

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

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 dérogoire 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

Le secrétaire,



Mathieu Archambault
Responsable des comités et commission

Réaménager un espace de stationnement commercial

Adresse	425, boulevard Saint-Joseph
Secteur	Hull
District	Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8)
Conseiller/Conseillère	Louise Boudrias
Année de construction	N/A
Classe d'usage	Habitation (h)
Structure de bâtiment	Isolée
Nombre de logements	Aucun
Nombre d'étages	1 à 4 étages
Toiture (revêtement)	Couverture en asphalte
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques, aluminium
Liste patrimoine bâti	Non
Valeur patrimoniale	N/A
État de vétusté	N/A
Évaluation municipale	18 782 900\$



Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
<i>Dérogation mineure au Règlement de zonage n° 532-2020</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire ponctuellement la largeur minimale des bandes de verdure de 3 m à 0 m; - Réduire ponctuellement la longueur minimale de 34 cases de stationnement de 5 m à 4,50 m; - Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement sur le site de 485 cases à 889 cases (réduire le nombre de cases existantes sur la propriété de 898 à 889). 	Recommandé

Contexte

- Dans le cadre des travaux de réaménagement du boulevard Saint-Joseph, la Ville de Gatineau a acquis une bande de terrain privé sur le lot 1 085 907 (425, boulevard Saint-Joseph) pour élargir le domaine public et réaliser de nouveaux aménagements publics pour atteindre les objectifs d'aménagement urbain de la Ville sur le boulevard Saint-Joseph.
- La propriété du 425, boulevard Saint-Joseph, occupée par un centre commercial est présentement dérogatoire aux dispositions du Règlement de zonage 532-2020 en vigueur relativement à l'aménagement de l'espace de stationnement commercial existant, et notamment par rapport au nombre maximal de cases de stationnement extérieures et aux dimensions minimales des bandes de verdure présentes sur le terrain. Ces éléments non conformes à la réglementation en vigueur bénéficient d'un droit acquis.
- Depuis 2005 la propriété détient des droits acquis sur les aménagements non conformes à la réglementation actuelle relativement à :
 - Le nombre total de cases de stationnement sur le site (898 cases) dépasse le maximum autorisé (485 cases extérieures);
 - Certaines bandes paysagères sur les lignes de rue ne respectent pas la largeur minimale de 3 m.
- Depuis 2005, les Règlements de zonage (502-2005 abrogé en 2020 et 532-2020 en vigueur) limitent le nombre maximal de cases de stationnement autorisées par une disposition particulière au zonage applicable à ce site :

Bâtiment	Adresse	Superficie de plancher	Ratio de calcul du nombre de cases	Nombre maximal de cases requises (50 % de la norme)
Centre commercial Place Cartier	425, boulevard Saint-Joseph	22 988,85 m ²	1 case par 24 m ²	958 / 2 = 479 cases
Commerce	17, boulevard Saint-Raymond	387,10 m ²	1 case par 35 m ²	12 / 2 = 6 cases

Total

485

Travaux projetés :

- La parcelle acquise par la Ville permettra d'élargir le trottoir public et la réalisation d'un muret de soutènement requis pour retenir les sols adjacents de la propriété privée située en amont. L'implantation du mur de soutènement projeté par la Ville est prévue sur la nouvelle ligne de terrain après acquisition.
- À l'endroit spécifique où ce mur de soutènement est requis, les cases de stationnement existantes se retrouveront à 0 m du mur de soutènement. Les aménagements prévus par la Ville prévoient une nouvelle bordure de stationnement de 0,5 m qui permettra d'éviter que les véhicules ne se retrouvent en empiètement sur l'espace piéton en contrebas.
- La création de cette nouvelle bordure et le recul conséquent des cases concernées nécessitent donc l'octroi par la Ville de Gatineau d'une dérogation mineure pour réduire leur longueur de 5 m à 4,5 m.

Dérogations mineures requises :

Ce réaménagement ponctuel de l'espace de stationnement a pour effet de générer les non-conformités ci-dessous et qui nécessitent l'octroi par le conseil des dérogations mineures au règlement de zonage :

Disposition	Situation existante	Norme applicable	Situation après acquisition	Commentaire
Nombre maximal de cases de stationnement extérieur (article 667 – B, Règlement de zonage numéro 532-2020)	898	485 max.	889 (après la suppression de 9 cases)	Dérogation mineure requise pour <u>régulariser le maintien</u> du nombre excédentaire de cases extérieures
Longueur minimale des cases de stationnement (article 283, Règlement de zonage numéro 532-2020)	5 m	5 m min.	4,5 m (pour 34 cases)	Dérogation mineure requise pour réaménager 34 cases avec cette longueur réduite
Largeur minimale des bandes de verdure bordant les lignes de rue (article 343, Règlement de zonage numéro 532-2020)	Bandes de verdure de 0,5 m à certains endroits	3 m min.	0 m	Le réaménagement à même une partie de la longueur des cases de stationnement dégagera une bande paysagère variant entre 0 m et 0,5 m.

- L'acquisition d'une parcelle pour les interventions de la Ville le long du boulevard Saint-Joseph aggrave des situations non conformes existantes dans l'aménagement de l'espace de stationnement du centre commercial (situations dérogatoires protégées par droits acquis). Les dérogations mineures suivantes sont donc requises pour ce projet :
 - Réduire la largeur minimale de la bande de verdure sur une partie de la ligne de rue dans la partie sud-est de l'espace de stationnement et sur une partie nord-est du site proche de l'intersection des boulevards Saint-Joseph/Saint-Raymond 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).
- Les dérogations mineures demandées permettront de régulariser la situation actuelle de l'espace de stationnement du centre commercial existant, et permettront à la Ville de réaliser aux travaux de réaménagement du domaine public et les travaux requis sur la propriété privée visée par la demande. De plus, le propriétaire déposera un projet de redéveloppement à plus long terme qui prévoit la suppression d'une très grande partie du stationnement extérieur.

Dérogations mineures – Réaménager un espace de stationnement commercial – 425, boulevard Saint-Joseph – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond (8) – Louise Boudrias

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;

Que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande 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 illustré 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.

