

Patrimoine – Construire un bâtiment de six étages en deux phases – 60, rue Laval – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-06-17 / 137

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de six étages d'une superficie totale d'environ 9900 m² sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace de stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est proposé sous forme d'un concept de construction par phase dont la première phase sera constituée de la construction du stationnement souterrain et d'un bâtiment de trois étages, dont la superficie est conforme à la superficie maximale de 3000 m² d'usage de bureaux, et dont la deuxième phase sera constituée de l'ajout de trois étages à l'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et des modifications par concordance de la réglementation de zonage;

CONSIDÉRANT QUE pour réaliser ce projet dans son entièreté, une modification du PPU centre-ville a été approuvée par le conseil municipal afin de changer l'affectation du sol de type « commerce d'ambiance » qui limite à 3000 m² la superficie maximale pour un usage faisant partie de la catégorie « C1 – services personnels et professionnels »;

CONSIDÉRANT QUE des améliorations du concept initial ont été apportées suite aux suggestions du SUDD et du CCU, afin d'implanter le bâtiment, de moduler sa volumétrie et d'augmenter les éléments de rappel dans son style architectural de façon à obtenir une meilleure intégration du projet à son environnement immédiat notamment vis-à-vis les petits bâtiments existants dans le périmètre du site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères applicables du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil :

- D'abroger la résolution CM-2008-743, qui autorisait des travaux pour la construction d'un immeuble de bureaux de 16 étages aux 207, promenade du Portage, 60, rue Laval et 90 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville, et accordait un usage conditionnel et des dérogations mineures pour la réalisation du projet;
- D'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, des travaux visant à construire un bâtiment commercial de trois étages (phase 1), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :
 - Phase 1 – bâtiment de 3 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 1 – bâtiment de trois étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;

et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal des dérogations mineures requises à la réalisation du projet;
- L'acceptation par le conseil municipal de l'usage conditionnel relatif à la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville;
- D'approuver, en vertu du Règlement constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright numéro 2195, l'ajout de trois étages ayant pour effet de créer un bâtiment commercial de six étages (phase 2), comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :
 - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'implantation du bâtiment proposé – Hubert Carpentier – Arpenteur-géomètre – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Plan d'aménagement paysager proposé – EXP – 6 mai 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Nord et Sud proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Élévations Ouest et Est proposées – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 2 – bâtiment de 6 étages – Vues en perspective du projet – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;
 - Phase 2 – bâtiment de six étages – Modèles de matériaux proposés – Neuf architectes – 7 juin 2019 – 60, rue Laval;

et ce, conditionnellement à :

- L'entrée en vigueur de la modification du PPU centre-ville et de la modification au règlement de zonage numéro 502-2005 visant la zone C-08-117.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Extrait du procès-verbal de la 272^e séance du Comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 juin 2019

Usage conditionnel – Exempter de la continuité commerciale sur la rue de l'Hôtel-de-Ville – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-06-17 / 138

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9 900 m² sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE les terrains vacants visés par la demande, faisant partie de la zone commerciale C-08-117, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE les plans déposés prévoient des locaux au rez-de-chaussée pour des usages qui assureront la continuité commerciale sur la rue Laval à l'exception du local donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville qui, en raison de la dénivellation du terrain sur cette rue et le rapprochement de la façade du domaine public, ne pourra s'ouvrir sur la rue;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du local visé par la demande est conforme aux critères d'évaluation de l'usage conditionnel contenus à l'article 36.9 du 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 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin d'aménager un local pour usage de bureau sur la façade donnant sur la rue de l'Hôtel-de-Ville, comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Plan du rez-de-chaussée – 7 juin 2019 – 60, rue Laval ».

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions

Dérogations mineures – Construire un bâtiment de six étages en deux phases dont la première de trois étages – 60, rue Laval et 90, rue de l'Hôtel-de-Ville – District électoral de Hull-Wright – Cédric Tessier

R-CCU-2019-06-17 / 139

CONSIDÉRANT QU'une demande a été déposée visant la construction d'un bâtiment à usage commercial de 6 étages d'une superficie totale d'environ 9900 m² sur la propriété du 90, rue de l'Hôtel-de-Ville, qui sera fusionnée avec celle du 60, rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE les terrains vacants visés par la demande, faisant partie des zones commerciales C-08-117 et C-08-118, sont occupés par un espace stationnement commercial en surface au cœur du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE les travaux doivent être autorisés en vertu du Règlement 2195 constituant le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright et qu'un usage conditionnel ainsi que des dérogations mineures doivent être également octroyés afin de réaliser ce projet;

CONSIDÉRANT QUE des dérogations mineures sont requises afin de réduire la marge arrière minimale et le nombre minimal d'arbres sur le terrain et afin d'augmenter la largeur de l'accès au terrain;

CONSIDÉRANT QUE les superficies minimales de planchers requis pour répondre aux besoins de l'administration fédérale constituent un élément majeur qui empêche d'obtenir un projet conforme au Règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme à toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, sauf celles pour lesquelles les dérogations mineures sont demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 60, rue Laval et au 90, rue de l'Hôtel-de-Ville afin de :

- Réduire la marge arrière de 3 m à 1,2 m;
- Réduire le nombre minimal d'arbres requis sur le terrain de 14 à 10;
- Augmenter la largeur de l'accès au terrain de 10 m à 12,5 m;

comme illustré dans l'analyse de projet au plan :

- « Identification des dérogations mineures demandées – 7 juin 2019 – 60, rue Laval » et ce dans le but de construire un bâtiment commercial de six étages, en deux phases, dont la première est de trois étages.

RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commissions