

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

314^e séance tenue le 14 mars 2022 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Mario Aubé, président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)
Jorge Magalhaes – Professionnel
Johanne Légaré – Citoyenne
Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen
Stéphane Blais – Citoyen
Michel Paquette – Citoyen
Marie-Anne Marin – Citoyenne

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable
Carl Beauchemin – Directeur adjoint, services à la population et aux projets immobiliers

Autres personnes présentes

Éric Pilotte – Cabinet de la mairesse
Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)

ABSENCES :

Membre

Caroline Murray – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Ressource interne

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Séance publique

17 h 30

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 30.

2. Adoption de l'ordre du jour



L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Une question du public a été reçue par le secrétaire, et provient de Claude Royer, membre du conseil d'administration et responsable du comité d'urbanisme de l'Association des résidents de l'Île-de-Hull (ARIH), concernant le projet au 246-248, rue Champlain :

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENT	 _____ MATHIEU ARCHAMBAULT SECRÉTAIRE
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'ordre du jour de la séance du CCU du 14 mars contient l'étude d'une demande d'autoriser la construction d'une habitation de six étages au 246-248, rue Champlain, secteur Hull par l'entremise d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

L'Association des résidents de l'Île de Hull (ARIH) est très préoccupée par cette demande d'exception, qui ne respecte pas le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville. En effet, le PPU prévoit des limites de trois étages au centre de l'Îlot Jacques Cartier, bordé par Maisonneuve, Laurier, des Allumetières et Sacré-Coeur. Ces limites de hauteur ont été établies pour respecter le cadre bâti des rues Champlain et Notre-Dame-de-l'Île alors que les plus grandes hauteurs en bordure du quartier ont été permises suivant une logique de densification le long des grands boulevards. Voir l'extrait du PPU placé en annexe à cette lettre où l'Îlot Jacques Cartier est identifié par un quadrilatère rouge et le site du projet par un «X».

Nous notons que les bâtiments entourant le site du projet ont tous une hauteur de trois étages ou moins, incluant le bâtiment patrimonial cité de la caserne #3.

Parce que les résident.e.s du quartier tiennent aux hauteurs maximales prévues dans le PPU et considèrent que le recours à un PPCMOI pour augmenter la hauteur maximale permise est inacceptable, nous croyons que projet pose un sérieux problème d'acceptabilité sociale. Nous rappelons que tout PPCMOI est soumis susceptible d'approbation référendaire.

Selon sa description sur le portail de la Ville de Gatineau, le PPCMOI est une mesure d'exception. Or, il semble que la technique du PPCMOI est utilisée sur la plus grande part des projets multidomiliaires sur l'Île de Hull. Est-ce que le SUDD peut nous expliquer cette utilisation maintenant généralisée pour entre autres augmenter les hauteurs maximales? Pourrions-nous rencontrer les responsables du SUDD pour en discuter?

Par ailleurs, dans les plans présentés à l'ARIH par le promoteur, nous avons de plus noté le manque de présence « humaine » au niveau de la rue, entraînée par l'occupation exhaustive du rez-de-chaussée par des stationnements. Nous avons aussi noté l'absence de logis de 3 chambres propice aux familles.

Pour toutes ces raisons, nous demandons aux membres du CCU de ne pas recommander le projet tel que soumis.

On répond que projet fera l'objet d'une discussion de la part des membres du CCU lors de la séance à huis clos.

Séance huis clos

17 h 35

4. Approbation du procès-verbal de la 313^e séance tenue le 21 février 2022

Le procès-verbal de la 313^e séance tenue le 21 février 2022 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 313^e séance tenue le 21 février 2022

Le procès-verbal de la 313^e séance tenue le 21 février 2022 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la 313^e séance tenue le 21 février 2022

Des suivis sont effectués pour les projets suivants :

13, avenue Gatineau

Le requérant a accepté, à la suggestion des membres, d'aménager des arbustes entre l'aire de jeux et l'avenue Gatineau.