Table des annexes

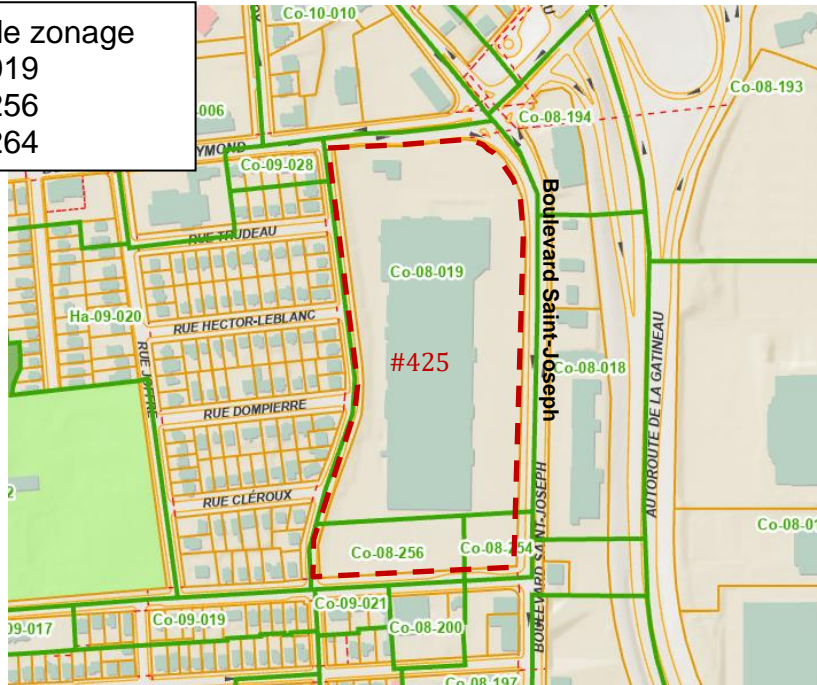
Annexe 1 : Plans de localisation, de zonage et photo aérienne du site	5
Annexe 2 : Photos de la propriété visée et du milieu environnant	6
Annexe 3 : Plan montrant les parcelles de terrain cédées à la Ville de Gatineau	7
Annexe 4 : Centre commercial et espace de stationnement périphérique	8
Annexe 5 : Plan – Services municipaux et réaménagement du boulevard Saint-Joseph	9
Annexe 6 : Plan de coupe – Réaménagement du boulevard Saint-Joseph	10
Annexe 7 : Réaménagement de l'espace de stationnement commercial proposé	11
Annexe 8 : Copie de la résolution du Conseil municipal du 26 janvier 2016 (CM-2016-9)	17

