

Réunion du Comité Consultatif d'urbanisme

12 mars 2019 :

Une présentation publique a eu lieu le 12 mars 2019 à 8 h 30 suite à la publication d'un avis public, publié le 26 février 2019.

Lors de cette portion publique de la réunion du C.C.U., le demandeur était représenté par Sebastien Hylands de 1100 Atwater Investments inc./Kevric et Richard Kaplin de GKC architectes. M. Hylands a présenté le projet aux membres du C.C.U. et au public. Il y eut une période de questions des membres suivie d'une période de questions et commentaires du public.

La première analyse et délibération du comité se tiendra lors de sa réunion du 9 avril 2019.

24 avril 2019 :

Examiné et différé en attente d'une proposition révisée. Les documents présentés lors de la consultation publique du 12 mars 2019 ont été revus, les documents soumis lors de l'ouverture du dossier de demande de PPCMOI ont été déposés, et le compte-rendu de la réunion publique tenue le 12 mars, 2019 a été versé au dossier.

Suite à la consultation publique, des commentaires écrits par deux citoyens ont été reçus par le site Web de la Ville. La correspondance entre le demandeur et un membre de la communauté a aussi été reçue. Les commentaires ont été lus et une discussion a eu lieu sur la base des commentaires écrits reçus.

Il est noté que les principales préoccupations démontrées par les citoyens incluaient la conformité des enseignes aux règlements de la Ville, le potentiel de bruit qui pourrait être généré par un usage de restaurant, les enjeux de circulation résultant de l'ajout des usages de « commerce de détail et/ou de service », et la demande d'un nombre de stationnements moindre que requis par le règlement de zonage.

Le projet a ensuite été évalué sur la base des critères d'évaluation définis à la section 3.2 du Règlement PPCMOI 1489. Le tableau d'évaluation est joint en annexe.

Les commentaires suivants sont notés :

- Le Comité serait prêt à accepter des enseignes autres que résidentielles à la condition qu'elles soient conformes aux autres paramètres du règlement de zonage 1303 et au règlement de PIIA 1305 ;
- Le Comité serait prêt à accepter les usages « Activités commerciales de type bureaux » et « Commerce de détail et/ou de service » tels que proposés dans la demande ;
- Le Comité est d'opinion que le demandeur a présenté une solution satisfaisante pour mitiger l'impact potentiel de bruit qui pourrait être généré par un usage de restaurant ;
- Le Comité est d'opinion que la lettre d'avis technique sur l'impact sur la communauté, circulation et sécurité préparée par Luc Couture, ingénieur et Directeur d'expertise Planification des transports et circulation avec les services EXP inc. datée du 18 février 2019 aborde les préoccupations de manière satisfaisante et démontre que l'impact sur la circulation serait « très faible » ;
- Le Comité est d'opinion que la demande d'un nombre de stationnements moindre que requis au règlement de zonage n'est pas justifiée et n'est pas acceptable. La demande est jugée superflue puisque l'offre de stationnements proposée répond aux exigences de la réglementation.
- Le comité est favorable en principe aux intentions préliminaires présentées pour l'aménagement devant le bâtiment sur Atwater incluant les aires paysagées et les aires minérales.
- Le comité souhaite que soit conservé le talus planté le long de Dorchester et tournant vers le nord sur Atwater, tel que présent avant les travaux de façades autorisés. Il constitue une zone de transition et de protection vers le secteur résidentiel adjacent. Une végétation à plus forte densité constituée de plantes hautes serait plus pertinente que l'aménagement proposé. L'aménagement paysager à l'arrière du bâtiment devrait inclure un passage piétonnier pour relier les rues Dorchester et Tupper, éclairé et offrant du mobilier urbain ; le tout, aménagé et entretenu par le demandeur.

16 juillet 2019 :

Différé à la prochaine rencontre du comité dû à un manque de temps lors de la réunion du 16 juillet.

6 août 2019 :

Il est noté qu'une visite de terrain a eu lieu avec le Comité en avant du bâtiment pour apprécier l'aménagement existant.

Examiné et différé en attente d'une proposition révisée. Une soumission révisée a été présentée qui propose les modifications suivantes :

- a) Retrait de la demande pour la diminution du nombre minimum de stationnements ;
- b) Nouvelle conception de l'aménagement paysager sur Atwater : le talus a été conservé le long de Dorchester et tournant vers le nord sur Atwater et les bacs de plantations ont été abaissés ;
- c) Intégration des nouveaux bancs de parcs et des tables de pique-nique à l'arrière du bâtiment à côté du passage piétonnier éclairé pour relier les rues Dorchester et Tupper ;
- d) Les enseignes ont été révisées pour rencontrer les exigences réglementaires normatives.