46, rue de Brouage

Le requérant du 46, rue de Brouage, a retiré sa demande de la séance du conseil.

63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville

Le requérant du 63-65, rue de l'Hôtel-de-Ville est en discussion avec l'administration pour déposer prochainement une nouvelle proposition.

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 28 mars 2022.

9. PPCMOI – Construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 34 logements – 246-248, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

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

- L'article 160 du Programme particulier d'urbanisme (PPU) stipule que « un projet prévoyant une hauteur supérieure aux hauteurs de construction maximales permises pourra toutefois être autorisé au centre-ville sous réserve de l'adoption d'un règlement sur les projets particuliers de construction (PPCMOI) »;
- Le projet est assujéti à une possibilité de recours référendaire;
- Le projet n'a pour l'instant pas été étudié par le Comité sur les demandes de démolition (CDD). Les bâtiments existants ont été construits avant 1940. L'intention de démolir ces deux bâtiments devra être signifiée au ministère de la Culture et des Communications si le projet de démolition est approuvé par le CDD;
- Le projet compte seulement des logements d'une ou deux chambres;
- On estime que les préoccupations de l'ARIH sont légitimes;
- On demande si des personnes habitent dans les habitations existantes à démolir;
- On considère le projet peu intéressant au niveau architectural;
- Le projet créera de l'ombrage sur les bâtiments voisins;
- On soulève des contradictions dans l'analyse de projet, et on s'interroge sur les motifs qui justifient la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable;
- Seulement deux bâtiments s'élèvent à plus de trois étages à proximité du projet, soit le bâtiment des Habitations du Château Champlain et l'hôtel Best Western Plus;
- On craint pour la valeur des propriétés voisines si le projet se réalise;
- L'ancienne caserne constitue un repère important. Le promoteur devrait tenter de s'approcher des proportions de ce bâtiment;
- La volumétrie du projet est trop importante pour mettre en valeur l'ancienne caserne;
- Le bâtiment proposé fait des rappels de certains éléments de l'ancienne caserne;
- Le projet pourrait s'élever sur six étages, mais les trois étages supérieurs devraient être en retrait;

- L’item dérogatoire concernant la marge arrière aurait facilement pu être conforme;
- Une tête d’îlot est propice aux bâtiments en hauteur;
- L’autorisation d’un projet de six étages à cet endroit créerait un précédent. Un terrain voisin est vacant;
- Le projet propose la création de logements et une densification du centre-ville;
- Le stationnement souterrain proposé permet d’éviter une grande surface minéralisée en surface;
- Bien que le verdissement du projet ne soit pas idéal, il demeure mieux que l’état actuel;
- L’information n’est pas disponible à savoir pourquoi le promoteur n’offre pas deux niveaux de stationnement souterrain au lieu d’un niveau souterrain et d’un niveau au rez-de-chaussée. On croit qu’il s’agit de raisons financières;
- La division circulation et sécurité routière estime que le projet ne soulève aucun enjeu particulier;
- La hauteur de chacune des propriétés est inscrite au rôle d’évaluation foncière, mais il n’y a pas de statistiques disponibles sur les hauteurs moyennes des bâtiments dans un périmètre donné;
- La hauteur des projets dans le quartier préoccupe la majorité des résidents;
- On craint que le quadrilatère entre les boulevards des Allumettières et Sacré-Cœur, et les rues Notre-Dame-de-l’Île et Champlain, limité à 3 étages, devienne un genre de « canyon » puisque des hauteurs de 6, 10 et 20 étages sont autorisées à son pourtour;
- Le requérant estime qu’un projet de trois étages n’est pas viable;
- Le requérant affirme avoir rencontré l’ARIH et fait du porte-à-porte dans le secteur.