Annexe 1 : Plans de localisation, de zonage et photo aérienne du site

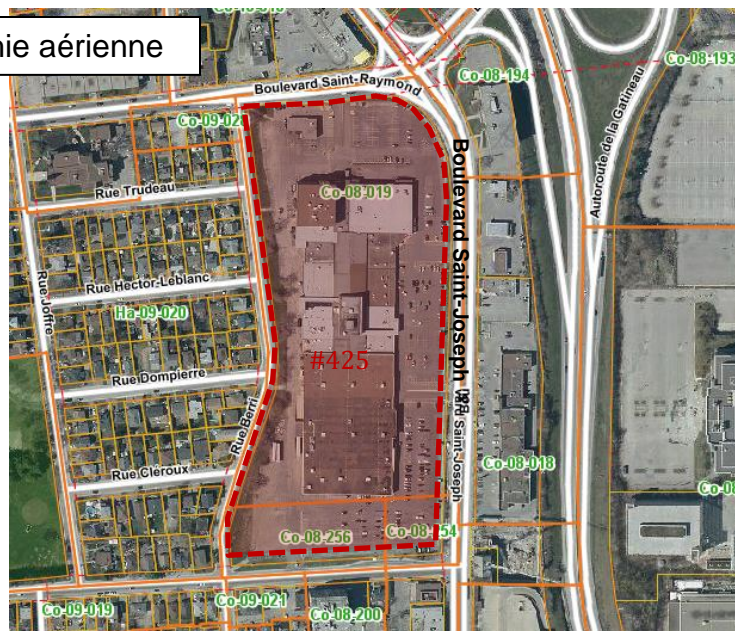
Plan de localisation



Extrait du plan de zonage
Zones : Co-08-019
Co-08-256
Co-08-264



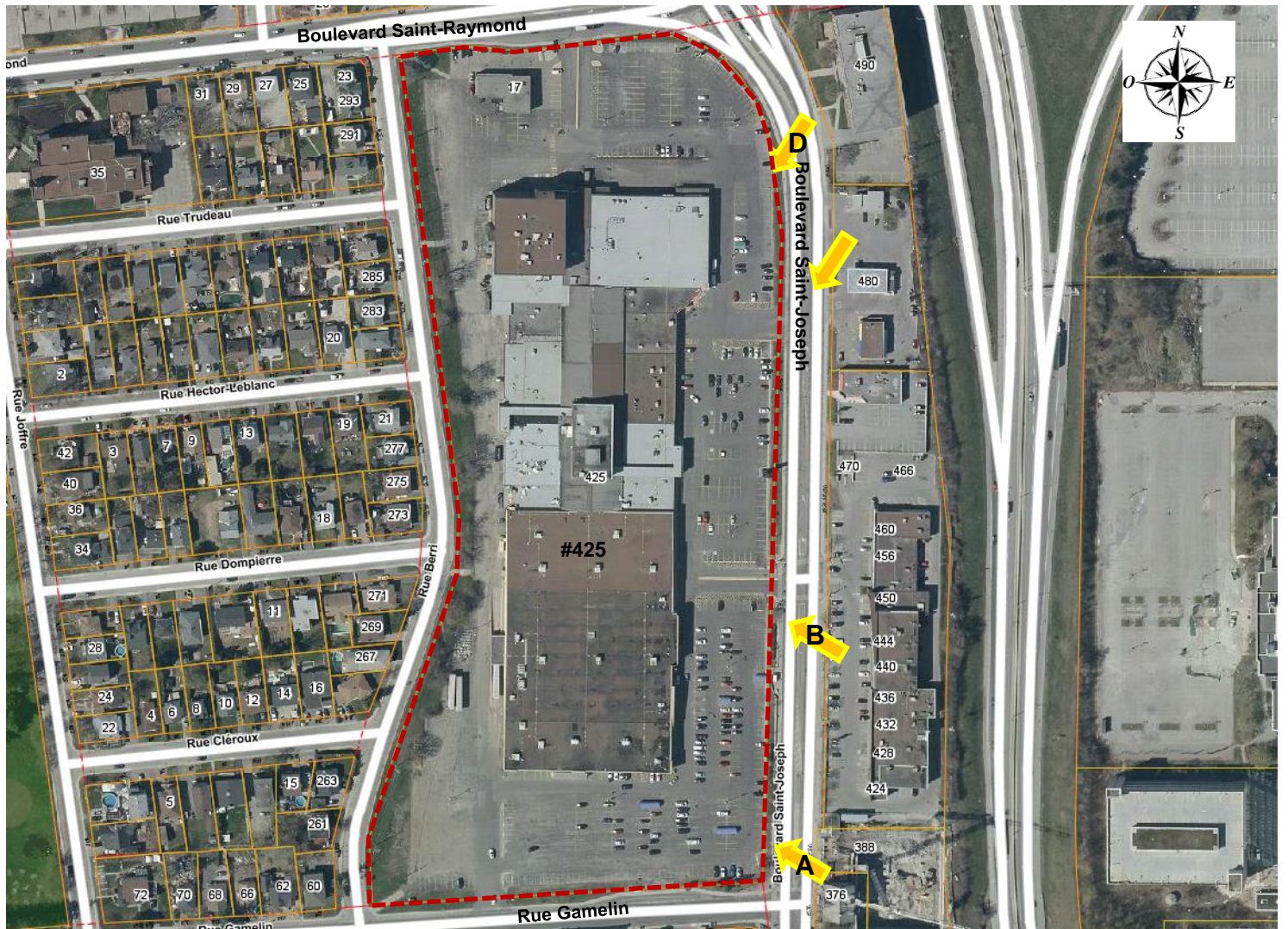
Photographie aérienne



--- Terrain visé

425, boulevard Saint-Joseph

Annexe 2 : Photos de la propriété visée et du milieu environnant



Vue de la propriété visée en bordure du boulevard Saint-Joseph



Vue du centre commercial vers le nord-ouest (près de la rue Gamelin)



Vue du centre commercial vers le nord-ouest



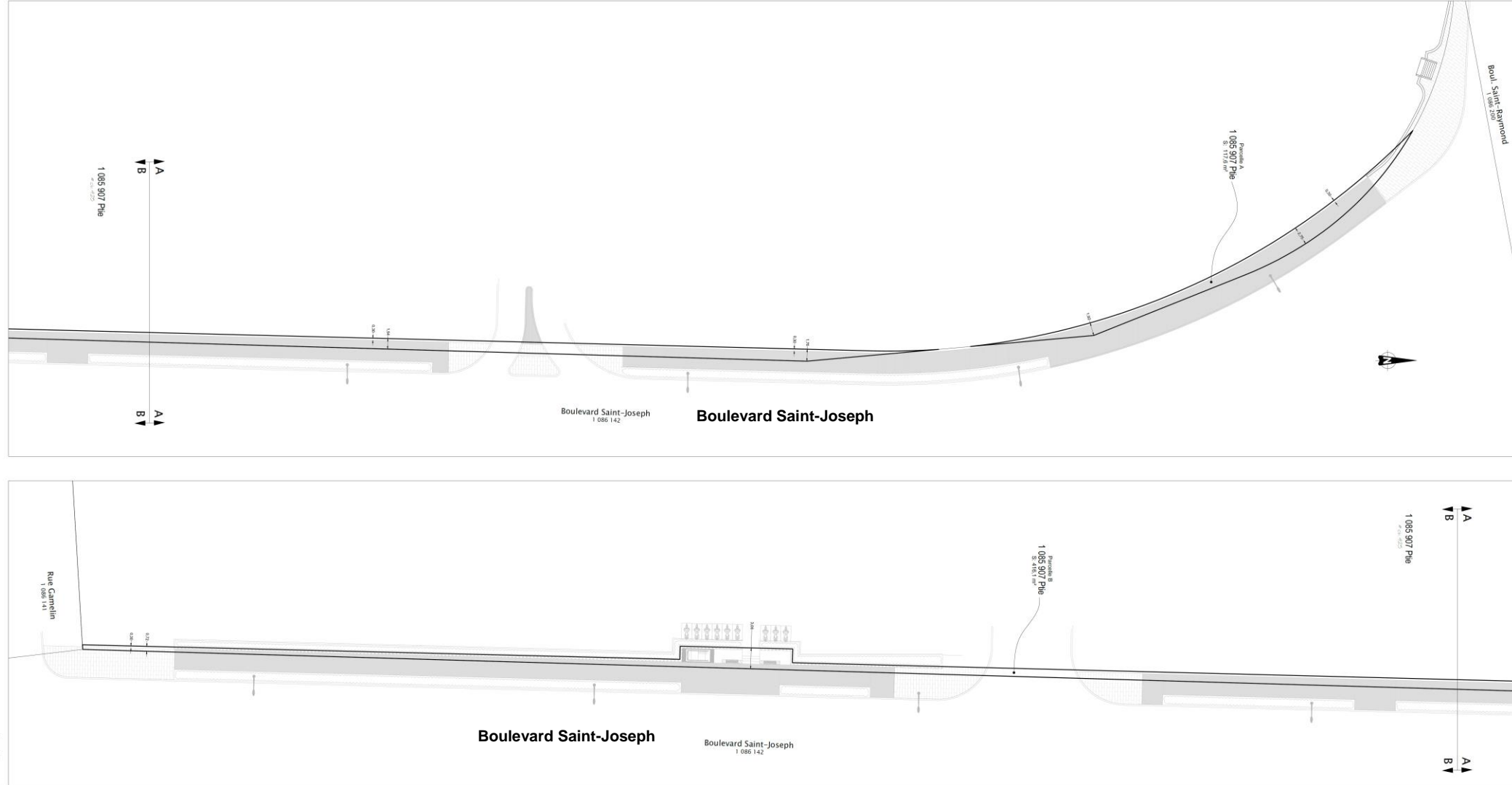
Vue du centre commercial vers le sud-ouest



Vue du centre commercial vers le sud-ouest (près du boulevard Saint-Raymond)

