

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

330^e séance/lundi 15 mai 2023 à 17 h 35

Salle Mont-Bleu/Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (3)
Mario Aubé (audio seulement) – Conseiller, district de Masson-Angers (18)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (12)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Johane Tremblay - Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Zahir Ouali – Chef de service, projets immobiliers, SUDD
Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine
Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

Garanké Bah – Citoyen
Marcelin Chaumont – Citoyen

Séance publique

17 h 35

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

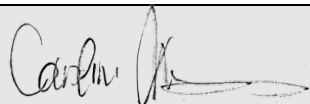
3. Période de questions du public

La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

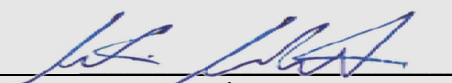
Deux personnes sont présentes pour s'adresser au Comité.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière



PRÉSIDENTE



SECÉTAIRE

Claude Royer de l'Association des résidents de l'île de Hull (ARIH), concernant le projet au 218, boulevard Maisonneuve.

Il mentionne la lettre de l'ARIH datant du 17 février, qui conteste certains aspects du projet, notamment le PIIA. Il souligne l'analyse du Service de l'urbanisme et du développement durable, qui considère que le programme de réutilisation du sol dégagé contribue à mettre en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial de la station de feu numéro 3 en prenant soin de le dégager et de l'insérer dans un ensemble de verdure. Il estime que cette affirmation est erronée, puisqu'elle suggérait un dégagement deux fois plus important que ce qui était présenté dans le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. Initialement, le dégagement proposé sur la rue Saint-Étienne était de 24 m entre l'aile du boulevard Maisonneuve et la caserne. Par contre, il s'avère que le plan d'occupation au sol propose un dégagement de 10 m. Il ajoute que la perspective présentée au conseil par le promoteur à partir de l'angle du boulevard Maisonneuve et de la rue Saint-Étienne est trompeuse, qu'il est impossible d'obtenir cette perspective. Il recommande au Comité de demander au promoteur de faire des modifications au projet, et d'organiser une rencontre avec le promoteur, l'ARIH et la Société d'histoire de l'Outaouais, pour s'assurer que le projet valorise davantage la tour de séchage unique en Outaouais.

On répond que la perspective présentée n'a pas été déformée, mais qu'il y a déformation selon l'œil de l'observateur. Il est impossible de rapporter une perspective à des mesures métriques comme c'est le cas pour les plans. On ajoute que la perspective présente un point de vue qui n'est pas nécessairement réel, mais qui aide à la compréhension.

Michel Prévost de la Société d'histoire de l'Outaouais, concernant le projet au 218, boulevard Maisonneuve.

La mise en valeur et la protection paysagère de la tour de séchage lui sont chères. Il ajoute que le bâtiment d'intérêt patrimonial de la station de feu numéro 3 est le seul bâtiment cité dans le quartier. Il fait la lecture partielle de la lettre qu'il a fait parvenir par courriel au secrétaire, et qui a été distribuée aux membres par courriel :

« L'ancienne Ville de Hull a cité l'ancienne caserne d'incendie comme immeuble patrimonial, en 1991, en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec. On peut y lire "que la caserne d'incendie présente un intérêt patrimonial pour sa valeur historique. Ce bâtiment, qui abrite la Station de feu no 3 entre 1912 et 1963, est un témoin significatif de l'histoire mouvementée qu'a connue l'ancienne ville de Hull au chapitre des incendies. En 1911, la Ville de Hull fait construire deux postes de pompiers, soit les casernes no 2 et no 3. Aujourd'hui, seule la caserne no 3 subsiste. Elle constitue l'un des rares souvenirs tangibles de cet épisode de l'histoire de Hull."

On ajoute que "la caserne d'incendie présente également un intérêt patrimonial pour sa valeur architecturale. À l'instar de la plupart des postes de pompiers construits au tournant du XXe siècle, celui de Hull possède un plan rectangulaire et se compose d'une structure de deux étages couverte de briques. Ce volume, apparenté à celui de l'architecture domestique, assure son intégration au quartier. Par ailleurs, de grandes ouvertures en façade et une tour de séchage des boyaux constituent des éléments distinctifs de cet édifice et permettent, encore aujourd'hui, d'identifier sa fonction première."