R-CCU-2022-03-14 / 28

CONSIDÉRANT QU’une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de six étages comptant 34 logements a été formulée aux 246-248, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté au coin des rues Champlain et Saint-Étienne, sur un terrain résultant de la fusion des propriétés des 246 et 248, rue Champlain, situées respectivement dans les zones Ha-08-074 et Ha-08-075;

CONSIDÉRANT QUE les terrains visés par la demande sont occupés par deux bâtiments résidentiels comprenant un total de trois logements qui devront être démolis et que ces travaux de démolition feront l’objet d’une autorisation ultérieure par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 505-2005, puisque les deux propriétés sont situées dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l’unité de paysage des Faubourgs de l’Île;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur du bâtiment ne respectent pas les maximums autorisés au zonage et qu’un projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le Programme particulier d’urbanisme du centre-ville limite la hauteur des bâtiments à trois étages dans ce secteur, mais prévoit que toute augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée sous forme d’un projet particulier satisfaisant les critères d’évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE l’étude d’impact d’ombrage du bâtiment projeté sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré qu’un impact additionnel limité, sur une période de la journée, sera observé sur le domaine public et les propriétés situées au nord de la propriété projetée en raison de l’augmentation de la hauteur de trois à six étages;

CONSIDÉRANT QU’une étude de l’effet d’accélération des vents sur les piétons a été déposée montrant qu’il n’y aura pas d’impact généré par la construction sur le confort des piétons en déplacement autour du bâtiment et sur celui des résidents utilisant leurs balcons;

CONSIDÉRANT QUE le projet de construction d'un bâtiment de 34 logements cadre avec l'orientation 3 du programme particulier d'urbanisme centre-ville, et avec l'objectif 1 du secteur Laurier/Maisonneuve qui favorise un renouvellement et une densification du cadre bâti;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet s'insère dans un milieu majoritairement composé de bâtiment de faible hauteur et de faible densité étant incompatible avec le milieu d'insertion, qu'il ne minimise pas suffisamment les effets d'ombre sur les terrains voisins et qu'il n'intègre pas suffisamment d'arbres matures sur le site;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet visant à construire, sur les propriétés des 246-248, rue Champlain, un bâtiment résidentiel multifamilial ayant les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur sera de six étages;
- Il comprendra un nombre maximal de 34 logements;
- Sa marge arrière sera de 1,3 m;
- Son accès au garage du rez-de-chaussée empiètera sur un maximum de 25 % de la largeur de sa façade principale.

Le tout comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain– 19 novembre 2021;
- Vue en perspective – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain– 19 novembre 2021;
- Étude d'ensoleillement – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain– 4 septembre 2020;
- Étude de l'effet d'accélération des vents - Gradient Wind Engineering & Scientists – 246-248, rue Champlain– 21 octobre 2020

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation ultérieure par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) des travaux de démolition des deux bâtiments existants;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-205.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	5	0	1

NON RECOMMANDÉ

PIIA – Construire une habitation multifamiliale de six étages comprenant 34 logements – 246-248, rue Champlain – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2022-03-14 / 29

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à construire une habitation multifamiliale isolée de six étages comprenant 34 logements a été formulée aux 246-248, rue Champlain;

CONSIDÉRANT QUE le projet sera implanté au coin des rues Champlain et Saint-Étienne sur un terrain résultant de la fusion des propriétés des 246 et 248, rue Champlain, situées respectivement dans les zones Ha-08-074 et Ha-08-075;

CONSIDÉRANT QUE les terrains visés par la demande sont occupés par deux bâtiments résidentiels comprenant un total de trois logements qui devront être démolis et que ces travaux de démolition feront l'objet d'une autorisation ultérieure par le Comité sur les demandes de démolition (CDD);