425, boulevard Saint-Joseph

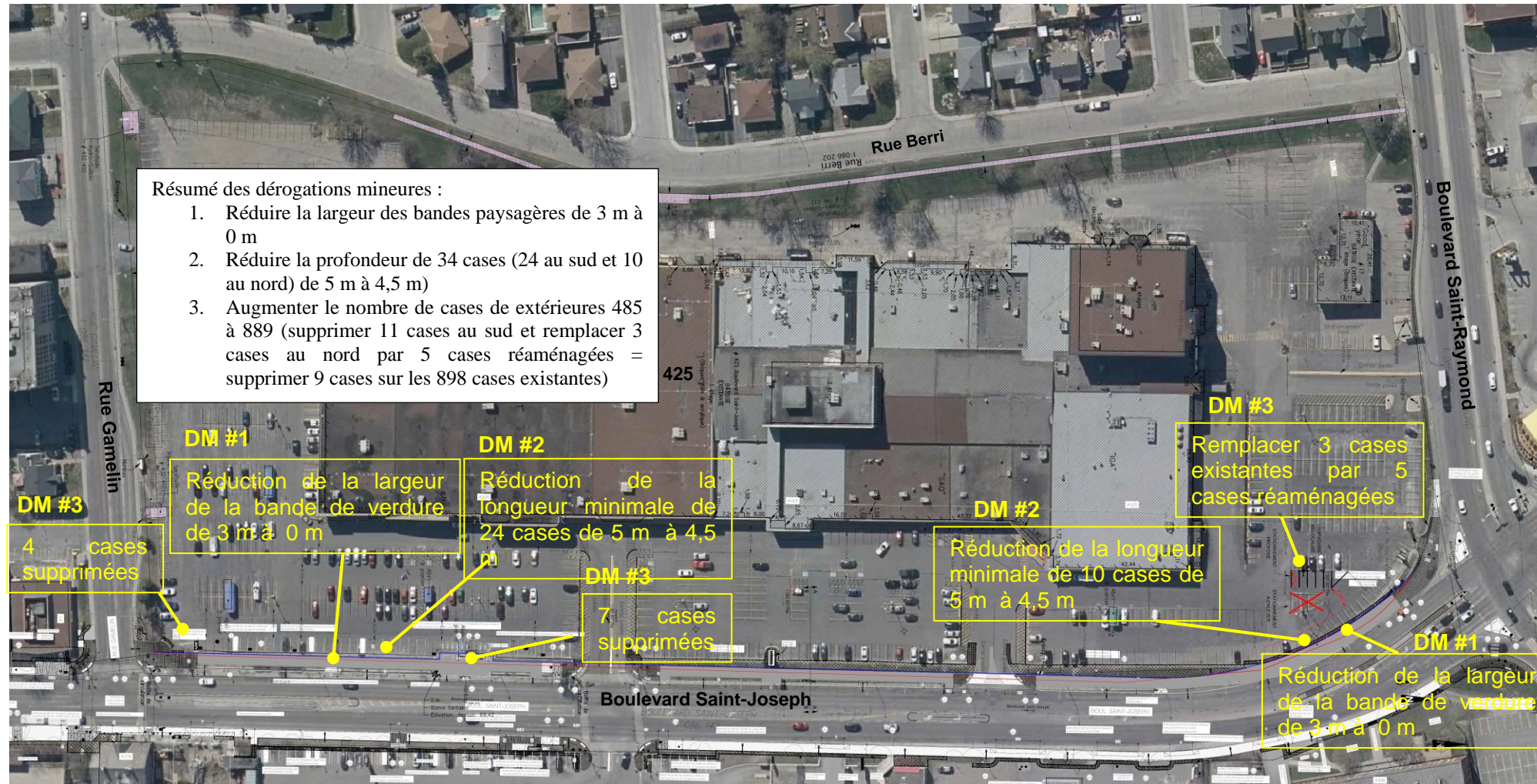
Annexe 3 : Plan montrant les parcelles de terrain cédées à la Ville de Gatineau



Plan d'implantation annoté par le SUDD

**Plan montrant les parcelles de terrain cédées à la Ville de Gatineau
Doris Lapointe, arpenteur-géomètre, 30 janvier 2020
425, boulevard Saint-Joseph**

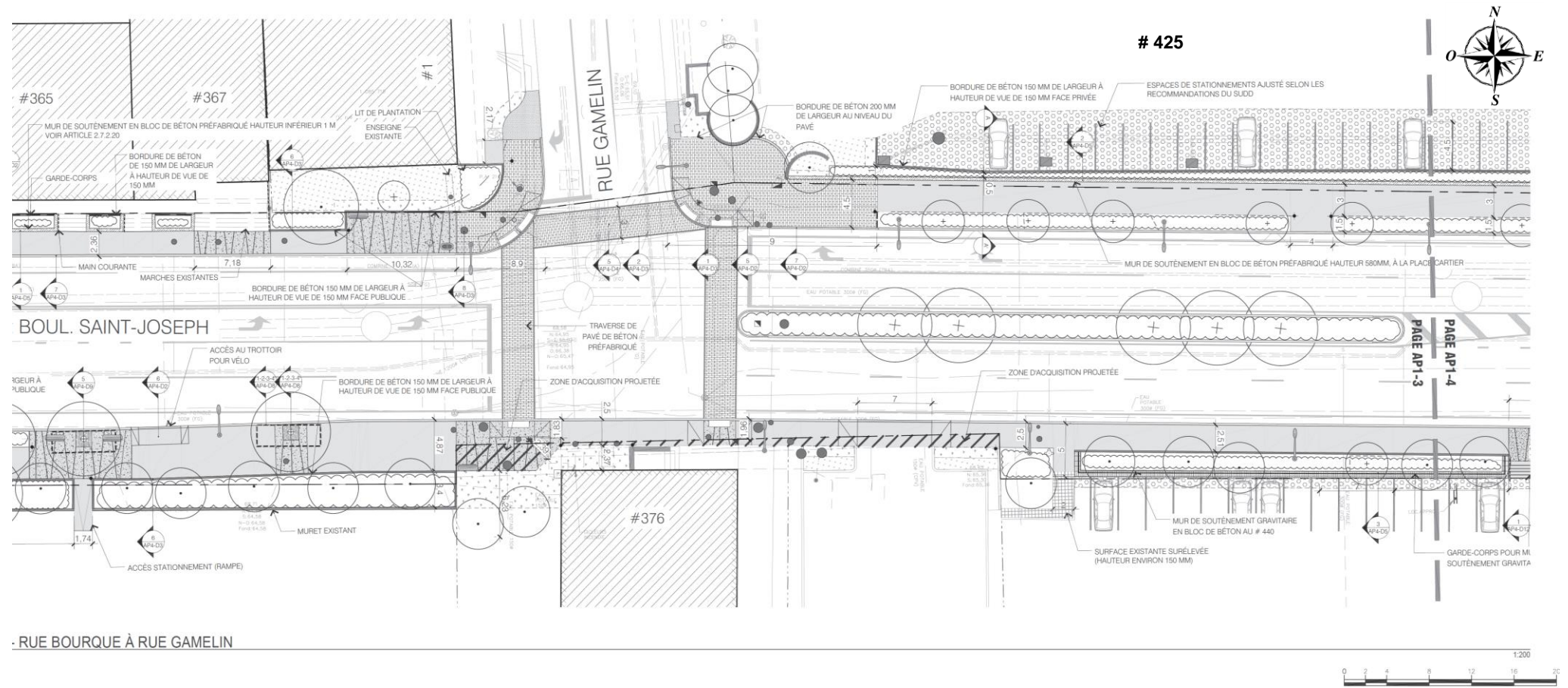
Annexe 4 : Centre commercial et espace de stationnement périphérique



