

**PIIA – Modifier le volet architectural du PIIA approuvé pour une habitation multifamiliale – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Belizaire**

**R-CCU-2022-05-16 / 56**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée au 275, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et qu'il requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72) ainsi que d'approuver les modifications architecturales sur les façades du bâtiment en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures déjà accordées par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables, soit celles du règlement de zonage maintenant abrogé numéro 502-2005, et qu'il respecte toujours la majorité des critères applicables aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour un boisé de protection et d'intégration et pour le cœur du village du Plateau;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une modification au 275, rue de Bruxelles, visant à modifier les façades de l'habitation multifamiliale approuvée à la suite de réaménagement intérieur des logements et de l'augmentation du nombre de logements autorisés de 366 à 392 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles.

Et ce, conditionnellement à l'autorisation par le conseil municipal de l'augmentation du nombre de logements de 366 à 392 en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005. Il est convenu que cette résolution modifie seulement les élévations du bâtiment projeté et que la résolution CM-2020-94 encore en vigueur du PIIA demeure applicable pour les autres volets du PIIA (implantation, volumétrie, aménagement extérieur).

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Usage conditionnel – Augmenter le nombre de logements maximum dans un bâtiment de 366 à 392 logements – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire**

**R-CCU-2022-05-16 / 57**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée pour la propriété située au 275, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72);

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées sont conformes aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au PIIA de boisé de protection et intégration ainsi que ceux du PIIA du cœur du village du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit toujours des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude de vent soumise par le requérant;

**CONSIDÉRANT** qu'à l'exception des dérogations mineures déjà consenties par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables soit celles du Règlement de zonage numéro 502-2005 maintenant abrogé, qu'il respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, une modification au 275, rue de Bruxelles, visant à permettre d'augmenter le nombre maximum de logements autorisés dans une habitation multifamiliale isolée à construire de 366 à 392 logements, comme illustrée dans l'analyse de projet aux documents :

- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - Par NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles.

Et que cette autorisation du conseil inclut les modifications architecturales mineures du projet et remplace par le fait même les élévations du bâtiment telles qu'approuvées par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 via la résolution CM-2020-94.


Il est à noter que la résolution CM-2020-72 de l'usage conditionnel initial est abrogée, et deviendra nulle et sans effet.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

Modifier un usage conditionnel autorisant d’augmenter le nombre de logements autorisés dans le bâtiment de 366 à 392 logements		
Adresse	275, rue de Bruxelles	
Secteur	Aylmer	
District	Plateau (4)	
Conseiller/Conseillère	Bettyna Belizaire	
Année de construction	N/A	
Classe d’usage	Habitation (h)	
Structure de bâtiment	Isolée	
Nombre de logements	De 366 à 392	
Nombre d’étages	10	
Toiture (revêtement)	Membrane élastomère	
Revêtement(s) extérieur(s)	Briques et panneaux de fibrociment	
Liste patrimoine bâti	Non	
Valeur patrimoniale	N/A	
État de vétusté	N/A	
Évaluation municipale	1 647 600\$ (terrain seulement)	
Règlements concernés		Recommandation SUDD
Usages conditionnels n° 506-2005		Recommandé
		- Augmenter le nombre de logements autorisés d’une habitation multifamiliale à construire de 366 à 392.

