



## Ville de L'Ancienne-Lorette

**PROCÈS-VERBAL** de la séance extraordinaire du conseil municipal tenue à l'hôtel de ville de L'Ancienne-Lorette, le mercredi 23 août 2017 à 17 h.

Sont présents :                    Monsieur Émile Loranger, maire  
    Madame Josée Ossio  
    Monsieur André Laliberté  
    Monsieur Yvon Godin  
    Monsieur Gaétan Pageau  
    tous conseillers et formant quorum

Sont également présents : Monsieur André Rousseau, directeur général  
    M<sup>e</sup> Claude Deschênes, greffier  
    Monsieur Mathieu Després, directeur, Service de l'urbanisme

Sont absentes :                    Madame Sylvie Falardeau, conseillère  
    Madame Sylvie Papillon, conseillère

### 1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

Monsieur le maire souhaite la bienvenue à tous et procède à l'ouverture de la séance.

### 214-17 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

#### EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par madame Josée Ossio, appuyé par monsieur André Laliberté et résolu :

**QUE** l'ordre du jour soit et est adopté tel que présenté :

1. Ouverture de la séance;
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. *Règlement n<sup>o</sup> 295-2017 décrétant le prolongement et la municipalisation de la rue Yvon-Dolbec* – avis de motion et présentation du projet de règlement;
4. Demande de dérogation mineure – lot 1 309 586 (prolongement d'une rue locale de type cul-de-sac);
5. Demande de dérogation mineure – lot 1 309 586 (subdivision du lot afin de créer quatre (4) lots enclavés);
6. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – industrie pharmaceutique sur une partie des lots 1 309 586 et 3 036 280 – adoption du premier projet de résolution;
7. Période de questions;
8. Levée de la séance.

**ADOPTÉE**

**215-17 3. RÈGLEMENT N° 295-2017 DÉCRÉTANT LE PROLONGEMENT ET LA MUNICIPALISATION DE LA RUE YVON-DOLBEC – AVIS DE MOTION ET PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT**

Avis de motion est, par les présentes, donné par madame Josée Ossio à l'effet qu'elle ou un autre membre de ce conseil proposera ou appuiera l'adoption d'un règlement intitulé *Règlement n° 295-2017 décrétant le prolongement et la municipalisation de la rue Yvon-Dolbec*.

L'objet de ce règlement est qu'une partie du lot 1 309 586 (6 124 026 projeté) doit être ouverte à la circulation automobile à titre de rue. Ladite rue porte le nom « Yvon-Dolbec » et fait partie du domaine public de la Ville.

De plus, le projet de règlement a été présenté et expliqué par monsieur le maire et une copie dudit projet a été distribuée.

**216-17 4. DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 1 309 586 (PROLONGEMENT D'UNE RUE LOCALE DE TYPE CUL-DE-SAC)**

**CONSIDÉRANT** la demande de dérogation mineure présentée par la Ville de L'Ancienne-Lorette;

**CONSIDÉRANT** que la demande concerne le lot 1 309 586 du cadastre du Québec, situé dans les zones P-A<sub>4</sub> et P-C<sub>1</sub>;

**CONSIDÉRANT** que la demande de dérogation mineure vise à permettre le prolongement d'une rue locale de type cul-de-sac d'une longueur de 250 mètres alors que le maximum prescrit par le *Règlement de lotissement n° V-963-89* est de 150 mètres, le tout selon le plan cadastral préparé par monsieur Marc Gravel, arpenteur-géomètre, portant la minute n° 6448, daté du 29 juin 2017;

**CONSIDÉRANT** que la rue Yvon Dolbec n'est pas cadastrée à partir de la limite du lot 1 309 586 appartenant à la Ville de L'Ancienne-Lorette;

**CONSIDÉRANT** que, pour permettre un éventuel projet de construction sur le lot 1 309 586, il y a lieu de prolonger l'emprise de la rue Yvon-Dolbec;

**CONSIDÉRANT** que l'acceptation de la demande de dérogation mineure n'aurait pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT** l'avis du comité consultatif d'urbanisme;

**EN CONSÉQUENCE**

Il est proposé par madame Josée Ossio, appuyé par monsieur André Laliberté et résolu :

**QUE** le préambule fait partie intégrante de la présente résolution.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette accorde la dérogation mineure, demandée le 1<sup>er</sup> juillet 2017 par la Ville de L'Ancienne-Lorette, concernant lot 1 309 586 du cadastre du Québec, afin de permettre le prolongement d'une rue locale de type cul-de-sac d'une longueur de 250 mètres alors que le maximum prescrit par le *Règlement de lotissement n° V-963-89* est de 150 mètres, le tout tel que soumis par la demanderesse.