Plan d'implantation annoté par le Sudd

Centre commercial et espace de stationnement périphérique
Ville de Gatineau - 18 février 2021
425, boulevard Saint-Joseph

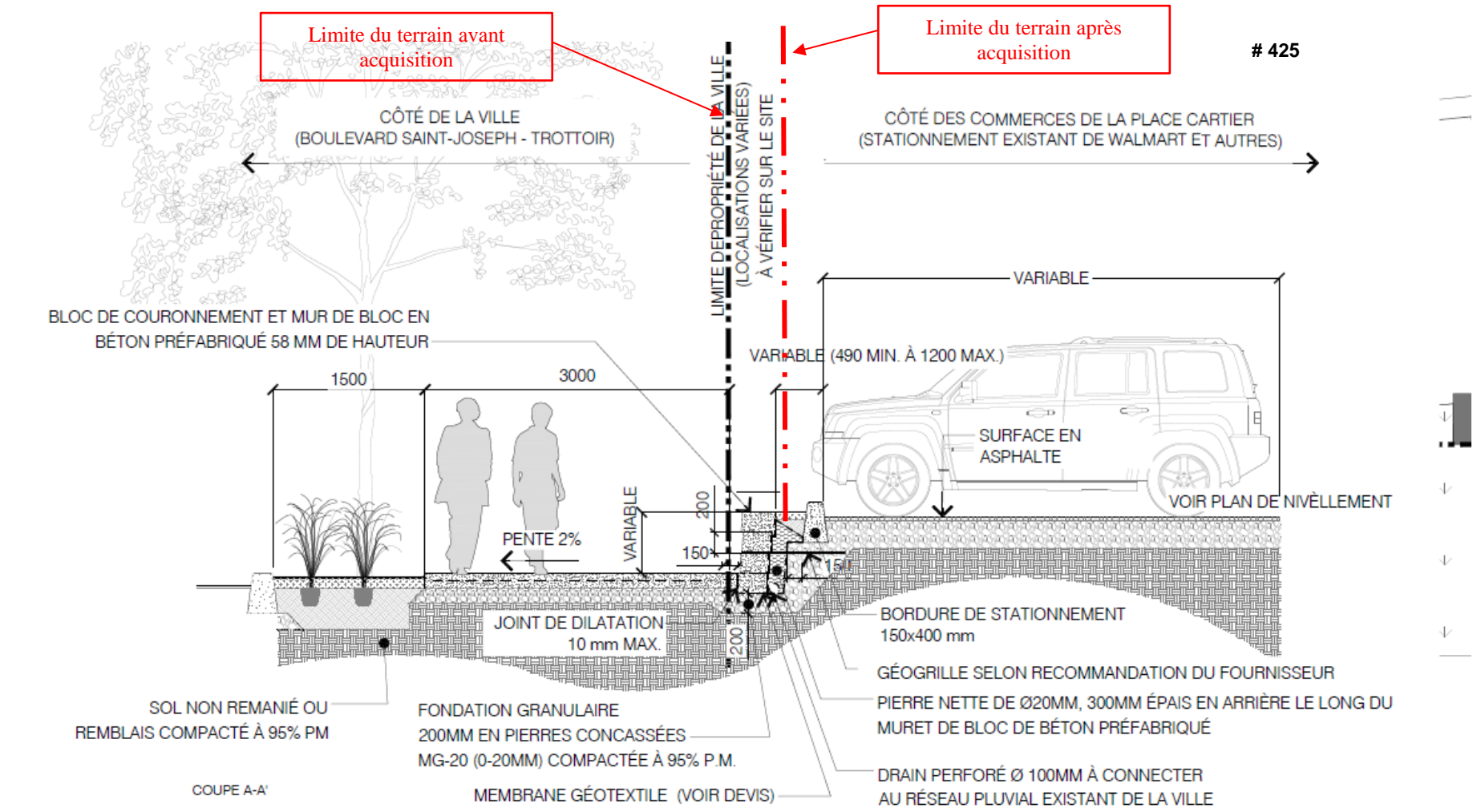
Annexe 5 : Plan – Services municipaux et réaménagement du boulevard Saint-Joseph



Plan d'implantation annoté par le SUDD

**Plan – Services municipaux et réaménagement du boulevard Saint-Joseph entre les boulevards Montclair et Saint-Raymond
Lashley et associés /Ville de Gatineau, 4 décembre 2020
425, boulevard Saint-Joseph**