Contexte		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un projet de construction d’une habitation multifamiliale isolée comptant 366 logements a été présenté au conseil en 2020 sur un terrain vacant situé à l’angle du boulevard du Plateau et de la rue de Bruxelles.</li> <li>Le 18 février 2020, le conseil municipal approuvait un Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) et un usage conditionnel, et accordait des dérogations mineures aux fins de la réalisation de ce projet.</li> <li>Un permis pour les travaux de réalisation de l’excavation et de la fondation a été délivré en 2020. Toutefois, les travaux n’ont pas commencé et un nouveau permis de construire devra être délivré en fonction de la modification du nombre de logements.</li> </ul>		
PIIA Boisé de protection et d’intégration et cœur du village du Plateau  (CM-2020-94)	Dérogations mineures Règlement de zonage numéro 502-2005  (CM-2020-71)	Usage conditionnel Bâtiment comportant plus de 100 logements  (CM-2020-72)
Approbation des plans suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation;</li> <li>Aménagement paysager;</li> <li>Architecture et façades du bâtiment;</li> <li>Perspectives architecturales.</li> </ul>	Augmenter la marge avant de 4 m à 12 m. Autoriser l’empiètement d’un accès au terrain et des allées d’accès sur la façade principale du bâtiment. Autoriser un empiètement du stationnement sur la façade principale d’un bâtiment. Réduire la distance entre deux accès au terrain de 6 m à 2 m. Réduire la distance entre un espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 2,7 m.	Autoriser une habitation multifamiliale en structure isolée comptant 366 logements
Note : Les résolutions seront sans effet pour les éléments non réalisés du projet à compter du 18 février 2025.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Comme les logements avec une chambre à coucher intégrant un espace de travail sont fortement demandés par la clientèle, la disposition des différents espaces des logements par étage a été révisée.</li> <li>Cet exercice a permis d’ajouter 26 logements supplémentaires au nombre maximum de 366 logements originalement prévus et approuvés.</li> <li>La demande vise donc à faire modifier l’usage conditionnel accordé par le conseil municipal le 18 février 2020 afin d’augmenter le nombre maximum de logements de 366 à 392.</li> <li>L’augmentation du nombre total de logements implique de légères modifications aux façades du bâtiment approuvé. Ces modifications sont mineures, elles visent principalement le déplacement de certaines ouvertures et des balcons sans altérer le concept architectural initial du projet.</li> </ul>		

- L'habitation multifamiliale isolée proposée demeurera composée de deux parties, soit une partie à neuf étages et une autre partie à 10 étages. Ces deux parties seront reliées par un volume au rez-de-chaussée qui abritera des locaux communs à l'usage des futurs résidents.
- Le projet de construction prévoit toujours une variété de typologie de logements variant entre une chambre et trois chambres à coucher.
- Ces modifications sont toujours conformes aux critères et objectifs des Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au projet et déjà approuvés par le conseil. Des élévations comparatives et un plan présentant ces changements sont disponibles en annexes aux fins d'information et mise à jour.
- L'augmentation de 26 logements au bâtiment approuvé résulte du réaménagement intérieur des logements et aucun agrandissement n'est prévu à la volumétrie du bâtiment précédemment approuvée.
- Un réaménagement intérieur des sous-sols permettra également d'ajouter 11 nouvelles cases de stationnement pour voitures et approximativement 126 cases de stationnement pour vélos.
- Le Service des infrastructures a confirmé que l'augmentation de 26 logements ne nécessite pas une révision des plans directeurs de desserte et la division circulation de ce service ne requiert pas une révision de l'étude de circulation déposée (faible augmentation du nombre de cases de stationnement et des déplacements prévue).

#### **PIIA – Modifier le volet architectural du PIIA approuvé pour une habitation multifamiliale – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée au 275, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, et qu'il requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72) ainsi que d'approuver les modifications architecturales sur les façades du bâtiment en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT** qu'à l'exception des dérogations mineures déjà accordées par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables, soit celles du règlement de zonage maintenant abrogé numéro 502-2005, et qu'il respecte toujours la majorité des critères applicables aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour un boisé de protection et d'intégration et pour le cœur du village du Plateau :

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver une modification, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 au 275, rue de Bruxelles, visant à modifier les façades de l'habitation multifamiliale approuvée à la suite de réaménagement intérieur des logements et de l'augmentation du nombre de logements autorisés de 366 à 392 logements, comme illustré aux documents :

- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;

Conditionnellement à l'autorisation par le conseil municipal de l'augmentation du nombre de logements de 366 à 392 en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, il est convenu que cette résolution modifie seulement les élévations du bâtiment projeté et que la résolution CM-2020-94 encore en vigueur du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) demeure applicable pour les autres volets du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (implantation, volumétrie, aménagement extérieur).