**ADOPTÉE**

**217-17 5. DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 1 309 586 (SUBDIVISION DU LOT AFIN DE CRÉER QUATRE (4) LOTS ENCLAVÉS)**

**CONSIDÉRANT** la demande de dérogation mineure présentée par la Ville de L'Ancienne-Lorette, propriétaire du lot 1 309 586 à L'Ancienne-Lorette;

**CONSIDÉRANT** que la demande concerne le lot 1 309 586 du cadastre du Québec, situé dans les zones P-A<sub>4</sub> et P-C<sub>1</sub>;

**CONSIDÉRANT** que la demande de dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot 1 309 586 afin de créer quatre (4) lots enclavés alors que cela est interdit par le *Règlement de lotissement n° V-963-89*, le tout selon le plan cadastral préparé par monsieur Marc Gravel, arpenteur-géomètre, portant la minute n° 6448, daté du 29 juin 2017;

**CONSIDÉRANT** qu'un projet de construction d'un complexe pharmaceutique est prévu sur le lot 1 309 586 et qu'il y aura des acquisitions impliquant la création de nouveaux lots enclavés;

**CONSIDÉRANT** que l'acceptation de la demande de dérogation mineure n'aurait pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

**CONSIDÉRANT** que la demande de dérogation mineure, si elle était refusée, aurait pour effet de porter préjudice au propriétaire;

**CONSIDÉRANT** l'avis du comité consultatif d'urbanisme;

### **EN CONSÉQUENCE**

Il est proposé par madame Josée Ossio, appuyé par monsieur Yvon Godin et résolu :

**QUE** le préambule fait partie intégrante de la présente résolution.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette autorise la subdivision du lot 1 309 586 afin de créer les lots enclavés 6 125 622 et 6 125 623 projetés.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette autorise la subdivision du lot 1 309 586 afin de créer le lot enclavé 6 123 997 projeté conditionnellement à ce que ce lot enclavé soit remembré avec le lot 6 123 998 projeté pour qu'il soit désenclavé.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette autorise la subdivision du lot 1 309 586 afin de créer le lot enclavé 6 123 996 projeté conditionnellement à ce que ce lot enclavé soit remembré avec le lot 6 123 999 projeté.

### **ADOPTÉE**

#### **218-17 6. PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE – INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE SUR UNE PARTIE DES LOTS 1 309 586 ET 3 036 280 – ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION**

**CONSIDÉRANT** la réception d'une demande d'autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant une partie des lots 1 309 586 (6 123 996 projeté) et 3 036 280 (6 123 999 projeté) à L'Ancienne-Lorette;

**CONSIDÉRANT** que la demande concerne une partie des lots 1 309 586 (6 123 996 projeté) et 3 036 280 (6 123 999 projeté) du cadastre du Québec située dans les zones P-A<sub>4</sub> et C-C/D<sub>1</sub>;

**CONSIDÉRANT** que la demande vise à permettre la construction d'un complexe industriel pharmaceutique qui comportera un ou plusieurs bâtiments principaux et accessoires;

**CONSIDÉRANT** que le complexe industriel pharmaceutique comprendra notamment un laboratoire de recherche, des espaces de bureaux ainsi que des espaces de production et d'entreposage pharmaceutique;

**CONSIDÉRANT** que le complexe industriel pharmaceutique sera construit en quatre phases distinctes et qu'à terme ce dernier comportera une superficie brute de plancher de tous les niveaux d'environ 45 785 mètres carrés;

**CONSIDÉRANT** qu'il s'agit d'un projet admissible au *Règlement n° 262-2016 concernant l'adoption d'un règlement-cadre sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*;

**CONSIDÉRANT** que le projet répond à l'ensemble des critères d'évaluation mentionnés au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 17 du règlement n° 262-2016;

**CONSIDÉRANT** que l'usage projeté est associé au groupe « Industrie » en vertu du *Règlement de zonage n° V-965-89*;

**CONSIDÉRANT** que l'usage projeté n'est pas autorisé par le *Règlement de zonage n° V-965-89* dans les zones P-A<sub>4</sub> et C-C/D<sub>1</sub>, mais qu'il convient de l'autoriser sur le site visé par le projet;

**CONSIDÉRANT** que le seul usage principal qui pourra s'exercer sur le site est un usage de type « Industrie pharmaceutique »;

**CONSIDÉRANT** que le nombre d'étages maximum autorisé par le *Règlement de zonage n° V-965-89* est de deux (2) pour un usage principal de nature industrielle, mais qu'il convient d'augmenter ce nombre à cinq (5) compte tenu de l'ampleur du projet;

**CONSIDÉRANT** qu'une seule enseigne apposée au mur du bâtiment principal est autorisée par le *Règlement de zonage n° V-965-89*, mais qu'il convient de permettre jusqu'à quatre (4) enseignes apposées au mur du bâtiment principal étant donné l'ampleur du projet;

**CONSIDÉRANT** qu'une seule enseigne détachée est autorisée par le *Règlement de zonage n° V-965-89*, mais qu'il convient de permettre jusqu'à deux (2) enseignes détachées étant donné l'ampleur du projet;

**CONSIDÉRANT** que lorsque les quatre (4) phases de construction seront réalisées, le coefficient d'occupation du sol minimum devra être supérieur ou égal à 0,2 malgré le fait qu'il est fixé à 0,25 par le *Règlement de zonage n° V-965-89*;

**CONSIDÉRANT** que la première phase de construction devra comprendre au minimum 1 200 mètres carrés de superficie brute de plancher de tous les niveaux;

