

COMPTE RENDU
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
TENUE LE 9 AVRIL 2024

COMPTE RENDU de l'assemblée publique de consultation tenue dans la salle Gatineau, Maison du citoyen, 25, rue Laurier, Gatineau, le 9 avril 2024 à 18 h et à laquelle sont présents mesdames et messieurs Mario Aubé, président du Comité consultatif d'urbanisme, Chantal Lanoix, Stéphane Drolet et Jérémie Maillé-Côté, du Service de l'urbanisme et du développement durable, M^e Camille Doucet-Côté, greffière adjointe, M^e Caroline Payer, assistante-greffière et Rosine Mukieti-Ulumona, du Service du greffe.

Le conseiller monsieur Mike Duggan est présent.

18 personnes assistent à l'assemblée.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

À 18 h, monsieur Mario Aubé, président du Comité consultatif d'urbanisme, déclare ouverte l'assemblée publique de consultation relative aux projets particuliers de construction visant le 771, boulevard Alexandre-Taché, le 259, boulevard Saint-Joseph ainsi que le projet de règlement numéro 532-38-2024.

Monsieur Aubé commence par présenter les membres de l'assemblée. Ensuite, il explique qu'il va introduire chaque dossier, selon l'ordre du jour, pour enfin finir avec les questions et commentaires.

2. PRÉSENTATION PAR M^E CAMILLE DOUCET-CÔTÉ – ÉCHÉANCIERS D'ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT ET DES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION

Le processus référendaire est expliqué en détail et de façon visuelle. Me Camille Doucet-Côté mentionne qu'elle répondra aux questions des citoyens à la fin de sa présentation.

3. CONSULTATION – PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 532-38-2024

Projet de Règlement numéro 532-38-2024 modifiant le Règlement de zonage numéro 532-2020 dans le but d'actualiser les dispositions relatives aux usages additionnels aux usages principaux des catégories « Agriculture sans élevage (a1) » et « Agriculture avec élevage (a2) »

OBJET DU RÈGLEMENT :

Le gouvernement provincial a identifié des usages non agricoles dans le Règlement sur l'autorisation d'aliénation ou d'utilisation d'un lot sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) (r. 1.1).

La présente modification au règlement de zonage de la Ville de Gatineau vise à :

1. autoriser ces usages, sans imposer de conditions, à titre d'usage additionnel à des usages agricoles et;
2. rappeler que dans la zone agricole délimitée par le gouvernement, une autorisation de la CPTAQ peut s'avérer nécessaire.

Ainsi, les usages additionnels aux usages principaux des catégories « Agriculture sans élevage (a1) » et « Agriculture avec élevage (a2) » autorisés seront :

- la transformation d'un produit agricole;
- la vente d'un produit agricole;

- une visite guidée;
- un service de repas à la ferme;
- une réception;
- un stationnement de véhicules récréatifs autonomes des clients;
- une randonnée à cheval, un cours d'équitation et l'aménagement et l'utilisation de sentier équestre;
- une aire de repos;
- une habitation unifamiliale isolée pouvant comprendre également :
 - des usages commerciaux des catégories « Commerces de vente au détail et services de faible impact (cfl) » et « Commerces de vente au détail et services de moyen impact (cmi) »; et
 - un logement additionnel.

Aucun citoyen n'est présent pour ce projet.

4. CONSULTATION – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION – 771, BOULEVARD ALEXANDRE-TACHÉ

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 771, boulevard Alexandre-Taché – Agrandir un bâtiment résidentiel permettant l'ajout d'une construction de 8 étages comptant 169 logements — District électoral du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau – Jocelyn Blondin

OBJET DU PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION :

Le projet vise la restauration complète de la maison John-Hamilton, un bâtiment patrimonial cité depuis 2019, ainsi qu'un agrandissement à l'arrière permettant la construction d'une habitation multifamiliale isolée de 169 logements répartis sur huit étages et offrant trois niveaux de stationnement souterrain.