Le Comité note que la conception de l'aménagement paysager proposé sur Atwater est quasi-identique à celle approuvée sous un permis antérieur et correspond donc essentiellement à la situation présente. Le comité n'a pas d'objection en principe à cet aménagement, mais diffère l'analyse détaillée des composantes paysagères (plantations, éclairage, mobilier) à un consultant externe pour analyse et rapport. Le Comité souhaite que le demandeur étudie la possibilité d'intégrer des bancs/endroits pour s'asseoir dans cet aménagement. Cela pourrait être fait en ajoutant du bois sur le dessus des murs de rétention.

Pour ce qui a trait à l'aménagement paysager en arrière du bâtiment et le passage piétonnier, le comité reconnaît la réalité du site et le potentiel de développement futur. Ainsi, il recommande le maintien en place d'un aménagement, du mobilier urbain et du passage piéton jusqu'à l'obtention d'un permis pour le développement de la partie ouest. De plus, un développement futur de la partie ouest devra maintenir un passage piéton entre Tupper et Dorchester. Afin de créer un espace extérieur plus attrayant pour la communauté, le demandeur devra réviser sa proposition pour proposer un design inspiré des placettes publiques éphémères.

Au sujet des enseignes, le comité note que l'enseigne orange sur Atwater est obsolète, car elle ne sera pas visible derrière les arbres existants et ceux à planter. Elle devra être éliminée. Le Comité aimerait aussi comprendre la nécessité de deux enseignes (illustrées en jaune) pour le café/magasin de détail. Une proposition d'enseignes plus détaillée qui élabore sur le contenu de chaque enseigne doit être soumise.

En conclusion, le Comité est favorable en principe avec l'approche proposée, suite aux modifications demandées. L'analyse détaillée des composantes paysagères (plantations, éclairage, mobilier) est référé à un consultant externe pour analyse et rapport.

17 septembre 2019:

Une proposition révisée étampée « Reçu le 5 septembre 2019 » fut présentée. Le comité note les précisions et ajustements apportés par le demandeur pour faire suite au compte-rendu de la rencontre du CCU du 6 août 2019 et suite à l'analyse par le consultant en architecture du paysage.

De l'avis du comité, les photographies fournies démontrent que les murets le long de la rue Tupper sont utilisés comme siège par le public. L'aménagement de surfaces plus formelles pour s'asseoir a donc toute sa pertinence et bonifierait le projet. En ce qui a trait à l'aménagement en arrière du bâtiment, le comité comprend les arguments mis de l'avant par le demandeur mais déplore l'absence de créativité dans la proposition actuelle. Au niveau des enseignes, le comité est en accord avec les révisions proposées. Toutefois, la hauteur des enseignes pourrait être révisée minimalement afin de réduire

l'impact architectural sur les panneaux tympan. Cette révision pourrait être soumise au comité lors de l'évaluation pour la demande de permis pour les enseignes.

En conclusion, le Comité est d'avis que les dérogations demandées dans le cadre de cette demande ont peu d'impacts étant donné que la vocation du bâtiment ne change pas. La demande vise surtout à permettre à un bâtiment commercial de fonctionner comme tel. Le projet de redéveloppement apporte un nouveau souffle au bâtiment et améliore son apport dans le secteur. Le comité note toutefois que le demandeur a une opportunité de créer une meilleure interface entre le bâtiment et le domaine public qui bénéficierait autant aux occupants du bâtiment qu'à la communauté avoisinante.

Recommandé au conseil municipal pour considération favorable aux conditions suivantes :

1. Une entente de maintenance pour les aménagements paysagers sur le terrain de la Ville aux frais du propriétaire et selon les standards utilisés par la Ville doit être conclue avant l'émission des certificats d'occupation et des permis pour les enseignes.
2. Le passage piéton entre la rue Tupper et l'avenue Dorchester doit être maintenu jusqu'à l'émission éventuelle d'un permis pour un redéveloppement futur de la partie ouest du site et ledit passage doit être intégré dans un tel projet de redéveloppement;
3. Une proposition révisant la hauteur des enseignes doit être soumise pour son évaluation et son approbation durant la demande de permis pour les enseignes;
4. Une portion significative du muret le long de la rue Tupper devra être pourvue d'aménagements d'aire de repos (bancs ou siège). Une proposition doit être soumise au CCU et au Conseil pour approbation et aménagé avant l'émission de tout certificat d'occupation.

La grille d'évaluation finale du projet est attachée au compte-rendu.