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, puisque les deux propriétés sont situées dans le secteur de consolidation du centre-ville et spécifiquement dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE le nombre de logements proposé et la hauteur du bâtiment ne respectent pas les maximums autorisés au zonage et qu'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de consolidation et à l'unité de paysage Faubourgs de l'Île;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif A-2 4^o relatif aux caractéristiques d'implantation dans le secteur de consolidation du centre-ville du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol doivent être privilégiés pour minimiser la perturbation du milieu et que le corps en hauteur du bâtiment doit être reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif A-3 1^o relatif à la transition volumétrique dans le secteur de consolidation du centre-ville du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que l'insertion et la composition volumétrique du bâtiment doivent s'inspirer des caractéristiques volumétriques de la typologie dominante de l'unité de paysage, que la forme urbaine doit être harmonisée et améliorée à travers le gabarit et la structure du bâtiment et que le projet doit assurer le contrôle des impacts des volumes sur les perspectives visuelles;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif A-3 3^o relatif à la transition volumétrique dans le secteur de consolidation du centre-ville du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que le concept volumétrique de l'ensemble du projet doit respecter et s'inspirer des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage, tout en étant en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes, que les volumes doivent être modulés afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existant vers les nouveaux et que le projet doit maîtriser les impacts de nouveaux gabarits sur la silhouette de la ville et les perspectives importantes;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif B-1 6^o relatif au concept architectural dans le secteur de consolidation du centre-ville du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que le basilaire doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du cadre bâti adjacent afin d'améliorer l'intégration du projet à l'échelle de l'îlot et de rue et que le basilaire doit favoriser un traitement architectural confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif A-2 1^o relatif aux caractéristiques d'implantation dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que le projet doit s'inspirer des caractéristiques d'implantation d'origine des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg » pour la rénovation du cadre bâti;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que le projet ne respecte pas l'objectif A-3 1^o relatif à la transition volumétrique dans l'unité de paysage des Faubourgs de l'Île du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005. Les critères d'évaluation de cet objectif prévoient notamment que le projet d'insertion doit s'inspirer des principales caractéristiques volumétriques des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg »;

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, un projet visant à

construire, sur les propriétés des 246-248, rue Champlain, un bâtiment résidentiel multifamilial de six étages, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain – 19 novembre 2021;
- Façades proposées – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain – 19 novembre 2021;
- Matériaux de revêtement extérieur proposés – Lapalme Rheault architectes et associés – 246-248, rue Champlain – 19, novembre 2021.

Et ce, conditionnellement à :

- L'autorisation ultérieure par le Comité sur les demandes de démolition (CDD) des travaux de démolition des deux bâtiments existants;
- L'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
3	5	0	1

NON RECOMMANDÉ

10. PIIA – Construire un bâtiment assujéti aux PIIA projets mixtes intégrés et secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Le requérant n'a pas déposé de plan d'ensemble du projet pour illustrer sa vision à long terme;
- La présence de commerces au rez-de-chaussée du projet est appréciée;
- On comprend mal l'emplacement du projet, et aurait souhaité qu'un plan d'ensemble soit présenté;
- On croit qu'une phase subséquente pourrait s'ériger plus près de la rue Gamelin;
- Le projet n'offre que des logements d'une chambre à coucher;
- On aurait souhaité plus d'efforts pour verdir le site, notamment au niveau de la plantation d'arbres, et pour le rendre plus attrayant et confortable;
- Les membres sont d'accord avec la recommandation défavorable du SUDD concernant la demande de dérogation mineure pour diminuer la superficie minimale des aires d'agrément;
- Le requérant mentionne la proximité du parc Jacques-Cartier, qui pourtant se situe à plusieurs kilomètres du projet;
- Aucune mention du type de fenêtres dans l'analyse de projet, pour protéger les oiseaux;
- Le requérant cite la Ferme Columbia en exemple, qu'on ne considère pas comme un exemple d'intégration réussie;
- On ne comprend pas comment la construction d'un bâtiment contribuerait à la réduction des îlots de chaleur, comme inscrit dans l'analyse de projet;
- Si ce projet ne s'insère pas dans un plan d'ensemble, on voterait contre ce projet. Un plan d'ensemble est essentiel pour s'assurer de superficies convenables d'aires d'agrément et d'espaces verts sur tout le site. On ne souhaite pas approuver chaque projet à la pièce sur ce site, sans vue d'ensemble;
- Une deuxième percée dans le bâtiment aurait été souhaitable;
- Des locaux de services sont offerts à chaque étage du bâtiment;
- Certains logements ont accès au toit-terrasse. Par contre, le projet ne comporte aucun toit végétalisé;
- On ne peut pas garantir que le requérant poursuivra le développement de ce site après cette phase, bien que cela semble être son intention;
- La troisième priorité du programme particulier d'urbanisme vise à accueillir davantage de ménages familiaux, et le projet ne compte que des logements d'une chambre;
- Ce projet contribuera à la mise en valeur du réaménagement du boulevard Saint-Joseph;
- Ce site constitue un repère pour la population, une référence, et doit être bien développé. Un projet d'ensemble est primordial;