#### **Usage conditionnel – Augmenter le nombre de logements autorisés d'une habitation multifamiliale de 366 à 392 logements – 275, rue de Bruxelles – District électoral du Plateau (4) – Bettyna Belizaire**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à augmenter le nombre total de logements d'une habitation multifamiliale isolée approuvée a été formulée pour la propriété située au 275, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** cette modification qui augmente de 366 à 392 le nombre de logements nécessite une nouvelle approbation du projet en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et requiert l'abrogation de la résolution précédente (CM-2020-72);

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées n'ont pas pour effet d'altérer l'intégration du bâtiment projeté à son milieu d'insertion, car le concept volumétrique et architectural offre des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications proposées sont conformes aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de boisé de protection et intégration ainsi que ceux du PIIA du cœur du village du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit toujours des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude de vent soumise par le requérant;

**CONSIDÉRANT** qu'à l'exception des dérogations mineures déjà consenties par le conseil, le projet est toujours conforme aux normes qui lui étaient applicables soit celles du Règlement de zonage numéro 502-2005 maintenant abrogé, qu'il respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver une modification, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 275, rue de Bruxelles, visant à permettre d'augmenter le nombre maximum de logements autorisés dans une habitation multifamiliale isolée à construire de 366 à 392 logements, comme illustré aux documents :

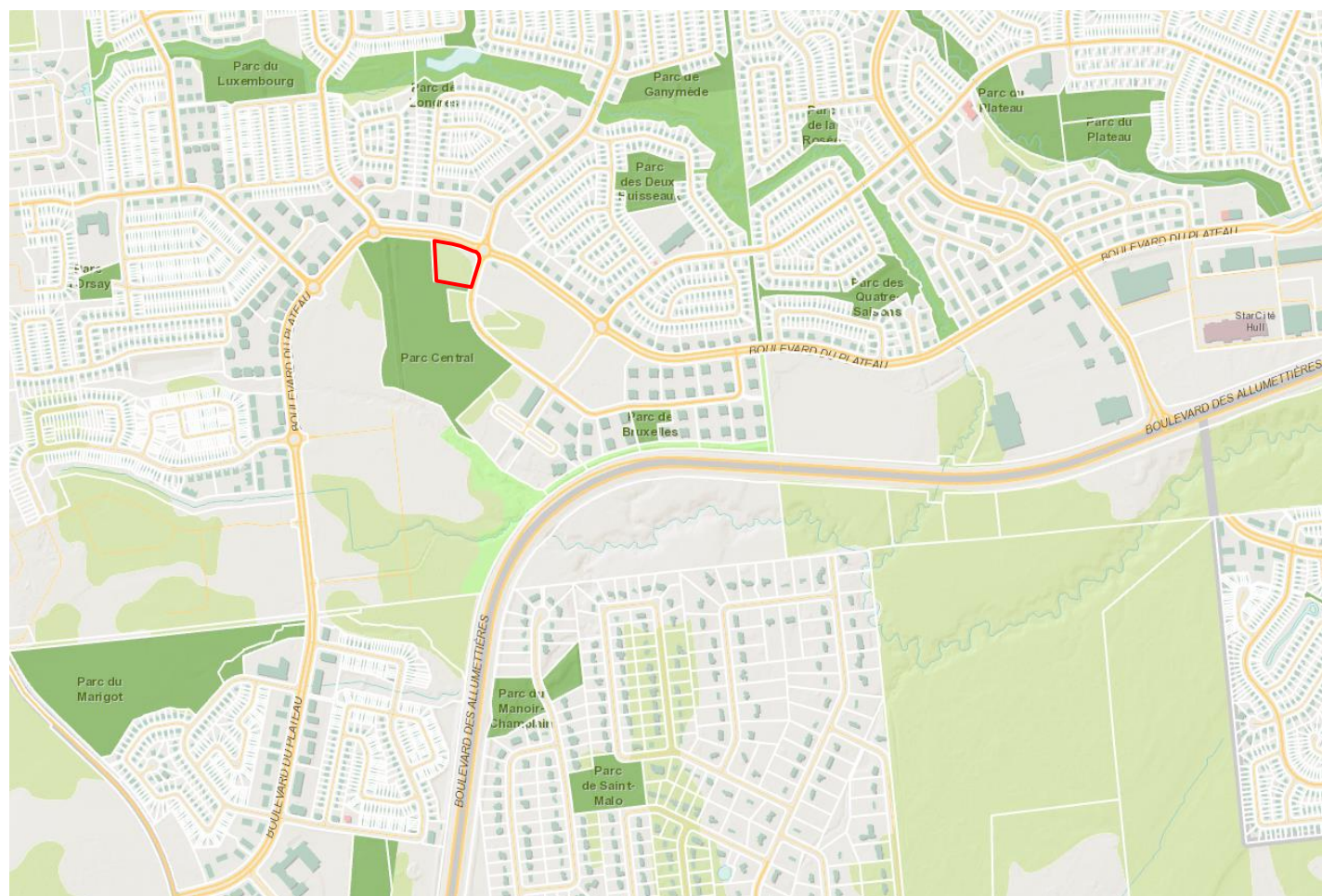
- Élévations comparatives présentant les ajustements proposés - NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;
- Plans des étages présentant les ajustements proposés - NEUF ARCHITECT(E)S – février 2022 – 275, rue de Bruxelles;

