

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

266^e séance tenue le 26 mars 2019 à 16 h

Maison du citoyen, salle des Comités, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)
M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)
M. Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)
M^{me} Pascale Belleau – Citoyenne
M. Michel A. Vézina – Citoyen
M. Jocelyn Plourde – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique
M. Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes
M. Pierre-Luc Caron – Responsable, services et projets immobiliers secteurs Buckingham et Masson-Angers

Observateurs

M. Gilles Chagnon – Conseiller, district de Lucerne (n° 2)
M. Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

ABSENCES :

Membre

M. Denys Laliberté – Citoyen

Ressource interne

M. Jean-Pierre Valiquette – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 16 h 05.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 15 avril 2019.

DISTRIBUTION :

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

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

4. PIIA – Construire une école primaire – 395, boulevard de l’Amérique-Française – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

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

- L’historique du projet;
- Le lien entre ce projet et la phase 55A du projet de développement résidentiel du Plateau de la Capitale.

R-CCU-2019-03-26 / 61

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation visant la construction d’une nouvelle école primaire a été formulée pour le terrain situé au 395, boulevard de l’Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation d’un projet de développement résidentiel visant la construction de 904 logements répartis en quatre projets résidentiels intégrés a également été déposée et fera l’objet d’une approbation distincte;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception des dispositions faisant l’objet des demandes de dérogations mineures;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, le plan d’implantation et d’intégration architecturale de l’école primaire au 395, boulevard de l’Amérique-Française, comme illustré dans l’analyse de projet aux plans :

- Plan d’implantation de l’école primaire 036 - secteur du Plateau, extrait du plan préparé par ACSL + Leclerc associés architectes, daté de février 2019, révisé du 04 février 2019 et reçu le 8 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Perspectives et finis des matériaux de revêtements extérieurs de l’école primaire 036 - secteur du Plateau, extrait du plan préparé par ACSL + Leclerc associés architectes, daté de février 2019, révisé du 04 février 2019 et reçu le 8 février 2019;

et ce, conditionnellement à l’octroi de la dérogation mineure requise et l’approbation de l’usage conditionnel pour l’école primaire.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire une école primaire – 395, boulevard de l’Amérique-Française – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-03-26 / 62

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à autoriser l’implantation d’une nouvelle école primaire a été formulée pour le terrain situé au 395, boulevard de l’Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QUE la construction de l’école primaire est nécessaire pour desservir la population croissante du secteur du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement nécessite l’approbation d’un plan d’implantation et d’intégration architecturale afin de permettre la construction des rues desservant la future école primaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l’exception de la disposition faisant l’objet d’une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d’évaluation énoncés au Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un usage conditionnel au 395, boulevard de l'Amérique-Française, afin d'autoriser la construction d'une nouvelle école primaire, et ce, conditionnellement à l'approbation d'un projet de développement visant le réseau de déplacements véhiculaire et actif de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale » en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et à l'octroi de la dérogation mineure demandée pour l'école primaire.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire une école primaire – 395, boulevard de l'Amérique-Française – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-03-26 / 63

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant la construction du réseau de déplacements véhiculaire et actif a été formulée pour l'ensemble de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée afin de permettre la construction d'une nouvelle école primaire sur le terrain situé au 395, boulevard de l'Amérique-Française;

CONSIDÉRANT QUE le projet visant la construction d'une nouvelle école primaire implique l'obtention d'une dérogation mineure afin d'augmenter de 2 à 3 le nombre maximum d'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement d'un troisième accès permet de séparer le débarcadère des autobus et le stationnement destiné aux employés et aux parents, ce qui améliore la sécurité des usagers en éliminant les conflits potentiels;

CONSIDÉRANT QU'à l'exception de la dérogation mineure demandée, le projet de construction de l'école primaire est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'augmenter le nombre maximal d'accès au terrain par rue autorisé pour une école de 2 à 3 accès (395, boulevard de l'Amérique-Française), comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- Plan d'implantation de l'école primaire 036 – secteur du Plateau extrait du plan préparé par ACSL + Leclerc associés architectes, daté de février 2019, révisé du 04 février 2019 et reçu le 8 février 2019 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l'approbation d'un projet de développement visant le réseau de déplacements véhiculaire et actif de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale » en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, à l'accord de l'usage conditionnel au 395, boulevard de l'Amérique-Française, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

5. **PIIA – Construire quatre projets résidentiels intégrés (Phase 55A), et le réseau de déplacements véhiculaire et actif de l'ensemble de la phase 55 du projet de développement résidentiel « Plateau de la Capitale » – 625 à 703, boulevard du Plateau, 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, 7 à 44, rue du Brême, et 25 à 105, rue de Madrid – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette**