- La hauteur maximale autorisée sur ce lot est de six étages.

R-CCU-2022-03-14 / 30

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le site est actuellement occupé par centre commercial intégré et que la construction de ce nouveau bâtiment à usage commercial et résidentiel commuera le site en projet mixte intégré;

CONSIDÉRANT QUE le site Village Cartier est identifié au programme particulier d'urbanisme (PPU) comme étant un secteur particulier d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les objectifs du programme particulier d'urbanisme (PPU) favorisant l'utilisation des terrains sous-utilisés par des fonctions mixtes et la construction de bâtiments intégrant commerces, bureaux et résidences;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs applicables des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) projets mixtes intégrés et secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et que le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment mixte, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - Document Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan d'implantation - Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations - Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

Et ce, conditionnellement à :

- L'octroi par le conseil municipal de dérogations mineures requises au Règlement de zonage numéro 532-2020;
- L'approbation de l'usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 100 logements et plus – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 31

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un nombre total de 138 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation établis pour un bâtiment de plus de 100 logements;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et que le projet nécessite l'octroi par le conseil de dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QU'aucun site ou immeuble patrimonial cité par la Ville ne se trouve à moins de 152 m;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de construire un bâtiment contenant un maximum de 138 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Implantation du bâtiment sur le site - document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan d'implantation, Lemay - 28 janvier 2022;
- Plan du sous-sol, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan rez-de-chaussée, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan type des étages, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de toiture, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Coupe transversale et élévations, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Élévations nord et sud, document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021;
- Plan de plantations; document intitulé Village Cartier phase 1 - Lemay - 20 octobre 2021.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogations mineures – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 32

CONSIDÉRANT QU'une demande d'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE le projet s’implantera à même une partie de l’espace de stationnement existant, ce qui permettra de réduire le nombre dérogatoire de cases extérieures de 889 à 791 ce qui permettra de tendre vers la conformité, mais qu’une dérogation mineure est requise pour permettre de déroger au nombre maximum de 675 cases extérieures;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées concernant l’espace entre le bâtiment et l’emprise publique du boulevard Saint-Joseph sont proposées suivant des échanges avec la Ville, afin d’améliorer la convivialité des déplacements actifs et favoriser un meilleur encadrement de la rue;

CONSIDÉRANT QU’il est difficile de modifier les superficies de revêtement du projet pour le rendre conforme à la réglementation, car l’aspect contemporain du rez-de-chaussée permet de mettre en valeur les façades commerciales;

CONSIDÉRANT QUE l’application du règlement cause un préjudice sérieux à la personne requérante, car le projet devra être modifié considérablement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d’accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, visant le projet de construction d’un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire la marge avant prescrite à la grille de zonage Co-08-019 de 3 m à 1,5 m;
- Réduire la distance minimale entre un balcon et une ligne de terrain de 1 m à 0 m;
- Augmenter l’empiètement maximal d’un balcon dans une marge adjacente à une rue de 2 m à 3 m;
- Réduire la superficie minimale de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75 % à 55 %;
- Réduire le nombre d’arbres exigés par terrain de 14 à 10;
- Augmenter le nombre maximum de cases extérieures de 675 à 791 (réduire le nombre de cases extérieures existant de 889 à 791).

Comme illustrées dans l’analyse de projet au plan :

- Plan de dérogations mineures.