**CONSIDÉRANT** que la deuxième phase de construction devra comprendre au minimum 15 700 mètres carrés de superficie brute de plancher de tous les niveaux, dont au moins 4 900 mètres carrés dédiés à la recherche et aux espaces de bureaux;

**CONSIDÉRANT** que la troisième phase de construction devra comprendre au minimum 8 900 mètres carrés de superficie brute de plancher de tous les niveaux;

**CONSIDÉRANT** que la quatrième phase de construction devra comprendre au minimum 10 600 mètres carrés de superficie brute de plancher de tous les niveaux;

**CONSIDÉRANT** que les travaux visant la construction des bâtiments des phases I et II devront débuter le ou avant le 31 décembre 2018 et devront être terminés avant le 31 décembre 2019;

**CONSIDÉRANT** que chaque phase du projet devra faire l'objet d'un permis de construction distinct et que les plans d'implantation, d'architecture et d'aménagement de chacune des phases devront être soumis à l'approbation du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT** qu'avant d'approuver les plans ci-haut mentionnés, le conseil municipal devra avoir reçu l'avis du comité consultatif d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** que chaque phase du projet devra être évaluée sur la base des objectifs et critères d'évaluation suivants :

1. Toutes les composantes du projet forment un tout harmonieux et sont traitées avec un souci d'intégration architectural qui tient compte des interactions avec le milieu environnant;

2. La gamme de matériaux utilisés pour les parements extérieurs des murs et des toitures des bâtiments assure une liaison cohérente et agréable à l'ensemble;
3. Les contenants à matières résiduelles extérieurs doivent être intégrés à l'aménagement paysager de manière à en minimiser l'impact visuel;
4. L'éclairage des allées de circulation, des espaces de stationnement et des espaces communautaires doit être discret de manière à respecter l'intimité des propriétés adjacentes;
5. Toute allée de circulation ou aire de stationnement doit s'intégrer harmonieusement au projet et être agrémentée d'îlots de plantation et/ou de plantation à leurs abords;
6. Les allées de circulation et les aires de stationnement et de service doivent être conçues de façon à faciliter la manœuvre des véhicules;
7. La configuration du projet doit permettre un accès optimal pour les services publics, notamment les services ambulanciers, d'incendie, de police et de collecte des matières résiduelles;
8. Afin de minimiser les impacts du projet, les éléments suivants doivent être considérés : l'éclairage sur les propriétés voisines, le bruit, les émanations de fumée, de gaz et de poussières, les vibrations, les odeurs nauséabondes, les activités nocturnes ainsi que toutes autres formes de nuisances pouvant être générées par le projet;
9. Des transitions harmonieuses entre les terrains avoisinants doivent être prévues et aménagées;
10. La disposition du ou des bâtiments favorise les vues sur le paysage et le milieu naturel existant et assure la mise en valeur esthétique de celui-ci;
11. Il doit y avoir une cohésion dans l'ensemble des éléments d'expression visuels et esthétiques, dans le design et dans l'architecture du projet.

**CONSIDÉRANT** que, pour être en mesure d'apprécier et d'évaluer le projet, phase par phase, sur la base des objectifs et critères d'évaluation ci-haut identifiés, les autorités compétentes de la Ville de L'Ancienne-Lorette pourront exiger tous plans, renseignements ou études jugés utiles;

**CONSIDÉRANT** que le complexe industriel pharmaceutique contribuera fortement au dynamisme économique de la Ville de L'Ancienne-Lorette;

**CONSIDÉRANT** que le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT** que le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

**CONSIDÉRANT** qu'une assemblée publique de consultation sur le projet sera tenue;

**CONSIDÉRANT** l'avis du comité consultatif d'urbanisme;

#### **EN CONSÉQUENCE**

Il est proposé par madame Josée Ossio, appuyé par monsieur Yvon Godin et résolu :

**QUE** le préambule fait partie intégrante de la présente résolution.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette accorde la demande d'autorisation relativement au projet de construction d'un complexe industriel pharmaceutique sur une partie des lots 1 309 586 (6 123 996 projeté) et 3 036 280 (6 123 999 projeté), et ce, conformément au règlement n° 262-2016 et aux conditions ci-haut mentionnées.

**QUE** le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette autorise le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (R.L.R.Q., c. A-19.1) relativement au projet de construction d'un complexe industriel pharmaceutique sur une partie des lots 1 309 586 (6 123 996 projeté) et 3 036 280 (6 123 999 projeté).

**ADOPTÉE**

**7. PÉRIODE DE QUESTIONS**

**219-17 8. LEVÉE DE LA SÉANCE**

**CONSIDÉRANT** que l'ordre du jour a été traité;

**EN CONSÉQUENCE**

Il est proposé par monsieur André Laliberté, appuyé par madame Josée Ossio et résolu :

**QUE** la séance soit et est levée à 17 h 05.

**ADOPTÉE**

(S) Émile Loranger

---

**ÉMILE LORANGER, ing.**  
**Maire**

(S) Claude Deschênes

---

**M<sup>e</sup> CLAUDE DESCHÊNES, OMA**  
**Greffier de la Ville**