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

- L'historique du projet;
- Le lien entre ce projet et la construction de l'école primaire au 395, boulevard de l'Amérique-Française;
- Le réseau de transport actif du projet;
- Le nombre, la superficie et les aménagements des stationnements extérieurs;
- Le nombre de logements qui seront créés;
- L'absence d'espaces commerciaux dans le projet; le Règlement de zonage permet des usages commerciaux à titre d'usage additionnel à l'habitation pour des bâtiments résidentiels multifamiliaux;
- Le nombre de dérogations mineures demandées;
- L'absence de stationnements extérieurs pour vélos; des espaces sont disponibles à l'intérieur des bâtiments;
- L'absence de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite;
- L'empiètement de fosses bétonnées, où prendront place des conteneurs semi-enfouis, dans la bande riveraine de 15 m;
- La gestion des eaux de ruissellement;
- La largeur des rues permettra l'aménagement de pistes multifonctionnelles et de trottoirs;
- L'absence de stationnements sur rue dans le projet.

R-CCU-2019-03-26 / 64

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant l'ouverture de nouvelles rues et la construction de quatre projets résidentiels intégrés a été formulée pour la phase 55A du projet « Plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QUE le réseau de déplacements véhiculaire et actif pour l'ensemble de la phase 55 du projet fait aussi partie de la demande;

CONSIDÉRANT QU'aux termes de la phase 55, l'intersection du boulevard du Plateau et de la rue de Brême est légèrement déplacée vers le sud par rapport à l'emprise initialement prévue, et qu'un échange de terrains est requis entre le promoteur et la Ville;

CONSIDÉRANT QU'afin de régulariser l'emprise du boulevard du Plateau et de la rue de Brême, et les titres de propriété de cette section du boulevard du Plateau et de la rue de Brême projetée, un plan de cadastre a été préparé par Louise Genest, arpenteur-géomètre, le 29 janvier 2019, sous le numéro 3420 de ses minutes;

CONSIDÉRANT QU'au terme de ce même plan, l'emprise excédentaire de la rue de Brême, identifiée par le lot 6 299 489 du cadastre du Québec, d'une superficie de 48,9 m², sera rétrocédée au promoteur et en contrepartie, la nouvelle emprise de rue, identifiée par le lot 6 299 488 du cadastre du Québec, sera cédée à la Ville;

CONSIDÉRANT QU'une promesse de cession doit être signée entre la Ville et le promoteur pour tous les échanges de terrains et les cessions de terrains diverses, notamment les rues, le bassin de rétention, les bandes de protection riveraines et la bande de terrain adjacente au boulevard des Allumettières;

CONSIDÉRANT QUE le projet de développement proposé est conforme aux dispositions réglementaires applicables du Règlement de zonage numéro 502-2005, à l'exception des dispositions faisant l'objet des demandes de dérogations mineures;

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

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de modifier l'emprise du boulevard du Plateau et des échanges nécessaires pour la correction, et recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, le projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues, le PIIA de quatre projets résidentiels

intégrés constituant la phase 55A, et le réseau de déplacements véhiculaire et actif de l'ensemble de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale », aux adresses civiques du 625 à 703, boulevard du Plateau, du 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, du 7 à 44, rue de Brême et du 25 à 105, rue de Madrid, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan de site de la phase 55A du projet « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement - « Plateau de la Capitale », phase 55, extrait des plans préparés par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement– bloc 1 (projet résidentiel intégré #1), « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement– bloc 2 (projet résidentiel intégré #2), « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement– bloc 3 (projet résidentiel intégré #3), « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement– bloc 4 (projet résidentiel intégré #4), « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement – végétation, « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan concept d'aménagement – circulation des camions à matières résiduelles, « Plateau de la Capitale », phase 55, extrait des plans préparé par Projet/Paysage, daté de mars 2019 et reçu le 22 février 2019 et annoté par le SUDD;
- Concept architectural des bâtiments multifamiliaux de 18 et 26 logements en structure isolée, extrait des plans préparés par Lapalme, Rheault architectes + associés, datés du 18 janvier 2019 et reçus les 25 et 28 janvier 2019;

et ce, conditionnellement à l'octroi, par le conseil municipal, des dérogations mineures demandées.

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire quatre projets résidentiels intégrés (Phase 55A) – 625 à 703, boulevard du Plateau, 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, 7 à 44, rue du Brême et 25 à 105, rue de Madrid – District électoral du Plateau – Maude Marquis-Bissonnette

R-CCU-2019-03-26 / 65

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour la phase 55A du projet « Plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de développement résidentiel visant l'ouverture de nouvelles rues (Phase 55) et la construction de quatre projets résidentiels intégrés (Phase 55A) a été formulée pour le projet « Plateau de la Capitale »;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme sont respectées, à l'exception de celles concernées par les demandes de dérogations mineures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures ne portent pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, aux 625 à 703, boulevard du Plateau, 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, 7 à 44, rue du Brême et 25 à 105, rue de Madrid, de façon à :