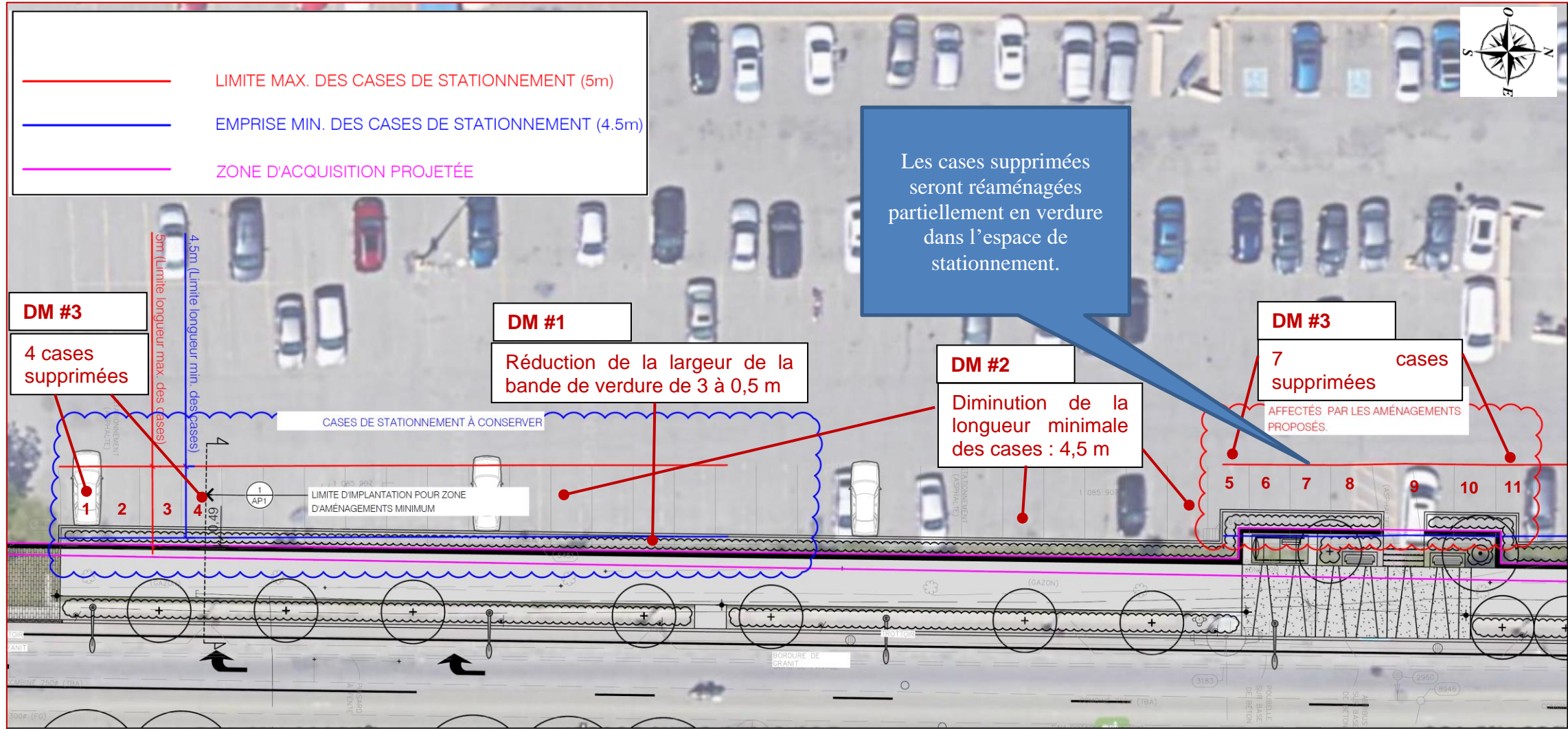
Annexe 6 : Plan de coupe – Réaménagement du boulevard Saint-Joseph



2 MUR DE SOUTÈNEMENT EN BLOC BÉTON PRÉFABRIQUÉ HAUTEUR 580 MM - PLACE CARTIER (COUPE TYPE)

Plan d'implantation annoté par le SUDD

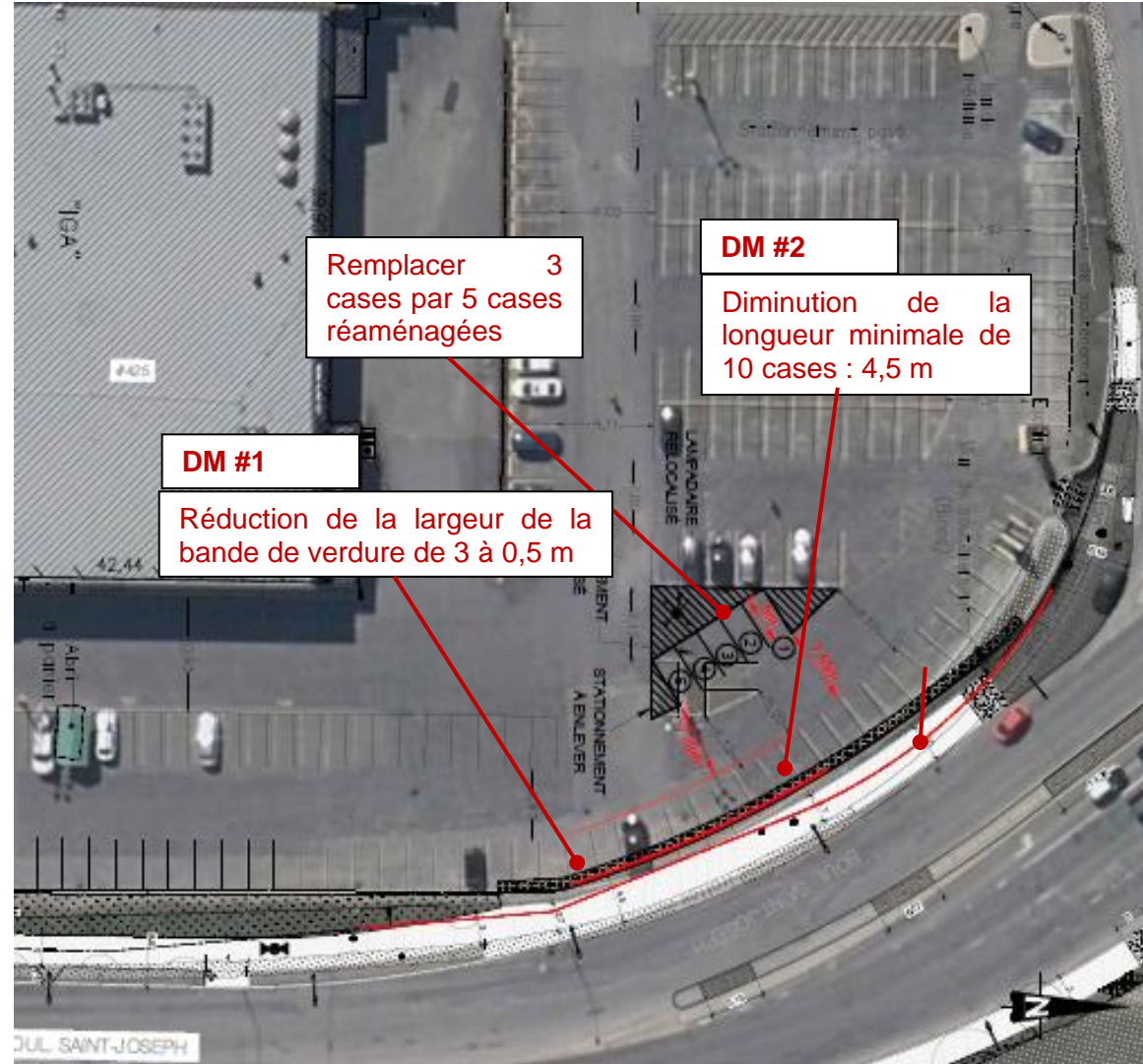
Annexe 7 : Réaménagement de l'espace de stationnement commercial proposé