Deux points doivent retenir votre attention. Le premier : "son volume, apparenté à celui de l'architecture domestique, assure son intégration au quartier". La construction de nouveaux édifices beaucoup plus haut si près n'assurera malheureusement plus l'intégration du bâtiment historique dans son quartier.

Deuxième point : "de grandes ouvertures en façade et une tour de séchage des boyaux constituent des éléments distinctifs de cet édifice et permettent, encore aujourd'hui, d'identifier sa fonction première."

Bref, pour la SHO, la caserne de pompier s'avère un bâtiment de la plus haute importance pour le patrimoine historique, bâti et paysager du Vieux-Hull. Nous croyons que les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont le devoir de protéger son environnement pour les générations à venir.

Voilà pourquoi nous vous demandons de porter une attention particulière aux dégagements des nouveaux édifices afin que l'on y trouve assez d'espace pour que l'on puisse continuer à bien voir la caserne de pompier et sa tour de séchage. En somme, le bâtiment historique ne doit pas être enclavé et vous devez vous assurer qu'il continue à être bien visible malgré les nouvelles constructions. »

Le conseiller du district mentionne que la documentation de la nouvelle mouture du projet n'est pas accessible au public. Ce projet est unique et important à plusieurs égards. Le remembrement proposé de terrains publics et privés constitue une première depuis l'entrée en vigueur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville. Une réponse écrite de l'administration concernant les procédures de ventes de terrains publics à un promoteur privé n'a pas été rendue publique. Cette procédure n'a pas non plus été partagée avec les membres du Comité, et il croit qu'il serait pertinent de le faire. Il ajoute qu'une analyse patrimoniale du projet devrait être réalisée par le Conseil local du patrimoine. Il souhaite que la Ville profite du levier qu'elle détient, par la vente de terrains à un promoteur privé, pour s'assurer que des logements abordables soient intégrés au projet. Il suggère au Comité de ne pas prendre de décision concernant ce projet à la présente séance.

Séance huis clos

17 h 52

4. Approbation du procès-verbal de la 329^e séance tenue le 24 avril 2023

Le procès-verbal de la 329^e séance tenue le 24 avril 2023 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 329^e séance tenue le 24 avril 2023

Le procès-verbal de la 329^e séance tenue le 24 avril 2023 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 329^e séance tenue le 24 avril 2023

325, chemin d'Aylmer

La première phase du programme d'aménagement de terrains de sports vise à aménager des terrains de tennis. La deuxième phase vise à aménager un terrain de basketball. Le programme sera ajusté pour répondre aux commentaires des membres, notamment concernant l'utilisation polyvalente du terrain de basketball. Concernant la demande du Comité de rapprocher la rangée d'arbres plus près du chemin d'Aylmer, on répond qu'il y a déjà quelques arbres à l'endroit où il est proposé d'ajouter une deuxième rangée d'arbres, ce qui explique leur plantation en retrait du chemin d'Aylmer. Ce projet sera présenté à la séance du conseil du mois de juin.

31, rue Gagnon

Le promoteur a revu son projet pour répondre aux considérations des membres du Comité. Ce projet sera représenté au Comité à sa séance du 29 mai.

35, rue Seto

Le conseil a refusé d'octroyer des dérogations mineures pour permettre l'installation de systèmes de climatisation sur la façade avant du bâtiment.

64, rue des Hêtres

La dérogation mineure pour permettre la construction d'un garage excédant la hauteur autorisée a été octroyée par le conseil.

7. Suivis autres dossiers

Aucun autre suivi n'est effectué.

8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 29 mai 2023.

9. PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- Le projet ne se situe pas dans un site du patrimoine, donc l'avis du Conseil local du patrimoine (CLP) n'est pas requis;
- On rappelle les trois éléments soulevés à la période de questions du public pour demander le report de cette demande à une séance ultérieure : l'avis du CLP, l'exigence de logements abordables et la réponse écrite de l'administration concernant les procédures de ventes de terrains publics;
- La profondeur des balcons à 1,4 m ne permet pas une utilisation adéquate, notamment pour y installer de petits mobiliers. Une largeur minimale à 1,5 m est préférable. On répond que ce ne sont pas tous les balcons qui auront une profondeur de 1,4 m. La dérogation mineure doit être demandée sur la base des balcons avec la plus petite profondeur;
- Des éléments de la Stratégie d'inclusion de logements abordables à l'étude par la Commission du développement du territoire et de l'habitation (CDTH) pourraient possiblement être intégrés au projet. On doit saisir l'occasion pour réaliser un projet unique. On souhaite obliger le promoteur à intégrer des logements abordables au projet;
- Les intentions du promoteur sont d'y intégrer des logements abordables qualifiés au programme APH Sélect de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Une des conditions est d'intégrer au projet un minimum de 15 % de logements qualifiables, et pour être qualifiable, le projet doit d'abord être approuvé par le conseil;
- Aucune politique ou aucun règlement municipal ne permet au Comité consultatif de l'urbanisme (CCU) d'analyser l'offre en logements abordables. Le CCU doit évaluer le projet en fonction des objectifs et critères des règlements en vigueur;
- Pour que la transaction immobilière puisse être réalisée, le projet doit être approuvé par le conseil;
- On apprécie l'opération cadastrale qui n'efface pas les traces du passé, le jardin très soigné et la possibilité d'inclure 30 à 40 logements abordables au projet;
- On demande de vérifier les dimensions des marges de recul entre la caserne et le nouveau bâtiment;
- Le projet s'implante sur la marge avant face au boulevard Maisonneuve, et offre un plus grand dégagement par rapport à la caserne, qu'en offre le bâtiment existant à démolir;
- On ne peut pas valider le plan d'éclairage, car il n'est pas présent dans l'analyse de projet. On souhaite connaître le type d'éclairage, s'il est direct, de la même couleur que celui de la caserne, et on suggère une température maximale de 2500K;
- On suggère de retirer un des quatre arbres projetés entre le projet et la caserne sur la rue Champlain, et l'arbre entre le projet et la caserne sur la rue Saint-Étienne, pour dégager les vues;
- On approuve le choix des végétaux;
- Les équipements mécaniques seront tous installés sur le toit du projet;
- On déplore la destruction de bâtiments avec une signature distinctive hulloise pour réaliser le projet;
- On souhaite un projet ouvert et accueillant;
- On aurait aimé plus d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée du boulevard Maisonneuve. On répond que le projet s'insère dans une zone résidentielle, mais qu'il peut inclure un usage additionnel commercial, puisqu'il compte plus de 60 logements. On cite des usages additionnels commerciaux autorisés, comme une cafétéria, une pharmacie, un dépanneur;
- On souhaite que l'éclairage du projet s'harmonise à celui de la caserne;
- On précise la norme de 152 m du règlement relatif aux usages conditionnels;
- L'évaluation de l'identité propre d'un bâtiment de grande hauteur est discrétionnaire. La propriété intellectuelle et artistique doit être respectée, mais l'administration ne fait pas d'enquête;
- Le projet s'insère près d'un pont, du transport en commun, dans un secteur à densifier;
- On estime que l'évaluation des terrains de propriété municipale est modeste;
- Le CCU peut faire des recommandations au conseil, mais le conseil est souverain dans ses décisions;

