimité des usagers de la cour :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 40, chemin Cochrane, visant à augmenter la hauteur maximale d'une clôture de 2 m à 3,1 m, et ce, afin d'aménager un écran végétal.

#### **RECOMMANDÉE**

12. **Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 22, chemin Eardley – Augmenter la proportion occupée par un matériau de revêtement extérieur de classe 4 (panneau métallique) pour l'ensemble des façades d'un bâtiment résidentiel – District électoral d'Aylmer – Josée Lacasse**

Dossier reporté, car non transmis par le SUDD.

**13. Questions diverses :**

a) Panneaux de pavés Tufftrack

On dépose pour information un document présentant une description d'un type de pavé perméable pouvant recevoir du gravier ou du gazon. On y présente les fonctionnalités de ce pavé et les avantages économiques et environnementaux.

b) Rédaction des procès-verbaux du CCU

Afin de réduire le nombre de pages des procès-verbaux du CCU, on suggère de noter uniquement les questions, réponses, commentaires et suggestions formulés par les membres du CCU et de ne pas inclure tous les considérants et recommandations qui se retrouvent dans les analyses de projets.

**14. Levée de la séance.**

La séance est levée à 20 h 20.