Plan d'implantation annoté par le SUDD

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

Annexe 7 (suite): Réaménagement de l'espace de stationnement commercial proposé



[Plan d'implantation annoté par le Sudd](#)

**Réaménagement de l'espace de stationnement commercial proposé – Dérogations mineures proposées
Lashley et associés, 24 août 2020
425, boulevard Saint-Joseph**

Règlement de zonage numéro 532-2020 - Dérogations mineures

Disposition	Prescrite	Proposée	Explication
Bandes de verdure autour de l'espace de stationnement (art. 198 et 343)	3 m	0,5 m	- La cession des parcelles de terrain privé à la Ville engendre automatiquement une diminution de la largeur des bandes de verdure autour du stationnement, les rendant dérogatoires et de largeur variable jusqu'à presque nulle à certains endroits.
Longueur minimale des cases de stationnement (art. 283)	5 m	4,5 m	- Le projet entraîne la réduction de la longueur de 34 cases de stationnement dans deux sections du terrain privé (centre commercial). Sans cette diminution de la longueur des cases de 0,5 m, en raison du dégagement requis pour le stationnement, le devant des véhicules (notamment les pare-chocs) se prolongerait au-dessus du trottoir public projeté. Les cases de stationnement de longueur réduite serviront dorénavant au stationnement de petits véhicules, avec installation d'une enseigne informative à cet effet sur le terrain. La longueur de 4,5 m des cases est acceptable en se basant sur son adéquation pour les petits véhicules et que la réglementation municipale de l'ex-Ville de Hull permettait une telle longueur minimale de cases.
Nombre maximal de cases de stationnement (art. 667 : Lettre B)	485	889	<ul style="list-style-type: none"> - La propriété du 425, boulevard Saint-Joseph, est occupée par deux bâtiments existants, dont un centre commercial d'une superficie de plancher de 22 988,85 m². Le nombre maximal de cases extérieures autorisé est de 485 cases de stationnement au total. - Le site du centre commercial comprend actuellement un nombre total de 898 cases, et ce nombre est dérogatoire protégé par droit acquis, car avant 2005 aucune restriction de nombre de cases n'était applicable au zonage. - Le projet de réaménagement prévoit la suppression de quatre cases à l'extrémité sud-est du stationnement, car la bande acquise par la Ville à cet endroit est plus large et ne permet pas d'avoir la longueur minimale de 4,5 m de ces cases. De plus, sept autres cases seront supprimées à l'endroit où un abribus est projeté et dont l'implantation viendrait amputer lesdites cases existantes d'une plus grande partie de leur longueur, ce qui ne permet pas de les garder. - Par ailleurs, sur la section nord du site, le réaménagement du stationnement après l'acquisition d'une parcelle proche de l'intersection Saint-Joseph/Saint-Raymond résultera en la suppression de trois cases et leur remplacement par cinq cases réaménagées. Au total, le réaménagement du site impliquera donc la suppression de neuf cases. - La suppression de ces neuf cases ramènera donc le nombre total à 889 cases de stationnement extérieures, ce qui demeure au-dessus du maximum de 485 cases autorisé par la réglementation depuis 2005 avec l'entrée en vigueur du Règlement de zonage 502-2005. Même si la suppression des neuf cases permet de tendre vers la conformité, la dérogation mineure sur l'écart entre la norme (485 cases) et le nombre réel subsistant (889 cases) est requise, car la réglementation municipale ne prévoit pas de disposition permettant de régulariser la propriété en tendant vers la conformité. - L'espace occupé par les neuf cases de stationnement supprimées sera réaménagé partiellement en bandes paysagères. Le Service des infrastructures est disposé à agrandir la zone de verdure à ces endroits, le tout en obtenant l'accord du propriétaire du terrain.

Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explications complémentaires	Explication complémentaire du SUDD
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?				
Dérogation 1 : Réduire la largeur minimale des bandes de verdure de 3 m à 0,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		La présente demande de dérogation mineure ne représente pas un cas isolé, puisqu'une dérogation mineure de ce type a déjà été octroyée par la Ville de Gatineau en 2016 (CM-2016-9)) (voir en annexes). Cette dérogation mineure n'est toutefois pas utilisée, car le projet de 2016 a été abandonné par le propriétaire précédent.
Dérogation 2 : Réduire la longueur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		La présente demande concerne un cas isolé, puisqu'aucune dérogation mineure similaire n'a été accordée dans les zones Co-08-019, Co-08-254 et Co-08-256.
Dérogation 3 : Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 485 à 889	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		La présente demande de dérogation mineure ne représente pas un cas isolé, puisqu'une dérogation mineure de ce type a déjà été octroyée par la Ville de Gatineau en 2016 (CM-2016-9)) (voir en annexes). Cette dérogation mineure n'est toutefois pas utilisée, car le projet de 2016 a été abandonné par le propriétaire précédent.