Et ce, conditionnellement à :

- La cession en faveur de la Ville d’une servitude de passage de 1,5 m libre d’obstacle au long du boulevard Saint-Joseph, entre les deux accès au site. Les contraintes reliées au droit d’utilisation de ce corridor (entretien, usure, déneigement, etc.) seront à la charge du promoteur;
- L’octroi par le conseil d’une dérogation mineure pour autoriser de maintenir un nombre de 889 cases extérieures suite à l’acquisition par la Ville de Gatineau d’une parcelle de terrain le long du boulevard Saint-Joseph qui a pour effet de supprimer 9 cases.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

RECOMMANDÉ

Dérogation mineure – Construire un bâtiment mixte – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

R-CCU-2022-03-14 / 33

CONSIDÉRANT QU’une demande d’approbation d’un projet de construction d’un bâtiment commercial et résidentiel contenant 138 logements a été déposée pour le site Village Cartier situé au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QUE le conseil doit approuver le projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE les dérogations demandées respectent les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville;

CONSIDÉRANT QU'à la demande de la personne requérante, le projet est un projet intégré n'ayant pas fait l'objet d'une subdivision du terrain, ce qui fait en sorte que les aires d'agrément peuvent être implantées ailleurs sur le lot;

CONSIDÉRANT QUE le site est occupé majoritairement par de grandes surfaces imperméables de stationnement;

CONSIDÉRANT QU'il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement ne cause pas un préjudice sérieux à la personne requérante à part la perte de cases de stationnement;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au projet de construction d'un bâtiment commercial et résidentiel au 425, boulevard Saint-Joseph, afin de :

- Réduire les aires d'agrément extérieures pour un usage résidentiel de 2204 m² à 805 m².

Comme illustrée dans l'analyse de projet au plan :

- Plan de dérogations mineures.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
6	2	0	1

NON RECOMMANDÉ

11. PIIA – Agrandir un bâtiment et aménager le terrain – 15, boulevard Gréber – District électoral de Pointe-Gatineau – Mike Duggan

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

- On remarque l'aménagement paysager qui n'a jamais été réalisé. Le PIIA initial a été approuvé en 2012, et a été modifié en 2017. On demande de s'assurer que cet aménagement paysager soit réalisé;
- Seuls les PPCMOI et usages conditionnels ont comme critère d'évaluation la proximité du projet d'un site patrimonial.

R-CCU-2022-03-14 / 34

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à agrandir le bâtiment principal et aménager le terrain a été formulée au 15, boulevard Gréber;

CONSIDÉRANT QU'un premier plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été approuvé en 2012 pour la rénovation et l'agrandissement de la partie sud de ce bâtiment, ainsi que pour l'aménagement paysager et le réaménagement complet de l'espace de stationnement de la propriété visée;

CONSIDÉRANT QU'une modification de ce plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été approuvée en 2017 et que deux dérogations mineures au Règlement de zonage

numéro 502-2005 ont également été accordées, afin d'augmenter le nombre maximal de cases de stationnement autorisées de 34 à 47 et d'exempter le projet de l'obligation d'aménager une bande de verdure au pourtour d'une partie du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE les travaux d'aménagement du terrain et l'agrandissement de la partie sud du bâtiment n'ont pas été réalisés et que des changements mineurs sont proposés sur le plan d'implantation déposé par le requérant dans le cadre de cette nouvelle demande;

CONSIDÉRANT QUE les travaux visés permettront d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment et de bonifier les aménagements extérieurs du terrain;

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

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020;

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, pour la propriété du 15, boulevard Gréber, le projet d'agrandissement du bâtiment et d'aménagement du terrain, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Plan d'implantation proposé - Jean Daniel Antille, Lapalme Rheault Architectes et Associés – 25 février 2022 - 15, boulevard Gréber;
- Plans d'architecture de l'agrandissement projeté - Jean Daniel Antille, Lapalme Rheault Architectes et Associés – 2 décembre 2021 - 15, boulevard Gréber;
- Élévations de l'agrandissement projeté - Jean Daniel Antille, Lapalme Rheault Architectes et Associés – 2 décembre 2021 - 15, boulevard Gréber;
- Perspectives du bâtiment - Jean Daniel Antille, Lapalme Rheault Architectes et Associés – 2 décembre 2021- 15, boulevard Gréber.