- On propose de reporter la demande à une prochaine séance du CCU, et de revenir avec des recommandations concrètes de l'administration pour obliger le promoteur à intégrer des logements abordables au projet. Il y a une bonne différence entre 10 et 15 % de logements abordables;
- Le projet n'est assujéti à aucune superficie minimale d'aires d'agrément. La voie facile pour le promoteur serait de ne pas aménager de balcons. Par contre, la réglementation exige une profondeur minimale des balcons à 1,8 m;
- On estime la distance entre le projet et la caserne sur la rue Saint-Étienne à environ 8,8 m, et à environ 8,4 m sur la rue Champlain;
- On demande à ce que le CLP donne son avis sur le projet;
- On estime que le projet ne met pas en valeur le bâtiment cité à moins de 152 m du projet, soit la caserne, comme exigé au règlement relatif aux usages conditionnels, puisqu'il est trop collé à la caserne et qu'il obstrue la vue de la tour de séchage;
- Certains points de vue de la caserne et de la tour de séchage seront perdus, peu importe le projet. Toutefois, on estime qu'il n'est pas nécessaire de conserver tous les points de vue, puisque la découverte d'un point de vue à partir d'une cour intérieure peut être agréable;
- L'étude de circulation a été validée par la division circulation et sécurité routière;
- La pérennisation des usages commerciaux dans cette zone résidentielle sera discutée lors de la révision du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville;
- On estime que le projet ne mérite pas d'être repoussé à une séance ultérieure;
- L'abordabilité du projet ne relève pas du CCU, mais du conseil. On souhaite malgré tout que l'administration propose des solutions au CCU, pour que le CCU puisse émettre des recommandations au conseil;
- On demande le vote pour reporter la demande à la séance du 29 mai : 4 pour et 4 contre. En cas d'égalité des votes, la recommandation est négative. La demande n'est donc pas reportée;
- On demande le vote pour que le CLP donne son avis au conseil : 3 pour, 5 contre. L'avis du CLP ne sera donc pas demandé;
- On devra vérifier s'il est possible d'imposer des conditions en matière de logements abordables à l'octroi de l'usage conditionnel demandé.

R-CCU-2023-05-15/61

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le Comité sur les demandes de démolition a recommandé la démolition des bâtiments situés aux 206 et 218, boulevard Maisonneuve, et aux 223, 231 et 233, rue Champlain dans sa décision du 22 novembre 2022, et que le conseil municipal a confirmé, par sa résolution CM-2023-238, l'autorisation de démolir le 235-237, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le concept architectural du projet adopte un langage contemporain tout en respectant son milieu d'insertion et en mettant en valeur le bâtiment cité de la Station de feu no.3 au 239, Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans les secteurs de restructuration et de consolidation du centre-ville nécessitant son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste à construire un bâtiment de 100 logements et plus, ce qui requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la profondeur minimale des balcons;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale des balcons;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient et que deux membres sont absents;

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, une opération cadastrale visant le remembrement de 13 lots, la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 6 à 10 étages comprenant 298 logements, ainsi qu'un concept d'éclairage et d'aménagement paysager au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Rappel du cadre bâti d'origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Concept d'éclairage – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 - Concept paysager – Source : StudioB, révisé le 19 avril 2023.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 298 logements – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-15/62

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le projet proposé respecte les objectifs du Programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;

CONSIDÉRANT QUE le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale de certains balcons;

CONSIDÉRANT QUE l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les personnes piétonnes a été réalisée sur l'entièreté de l'îlot et que l'étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche respectent les directives de confort et de sécurité;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'ensoleillement déposée en appui de la présente demande montre le peu d'ombre portée à l'extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, au printemps et à l'automne;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural du projet ont été développés dans le but de renforcer son intégration avec son milieu d'insertion, et plus particulièrement avec la Station de feu no.3 (239, rue Champlain) comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 relativement à la localisation d'un projet à moins de 152 m d'un bâtiment cité;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre, que deux membres s'abstiennent et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 218, boulevard Maisonneuve, pour la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial contenant un maximum de 298 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Rappel du cadre bâti d'origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 218, boulevard Maisonneuve – Source : GradientWind Engineers&scientists, préparée le 27 juillet 2023;
- Station 03 – Étude d'ensoleillement- 218 boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet du « 218, boulevard Maisonneuve »;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2023-05-15/63

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit être approuvé 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 projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire de 1,8 m à 1,4 m la profondeur minimale des balcons;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE la profondeur minimale des balcons à 1,4 m proposée par le requérant ne permet pas une utilisation adéquate pour les usagers des logements visés;

CONSIDÉRANT QU'une profondeur minimale des balcons à 1,5 m répond davantage aux objectifs d'utilisation adéquate d'un balcon, permettant notamment l'installation de petits mobiliers;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise la réduction de la profondeur requise pour 10 balcons sur les 233 que comporte le projet;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que trois membres sont contre et que deux membres sont absents;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 218, boulevard Maisonneuve, afin de réduire la profondeur minimale des balcons de 1,8 m à 1,5 m, et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

RECOMMANDÉ

10. PIIA – Prolonger la rue Seto dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Ce projet est reporté à une séance ultérieure à la demande de la personne requérante. Le document d'analyse ayant été envoyée aux membres avant la demande de report, on leur propose alors de recueillir leurs commentaires.