et que cette autorisation du conseil inclut les modifications architecturales mineures du projet et remplace par le fait même les élévations du bâtiment telles qu'approuvées par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 via la résolution CM-2020-94.

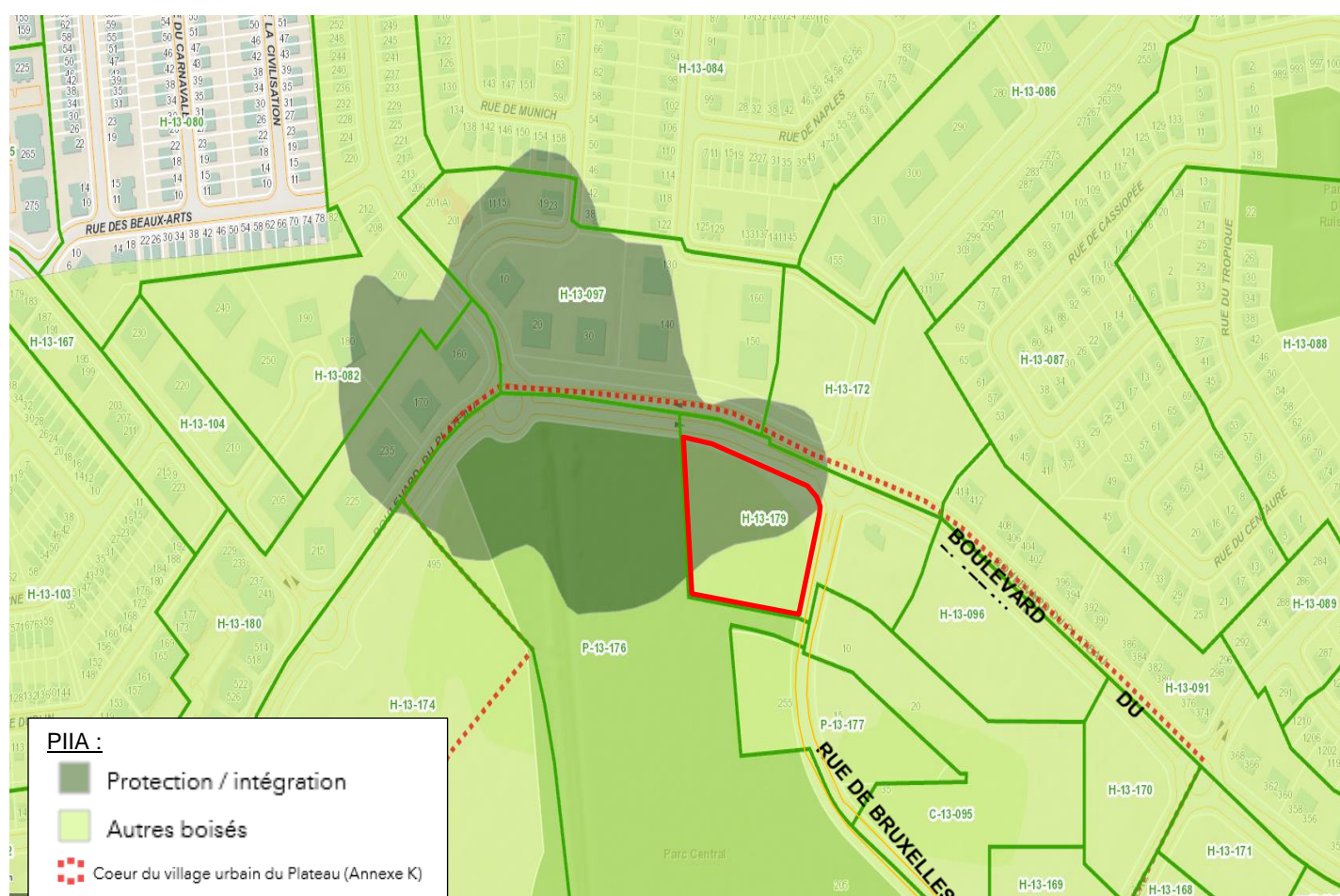
Il est à noter que la résolution CM-2020-72 de l'usage conditionnel initial est abrogée, et deviendra nulle et sans effet.