L'agrandissement est de facture contemporaine permettant de bien distinguer les époques de construction. La composition volumétrique et le choix des matériaux est pensé pour assurer la lisibilité et la prédominance du bâtiment patrimonial depuis le boulevard Alexandre-Taché, respectant les critères d'insertion identifiés au règlement de citation de la maison John-Hamilton.

L'aménagement paysager comprend une cour intérieure, des sentiers piétons traversant le terrain du nord au sud ainsi que des espaces de repos aménagés. Cinq arbres existants seront conservés et cent nouveaux arbres seront plantés.

Une bande de terrain de trois mètres sera cédée à la Ville de Gatineau le long du boulevard Alexandre-Taché pour la construction d'un trottoir sur l'emprise municipale.

Le projet particulier vise les dispositions suivantes du *Règlement de zonage numéro 532-2020* :

- Augmenter la hauteur maximale autorisée pour un bâtiment de 6 à 8 étages;
- Réduire le nombre de cases de stationnement de 191 à 130 cases.

Le tout conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant le 771, boulevard Alexandre-Taché.

Madame Jérémie Maillé-Côté débute la présentation en expliquant les grandes lignes du projet. Elle mentionne que le projet vise à agrandir une habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de 8 étages et comptant 169 logements. Ce projet sera implanté sur un terrain transversal bordé au nord par le boulevard Alexandre-Taché, et au sud par le boulevard de Lucerne, à proximité du boulevard Saint-Raymond. Elle présente des images afin que les citoyens puissent visualiser la propriété dans son contexte.

Elle explique que actuellement, le site accueille la maison patrimoniale John-Hamilton qui a été citée en 2019. Le projet consiste, dans un premier temps, à restaurer cette habitation à son état d'origine, puis dans un second temps, à agrandir le bâtiment pour en faire une habitation multifonctionnelle.

Ce projet a été présenté pour la première fois en mai 2023 sous une autre forme qui visait à agrandir cette habitation unifamiliale afin de permettre l'ajout d'une construction de 5 à 10 étages et comptant 159 logements.

En raison d'inquiétudes exprimées par les résidents, le promoteur a décidé de retirer sa demande avant la fin du processus d'approbation dans le but de bonifier son projet. Elle présente les principales différences entre les deux versions.

Le projet de restauration vise à restaurer entièrement la maison John-Hamilton selon son apparence d'origine et l'agrandissement proposé respectera les critères d'insertion du règlement de citation en maintenant l'intégrité, la lisibilité et la prédominance du bâtiment originel depuis le boulevard Alexandre-Taché. Des photos d'époque ont été fournies au promoteur afin de reprendre les composantes qui étaient présentes à l'époque.

Le volet « agrandissement » comprend un volume de 8 étages reliés par une passerelle au bâtiment d'origine. Il sera composé d'un mur rideau et d'une architecture contemporaine afin de se détacher du bâtiment d'origine.

Pour ce qui est des approbations requises, deux éléments dérogatoires font l'objet du PPCMOI. Le premier élément concerne les hauteurs. Le règlement de zonage définie à 6 étages, alors que l'agrandissement en prévoit 8. Le second élément concerne le nombre de cases des places de stationnement. En effet, 189 cases de stationnement seraient nécessaires pour le nombre de logements, cependant le projet en propose 130.

Les critères d'analyse du projet prévoient que celui-ci doit être conforme au plan d'urbanisme qui limite la hauteur des bâtiments dans les villages urbains à 6 étages. Toutefois, une augmentation de la hauteur maximale indiquée peut être autorisée jusqu'à 10 étages. Un autre critère qui est analysé est l'ensoleillement, la période de l'équinoxe est la plus représentative de l'effet d'ombrage.

Également, une étude de l'effet d'accélération des vents sur les personnes piétonnes a été déposée, montrant que le projet respecte les critères de confort des personnes piétonnes en déplacement sur le domaine public et autour du bâtiment ainsi que dans les espaces de détente sur le site.