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

- Le projet prévoit l'élargissement projeté de l'emprise du chemin Vanier;
- Un article a été publié dans le *Bulletin d'Aylmer* après l'approbation de la démolition du bâtiment existant par le Comité sur les demandes de démolition. Par la suite, une pétition en ligne a recueilli plus de mille signatures contre un projet sur ce lot. Par contre, la réglementation permet de construire sur ce lot. La difficulté est de raccorder ce lot aux services d'aqueduc et d'égout, ce qui nécessitera la fermeture d'une partie du chemin pour un certain temps. On souhaite éviter de nouveaux travaux d'excavation sur ce chemin pour l'aménagement du tracé du tramway. On répond qu'il est recommandé par le Service des infrastructures de relier les services d'aqueduc et d'égout à partir du boulevard des Allumettières dans l'emprise à céder sur le chemin Vanier, et non sous la rue;
- On souhaite un meilleur arrimage entre le développement immobilier et les infrastructures. On croit qu'il s'agit d'un excellent endroit pour densifier en raison de la présence d'une forêt derrière le projet, de commerces de proximité et du tracé prévu du tramway, mais on estime qu'il est prématuré de le faire en raison des infrastructures déficientes;

- 59 % des logements n'offrent qu'une chambre à coucher. On croit qu'il serait préférable d'offrir des logements d'une chambre et une autre pièce sans fenêtre (*den*) qui peut servir de bureau, ou plus de deux chambres. Les petits logements montrent un taux de roulement élevé. On demande si la Ville tient des statistiques annuelles sur le nombre de chambres des nouveaux logements;
- On ne voit pas d'allée d'accès à partir du projet vers le prolongement de la Seto sur le plan d'implantation. On souhaite que la rue Seto se prolonge dans l'axe existant pour une meilleure intégration au tissu urbain en développement;
- L'implantation d'une piscine du côté nord n'est pas optimale;
- La réglementation ne permet pas d'imposer une certaine typologie de logements;
- On s'interroge sur la demande de logements à une chambre, et si réellement la demande est davantage pour des logements de deux chambres au prix d'un logement d'une chambre;
- La possibilité d'imposer une certaine typologie de logements pourrait incluse à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, à l'étude actuellement par la Commission du développement du territoire et de l'habitation;
- On soulève la densité du projet à environ 500 logements à l'hectare. On répond que la cible de logements à l'hectare est calculée par village urbain, et non par projet. Cette cible est de 60 logements à l'hectare. On rétorque qu'il s'agit d'un premier bâtiment sur une série de projets à venir, et avec une densité aussi haute, il sera difficile de varier la densité des projets à suivre.

PIIA – Construire un bâtiment mixte résidentiel et commercial de 10 étages dans un boisé de protection et d'intégration – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure.

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte résidentiel et commercial pour un total maximal de 430 logements – 502, chemin Vanier – District électoral de Deschênes – Caroline Murray

Sujet reporté à une séance ultérieure.

11. Rappel des règles d'éthique et de déontologie

Le document *PowerPoint* « » est présenté aux membres. Rappel des règles d'éthique et de déontologie

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Des règles d'éthique et de déontologie s'appliquent aux membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Conseil local du patrimoine (CLP);
- Règlements constituant le CCU et le CLP – Principales règles;
- Code d'éthique des membres du conseil municipal – Principales règles;
- Code d'éthique et de déontologie des employés municipaux – Principales règles.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Une personne requérante peut consentir ou non à la divulgation des documents soumis en appui à sa demande. Toute information est protégée par la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et la protection des renseignements personnels*;
- Une demande d'accès à l'information doit être déposée pour avoir accès à des documents d'organismes publics. Si la personne requérante n'a pas consenti à leur divulgation et qu'elle ne change pas d'idée, aucun document ne pourra être partagé par le Service du greffe.

12. Formation offerte aux membres

On offre aux membres de suivre une formation en webinaire sur un thème qui leur sera envoyé par courriel. Les personnes intéressées à suivre cette formation devront répondre par courriel au secrétaire.

13. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h.