- Réduire la marge avant minimale exigée pour les bâtiments W, T, Q, AA, BB, CC et DD de 6 m à 4 m (365 à 373, 416 à 424, 428 à 436, 508 à 516, boulevard de l'Amérique-Française et 25 à 33, 37 à 45, 49 à 57, rue de Madrid);
- Réduire la marge avant minimale exigée pour le bâtiment P de 6 m à 2 m (507 à 515, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire la marge arrière minimale exigée du bâtiment EE de 4 m à 2,8 m (379 à 387, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire la distance minimale entre les bâtiments DD et EE ayant chacun 4 étages avec ouvertures de 8 m à 5,5 m (365 à 373 et 379 à 387, boulevard de l'Amérique-Française);
- Augmenter l'empiètement maximal d'un escalier extérieur donnant accès au sous-sol ou au rez-de-chaussée dans une marge adjacente à une rue :
 - Bâtiment P de 2 m à 5,4 m (507 à 515, boulevard de l'Amérique-Française);
 - Bâtiment DD de 2 m à 3,4 m (365 à 373, boulevard de l'Amérique-Française);
 - Bâtiment EE de 2 m à 2,6 m (379 à 387, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire la distance minimale exigée entre un bâtiment multifamilial et un espace de stationnement pour le bâtiment X de 6 m à 3,6 m (484 à 492, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire le pourcentage minimum de bande gazonnée ou autrement paysagés dans les aires de stationnements :
 - Projet résidentiel intégré #1 de 7 % à 6,4 % (655 à 693, boulevard du Plateau; 8 à 44, rue de Brême, 411 à 419, boulevard de l'Amérique-Française);
 - Projet résidentiel intégré #2 de 7 % à 6,8 % (699 à 703, boulevard du Plateau; 7 à 43, rue de Brême, 507 à 515, boulevard de l'Amérique-Française);
 - Projet résidentiel intégré #3 de 7 % à 5,6 % (416 à 516, boulevard de l'Amérique-Française);
 - Projet résidentiel intégré #4 de 7 % à 6,7 % (625 à 641, boulevard du Plateau; 25 à 105, rue de Madrid, 365 à 387, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement et une limite de terrain de 1 m à 0 m (655 à 693, boulevard du Plateau; 8 à 44, rue de Brême, 411 à 419, boulevard de l'Amérique-Française);
- Exempter de fournir le nombre minimal d'unités de stationnements pour vélos;
- Permettre l'empiètement des conteneurs à matières résiduelles dans la bande riveraine (655 à 693, boulevard du Plateau; 8 à 44, rue de Brême, 411 à 419, boulevard de l'Amérique-Française);
- Réduire la distance minimale d'espace libre en ligne droite pour les dépôts de matières résiduelles de 12 m à 8 m;
- Réduire la distance minimale exigée entre un conteneur à matières résiduelles et une limite de terrain de 1 m à 0 m (625 à 703, boulevard du Plateau, 365 à 516, boulevard de l'Amérique-Française, 7 à 44, rue du Brême et 25 à 105 rue de Madrid);
- Réduire le pourcentage minimum des matériaux de revêtements extérieurs de classe 1 ou 2 :
 - Façade avant de 75 à 27 %;
 - Façade latérale de 75 à 53 %;
 - Façade latérale de 75 à 0 %;
 - Façade arrière de 75 à 0 %;

comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan démontrant les dérogations mineures requises pour le bloc 1 (projet résidentiel intégré 1 – bâtiments A à K) - « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan démontrant les dérogations mineures requises pour le bloc 2 (projet résidentiel intégré 2 – bâtiments L à P) - « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;
- Plan démontrant les dérogations mineures requises pour le bloc 3 (projet résidentiel intégré 3 – bâtiments Q à Y) - « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;

- Plan démontrant les dérogations mineures requises pour le bloc 4 (projet résidentiel intégré 4 – bâtiments AA à KK) - « Plateau de la Capitale », extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 6 mars 2018, modifié le 15 mars 2019 et annoté par le SUDD;
- Concept architectural des bâtiments multifamiliaux de 18 et 26 logements en structure isolée, extrait des plans préparés par Lapalme, Rheault architectes + associés, datés du 18 janvier 2019 et reçus les 25 et 28 janvier 2019;
- Plan démontrant les façades des bâtiments et le type de matériaux de revêtement extérieur proposés, « Plateau de la Capitale », phase 55A, extrait du plan préparé par Fotenn planning + design, daté du 18 janvier 2019 et reçu le 25 janvier 2019 et annoté par le SUDD;

et ce, conditionnellement à l’approbation d’un projet de développement visant l’ouverture de nouvelles rues, de quatre projets résidentiels intégrés et le réseau de déplacement véhiculaire et actif de la phase 55 du projet « Plateau de la Capitale » en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005

RECOMMANDÉ

6. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne ne s’est présenté à la période de questions.

7. Varia

Aucun sujet n’a été ajouté aux variars.

8. Levée de la séance

La séance est levée à 16 h 57.