Au niveau de la mobilité dans le secteur, il a été demandé qu'une étude soit réalisée à cet effet. En diminuant le nombre de cases de stationnement, cela favoriserait les modes de transport alternatifs.

Lors de la période de questions et commentaires, plusieurs citoyens prennent la parole et émettent des commentaires sur les sujets suivants :

- Sécurité et infrastructures municipales

- Des préoccupations importantes ont été soulevées concernant l'absence d'un trottoir et d'une piste cyclable sur le boulevard Lucerne. Avec l'arrivée de ces 169 nouvelles unités de logement, cela augmentera significativement la circulation sur le boulevard Lucerne, qui ne compte que deux voies de circulation. On mentionne que lorsqu'il est question de développement urbain, il faut également considérer les aménagements publics nécessaires. On exige un engagement ferme de la Ville de Gatineau ainsi qu'un échéancier précis pour la construction d'un trottoir du côté nord du boulevard Lucerne.

- Madame Maillé-Côté indique qu'à court terme, aucun projet d'aménagement de trottoir n'est prévu par la Ville à cet endroit. Cependant, l'aménagement d'un trottoir est prévu sur le boulevard Alexandre-Taché dans le cadre d'une acquisition par la Ville.

Monsieur Aubé ajoute que le conseiller municipal du secteur prévoit qu'un trottoir sera éventuellement construit en fonction des plans de réfection des conduits d'égout et d'aqueduc sur le boulevard Lucerne. De plus, on y prévoit l'aménagement d'une bande cyclable afin de favoriser le transport actif.

- Le manque de permis visiteurs est soulevé et le fait qu'il y a peu d'endroit à proximité pour se stationner dans la rue.
 - Madame Maillé-Côté explique que le promoteur a mentionné qu'il y aurait des stationnements intérieurs pour les visiteurs.
- Des préoccupations ont été soulevées concernant la délimitation du bâtiment qui est située à seulement 7 mètres du boulevard de Lucerne quant à l'impact que cela pourrait engendrer sur le volume de circulation.

On évoque des préoccupations quant à l'accessibilité et la sécurité sur le boulevard lorsque des camions de livraison, de déchets ou de déménagement qui se stationneront à la porte de l'immeuble.

- Madame Maillé-Côté précise que le boulevard Lucerne est situé à plus de 7 mètres de la propriété. Également, pour la collecte des matières résiduelles, celle-ci doit s'effectuer sur le site et un compacteur à déchet sera installé, ce qui diminuera le volume.
- On mentionne qu'il ne faut pas perdre de vue l'arrivée du tramway sur le boulevard Alexandre-Taché qui aura comme impact d'augmenter la circulation sur le boulevard Lucerne.

- L'impact sur les infrastructures sanitaires.
 - On précise qu'un plan de desserte a été fourni par le promoteur dans le cadre de son projet.

- **Règlementation applicable**

- Des préoccupations ont été mentionnées concernant le respect des dispositions du règlement de zonage qui limitent actuellement la hauteur des immeubles à 6 étages maximum. On se questionne sur les raisons pour lesquelles on permet un projet de 8 étages alors que le règlement limite à 6 étages.
 - On indique qu'il y a des dispositions dans le plan d'urbanisme qui permettent cette marche de manœuvre dans les secteurs qui sont bien desservis en transport collectif. La planification a été effectuée en fonction, notamment, de la desserte de transport collectif et de l'augmentation de la densification dans ce secteur.

Monsieur Aubé ajoute que ce projet va au-delà de ce qui est prévu à la réglementation et que le conseil municipal devra se prononcer sur cette possibilité. Il réitère que ce n'est pas la dernière étape du projet et que le conseil aura d'autres occasions de se prononcer sur celui-ci. Il indique que les citoyens ont le pouvoir de démontrer aux membres du conseil que le projet n'est pas bien reçu dans le secteur.