**GRILLE D'ÉVALUATION DU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME APPLICABLE POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE PPCMOI
EVALUATION TABLE FOR THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE FOR REVIEW OF AN APPLICATION UNDER SCAOPI**

Adresse & numéro de dossier: 1100 ATWATER, 2019-00184

Date d'analyse: 17 septembre 2019 – Version 2

	Critères d'évaluation généraux (Règlement 1489 – 3.2)	Degré de considération du projet aux critères d'évaluation						Remarques
		Pas du tout	Faible	Modéré	Élevé	Tout à fait	N/A	
1	Le projet considère la volumétrie générale, la hauteur, l'implantation et la densité des constructions existantes et à ériger sur le terrain ainsi que leur intégration au cadre bâti environnant;				X			<ul style="list-style-type: none"> Aucune modification au bâtiment proposée dans le cadre du PPCMOI; Les modifications à l'aménagement paysager proposées s'intègrent au contexte urbain et favorisent l'animation sur rue.
2	Lors de la proposition de modification ou de transformation des constructions d'intérêt patrimonial, le projet démontre un souci et un effort de conservation et de mise en valeur des éléments caractéristiques ;						X	<ul style="list-style-type: none"> Les transformations majeures du bâtiment ont été approuvées sous un permis de construction non assujetti au présent PPCMOI.
3	Le projet de redéveloppement inclut la conservation d'un bâtiment patrimonial ;					X		<ul style="list-style-type: none"> Les transformations majeures du bâtiment ont été approuvées sous un permis de construction non assujetti au présent PPCMOI. Les demandes de dérogations portent seulement sur les usages et les enseignes (la demande pour le stationnement fut retirée) afin de permettre la pérennité de ce bâtiment de catégorie 2 et de type commercial.
4	Le projet propose une mise en valeur de l'immeuble et du secteur limitrophe par un aménagement paysager soigné et adapté ainsi que par une qualité supérieure des constructions;					X		<ul style="list-style-type: none"> Les usages commerciaux apportent un nouveau souffle à ce bâtiment qui, en conjonction avec les modifications architecturales et paysagères, mettra en valeur l'immeuble et le secteur. Le concept révisé ne nécessite plus de validation par le les Travaux publics.
5	Le projet tient compte des impacts sur l'environnement urbain notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, de l'éclairage, des eaux de ruissèlement, de la réduction des îlots de chaleur et de la circulation ;					X		<ul style="list-style-type: none"> Les études et rapports fournis démontrent que les impacts des usages projetés ne diffèrent guère de ceux du passé. La proposition de l'éclairage vise l'obtention de certifications environnementales et souscrit aux principes du « dark sky »; Des mesures de rétention des eaux de pluie sont incorporées dans le projet (aménagement paysager, rampe d'accès, quai des camions, etc.).

**GRILLE D'ÉVALUATION DU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME APPLICABLE POUR L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE PPCMOI
EVALUATION TABLE FOR THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE FOR REVIEW OF AN APPLICATION UNDER SCAOPI**

Adresse & numéro de dossier: 1100 ATWATER, 2019-00184

Date d'analyse: 17 septembre 2019 – Version 2

	Critères d'évaluation généraux (Règlement 1489 – 3.2)	Niveau de considération du projet aux critères d'évaluation						Remarques
		Pas du tout	Faible	Modéré	Élevé	Tout à fait	N/A	
6	Les critères de conception écologique et l'insertion d'éléments verts sont intégrés au design en accord avec les principes LEED ;					X		<ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment vise la certification LEED
7	Le projet propose une organisation fonctionnelle de qualité (accès, sécurité, circulation automobile, bâtiments accessoires, stationnement) ;					X		<ul style="list-style-type: none"> L'étude soumise au dossier démontre que l'impact sur la circulation serait « très faible »; La dérogation pour les stationnements a été retirée de la demande; Le réaménagement du site a fait objet d'une autre demande de permis conforme.
8	Le projet recherche un équilibre entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif de manière à éviter que l'un se fasse au détriment de l'autre ;					X		<ul style="list-style-type: none"> Le design vise à minimiser l'impact des activités sur Dorchester ; Les activités proposées donneront sur l'avenue Atwater et Tupper. Le bâtiment de vocation commerciale maintient la vocation commerciale.
9	Les composantes culturelles ou sociales du projet présentent des avantages pour la communauté ;				X			<ul style="list-style-type: none"> Le projet propose un espace public sur Atwater et le demandeur propose de prendre en charge la responsabilité de l'entretien de cet espace ; Un passage piéton public est incorporé dans l'espace vert de la cour arrière afin de faire un lien entre les rues Dorchester et Tupper. L'espace vert en arrière du bâtiment le long du passage piétonnier est accessible au public et des aires de repos y seront aménagées.

*Applicable à tous les critères d'évaluation pour les projets particuliers : Tous les intervenants concernés (propriétaires, voisinage, ville) doivent pouvoir profiter d'une amélioration de la situation actuelle ou à tout le moins n'en subir aucun inconvénient additionnel.