RECOMMANDÉ

12. Dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement commercial – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Louise Boudrias

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

- Les 34 cases de stationnement non conformes pourraient être réservées à l'utilisation de petites voitures.

R-CCU-2022-03-14 / 35

CONSIDÉRANT QU'une demande d'acquisition d'une partie de terrain privé pour élargir le domaine public du boulevard Saint-Joseph a été formulée par la Ville de Gatineau auprès des propriétaires de la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph;

CONSIDÉRANT QU'un permis de lotissement visant à détacher la parcelle acquise par la Ville du reste de la propriété a été délivré après la conclusion de l'entente de cession de gré à gré avec les propriétaires du terrain;

CONSIDÉRANT QUE l'acquisition de terrain et les travaux de réaménagement proposés ont pour effet de rendre plus dérogatoire l'espace de stationnement, ce qui nécessite l'octroi par le conseil de trois dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020 relatives à l'aménagement de l'espace de stationnement sur la propriété;

CONSIDÉRANT QUE les travaux de réaménagement de l'espace de stationnement sur la propriété privée et de réaménagement du trottoir public sur le boulevard Saint-Joseph ne peuvent être réalisés préalablement à l'autorisation des dérogations mineures requises pour déroger aux normes visées

par la demande de dérogations mineures et que ces travaux ne portent pas préjudice aux immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet est également conforme aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 et à la réglementation applicable, sauf pour les dérogations mineures demandées;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2005, pour la propriété du 425, boulevard Saint-Joseph (lot 1 085 907), visant le réaménagement d'une partie de l'espace de stationnement du centre commercial existant afin de :

- Réduire la largeur minimale de la bande paysagère bordant l'espace de stationnement sur une partie de la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- Réduire la longueur minimale de 34 cases de stationnement de 5 m à 4,5 m;
- Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 485 à 889 cases sur l'ensemble de la propriété (réduire le nombre de cases extérieures existantes de 898 à 889 sur le site).

Comme illustrées dans l'analyse de projet aux plans :

- Réaménagement de l'espace de stationnement commercial proposé - Dérogations mineures proposées – Lashley et associés - Annoté par la Ville de Gatineau– 24 août 2020 – 425, boulevard Saint-Joseph.

RECOMMANDÉ

13. Varia

a) Nouveau cadre réglementaire régissant la démolition d'immeuble

On salue l'adoption par le conseil du nouveau cadre réglementaire régissant la démolition d'immeuble, qui prend maintenant en considération la valeur patrimoniale du bâtiment à démolir. En effet, lorsque le bâtiment est inscrit à l'inventaire et classement du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau, une étude sur sa valeur patrimoniale doit être déposée par le requérant en appui à sa demande de démolition. On demande si le requérant doit également remettre une étude pour la démolition d'un bâtiment dont la valeur patrimoniale n'a pas été évaluée, mais qui est inscrit à la liste des bâtiments avec potentiel patrimonial à l'inventaire et classement du patrimoine bâti. On répond qu'on doit valider l'information à ce sujet.

On demande si le requérant lui-même choisit le professionnel qui réalisera l'étude de la valeur patrimoniale du bâtiment à démolir. On répond que la Ville n'a pas de liste de professionnels en patrimoine, et qu'elle ne peut pas en recommander au requérant. La Ville s'assurera par contre que le professionnel possède les compétences nécessaires à la réalisation d'une étude de la valeur patrimoniale. La Ville ne peut exiger que cette étude soit réalisée par un groupe précis de professionnels, car aucun ordre professionnel n'encadre l'évaluation patrimoniale. Des ressources à l'interne s'assureront vérifier l'étude remise par le requérant.

Les ressources internes spécialisées en patrimoine bâti ne sont pas toujours présentes aux séances du conseil local du patrimoine.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 21.