Section 2 – À remplir par le SUDD

Justification de la demande

À remplir par le SUDD

d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?					
Dérogation 1 : Réduire la largeur minimale des bandes de verdure de 3 m à 0,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord En accord En accord	En cédant des parcelles de terrain à la Ville de Gatineau, à sa demande et pour des fins « d'utilité publique », la personne requérante rend non conforme sa propriété existante du 425, boulevard Saint-Joseph. La situation dérogatoire future n'émane pas de la volonté (demande de la Ville de Gatineau) du propriétaire du terrain alors que la propriété bénéficie de certains droits acquis sur la situation actuelle (nombre de cases et largeur des bandes paysagères). Comme le stationnement est dérogatoire et protégé par droit acquis, la modification du stationnement et l'exigence de conformité au règlement de zonage nécessiteraient le réaménagement complet de l'espace de stationnement alors que les travaux sont requis par la Ville de Gatineau sur le domaine public et <i>in extenso</i> sur la propriété privée.
Dérogation 2 : Réduire la longueur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3 : Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 485 à 889	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?					
Dérogation 1 : Réduire la largeur minimale des bandes de verdure de 3 m à 0,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord En accord En accord	Il est possible de modifier le projet pour le rendre conforme en réaménageant l'espace de stationnement existant pour fournir des bandes de verdure et des cases de stationnement conformes à la réglementation applicable. Cependant, cela occasionnerait des travaux majeurs qui ne découlent pas de la volonté du propriétaire du centre commercial.
Dérogation 2 : Réduire la longueur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3 : Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 485 à 889	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?					
Dérogation 1 : Réduire la largeur minimale des bandes de verdure de 3 m à 0,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		En accord En accord En accord	Hormis la Ville de Gatineau (domaine public), la propriété n'est adjacente à aucune autre propriété privée. Aucun préjudice ne sera causé par ces dérogations mineures sur le voisinage.
Dérogation 2 : Réduire la longueur minimale d'une case de stationnement de 5 m à 4,5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dérogation 3 : Augmenter le nombre maximal de cases de stationnement de 485 à 889	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En accord	Les travaux n'ont pas commencé et les certificats d'autorisation requis pour le mur de soutènement et le réaménagement de l'espace de stationnement n'ont pas été

Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			délivrés.
RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD					En accord	
<u>Avis important</u> Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.						



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 26 janvier 2016

CM-2016-9 **DÉROGATIONS MINEURES AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 502-2005 - 425, BOULEVARD SAINT-JOSEPH - AUGMENTER LE NOMBRE MAXIMAL DE CASES DE STATIONNEMENT, AUGMENTER LA LARGEUR MAXIMALE D'UNE ALLÉE D'ACCÈS UNIDIRECTIONNELLE, RÉDUIRE LA LARGEUR DES BANDES PAYSAGÈRES EXIGÉES LE LONG DE LA LIGNE DE RUE ET EXEMPTER DE L'AMÉNAGEMENT DE CERTAINES BANDES PAYSAGÈRES SUR LES FAÇADES DES BÂTIMENTS - DISTRICT ÉLECTORAL DU PARC-DE-LA-MONTAGNE-SAINTE-LOUISE - LOUISE BOUDRIAS**

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogations mineures a été formulée pour la propriété située au 425, boulevard Saint-Joseph dans le but de permettre la construction d'un nouveau bâtiment à vocation commerciale et de rénover le centre commercial existant pour constituer un projet commercial intégré;

CONSIDÉRANT QU'afin de permettre le projet, une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise afin d'autoriser la construction d'un centre commercial intégré aux zones commerciales C-08-019, C-08-254 et C-08-256;

CONSIDÉRANT QU'un projet d'insertion dans le secteur du boulevard Saint-Joseph assujéti au Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale doit également faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

CONSIDÉRANT QUE suite à la réalisation des travaux d'aménagement sur l'ensemble du terrain, le nombre total de cases de stationnement sur le site devra être réduit de 1 144 à 962 cases pour le projet;

CONSIDÉRANT QUE l'étude de circulation produite dans le cadre du projet a conclu à la nécessité de reconfigurer l'accès au terrain situé au nord du site de façon à prévoir uniquement un accès par virage à droite sans sortie et que la voie d'accès proposée présente une largeur à la ligne de lot de 6,75 m alors que la largeur maximale prévue au règlement pour une voie unidirectionnelle est de 5 m;

CONSIDÉRANT QUE la configuration en arc de cercle de l'intersection des boulevards Saint-Joseph et Saint-Raymond au nord du site conjugué avec la forme oblique de la partie du nouveau bâtiment faisant face à ce carrefour, implique la réduction, à certains endroits seulement, de la largeur minimale de 3 m de la bande paysagère requise sur la ligne de rue alors que la superficie totale cumulée de toutes ces bandes dépasse la superficie minimale exigée;

CONSIDÉRANT QU'en compensation de la superficie totale des bandes paysagères requises sur les façades des bâtiments commerciaux et pour laquelle une dérogation mineure est demandée, le projet propose l'amélioration des aménagements extérieurs ailleurs sur le site, notamment en insérant de nouvelles bandes paysagères et en fournissant un nouveau parcours identifiant la circulation piétonne sur le site;

CONSIDÉRANT QUE le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 7 décembre 2015, a recommandé d'accorder une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE, conformément aux articles 345 de la Loi sur les cités et villes et 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un avis public doit être affiché au bureau de la Ville et publié dans un journal diffusé sur le territoire de la ville au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure :

...2

CM-2016-9 (suite)

**IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE LOUISE BOUDRIAS
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER RICHARD M. BÉGIN**

ET RÉSOLU QUE ce conseil, suite à la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, accorde des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 425, boulevard Saint-Joseph visant à :

- augmenter le nombre maximal de cases de stationnement appliqué aux nouvelles constructions du projet commercial intégré de 921 à 962;
- augmenter la largeur d'une allée d'accès unidirectionnelle de 5 m à 6,75 m;
- réduire la largeur de quelques bandes paysagères requises le long de la ligne de rue de 3 m à 0 m;
- réduire la largeur des bandes paysagères requises en façade principale des nouvelles constructions du projet commercial intégré de 1,5 m à 0 m;
- réduire la largeur des bandes paysagères requises sur les façades autres que la façade principale des nouvelles constructions du projet commercial intégré de 1 m à 0 m,

le tout, comme illustré au document intitulé :

- Dérogations mineures demandées - 425, boulevard Saint-Joseph, 10 novembre 2015;

et ce, conditionnellement à :

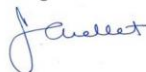
- l'approbation par ce conseil de la demande de modification du Règlement de zonage numéro 502-2005;
- l'acceptation par le Comité sur les demandes de démolition de la demande de démolition partielle du bâtiment principal existant.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 26 janvier 2021.

Adoptée

soussignée, M^e Suzanne Ouellet, greffier de la Ville de Gatineau, certifie par les présentes que l'extrait dessus est conforme.

Le greffier,



M^e Suzanne Ouellet

Copie de la résolution du Conseil municipal du 26 janvier 2016 (CM-2016-9) accordant des dérogations mineures similaires à celles demandées en 2022 425, boulevard Saint-Joseph