- Des citoyens souhaitent savoir ce qui a changé depuis la construction de la Place Champlain qui prévoyait initialement 2 tours de 12 étages. À l'époque, suite à des pressions citoyennes, il y a eu consensus sur un projet de 6 étages. On demande si la situation a réellement évoluée depuis, car ils mentionnent que le transport en commun est le même et qu'il n'y a toujours pas d'épicerie dans le secteur. Ils ne s'expliquent pas ce changement de favoriser un projet de 8 étages.
 - On mentionne que ce qui a changé est possiblement la concordance du Plan d'urbanisme et des règlements avec le Schéma d'aménagement. Ce dernier a été adopté en 2015 et la concordance a été concrétisée en 2020 et qui consolidait la vision et toute la planification autour du transport collectif et alternatif. Ce projet suit, en quelque sorte, les nouvelles « règles du jeu » dans ce secteur.
- On mentionne que l'objectif de densification est atteint en respectant le règlement actuel, en passant d'une maison unifamiliale à 129 unités de logement.
 - Madame Maillé-Côté indique que le projet prévoit un volet de restauration qui se veut ambitieux et qu'il y a beaucoup d'investissement à faire par le promoteur. À cet effet, un citoyen mentionne que ce dernier a fait des demandes de subventions gouvernementales et il considère que l'élément de rentabilité n'est pas à considérer.
- Étant donné que l'immeuble sera situé en zone inondable, il pourrait y avoir un impact quant à la nouvelle cartographie du gouvernement du Québec.

- **Restauration et conception de l'immeuble**

- On se préoccupe quant à l'angle du bâtiment selon les photos présentées.
 - On explique que l'agrandissement comprend un angle pour accentuer le dégagement par rapport au bâtiment d'origine et donner l'impression que le bâtiment est plus reculé.
- L'impact de l'accélération des vents, notamment entre le 156, boulevard Lucerne et le projet à l'étude ont été mentionnées.
 - Madame Maillé-Côté s'engage à vérifier si cette problématique a été considérée.
- On demande pourquoi on ne met pas en valeur le nom de la maison John-Hamilton, il n'y a aucune mentionne à cet effet dans le projet.
 - On propose d'installer une affiche historique du côté du boulevard Alexandre-Taché.
- On se questionne à savoir pourquoi l'adresse de l'immeuble est sur le boulevard Alexandre-Taché alors que l'entrée sera sur le boulevard Lucerne.
 - Monsieur Stéphane Drolet mentionne que le terrain est transversal. On considère ce projet comme un agrandissement du bâtiment actuel et c'est pour cette raison que l'on conserve cette adresse. Également, le Service de sécurité incendie a été consulté et est favorable à la conservation de cette adresse.

- Préoccupation quant à la disposition de la cour intérieure qui donne sur la tour voisine.
 - On indique que le promoteur est ouvert de la déplacer du côté ouest afin de diminuer l'impact sur le 156, boulevard de Lucerne. On indique cette solution réduirait les nuisances naturelles et le sentiment d'envahissement et que cette ouverture pourrait profiter également aux futurs occupants. De plus, on souligne que cette modification favorisera l'ensoleillement et limitera l'impact d'avoir les balcons au-devant de l'immeuble voisin.

5. CONSULTATION – PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION – 259, BOULEVARD SAINT-JOSEPH

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – 259, boulevard Saint-Joseph - Approuver un concept d'affichage — District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Marc Bureau

OBJET DU PROJET :

Le projet vise à approuver un concept d'affichage constitué d'enseignes rattachées existantes et proposées, présentant une superficie d'affichage totale de 33,5 m² qui est dérogoire au *Règlement de zonage numéro 532-2020*.

Le concept d'affichage proposé comporte des enseignes rattachées existantes installées sans certificat d'autorisation qui seront régularisées dans le cadre de ce projet particulier.

Le tout conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant le 259, boulevard Saint-Joseph.

Aucun citoyen n'est présent pour ce projet.

6. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 19 h 17.

Greffière adjointe,
M^e Camille Doucet-Côté