## Annexe 1 : Plan de localisation, de zonage et de PIIA



Terrain visé



**275, rue de Bruxelles**



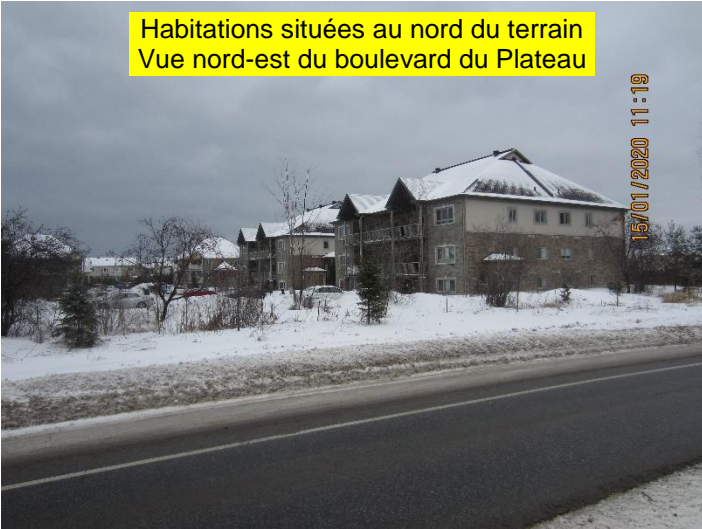
Annexe 2 : Photos du terrain visé et des environs



275, rue de Bruxelles



Annexe 2 (suite) : Photos du terrain visé et des environs



275, rue de Bruxelles



Annexe 9 : Résolutions approuvant le projet



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2020

**CM-2020-72      USAGE CONDITIONNEL - CONSTRUIRE UNE HABITATION MULTIFAMILIALE EN STRUCTURE ISOLÉE D'UN MAXIMUM DE 366 LOGEMENTS - 225, RUE DE BRUXELLES - DISTRICT ÉLECTORAL DU PLATEAU - MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comportera un maximum de 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du Règlement numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment s'intègre à son milieu d'insertion en offrant des jeux de volumes et de revêtements extérieurs rappelant les bâtiments du nouveau développement l'Agora et la future bibliothèque du Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet prévoit des mesures d'atténuation des effets d'accélération des vents dans la cour intérieure, comme recommandé par l'étude de vent soumise par le requérant;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme aux normes du Règlement de zonage numéro 502-2005 et respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE**, conformément aux articles 345 de la *Loi sur les cités et villes* et 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un avis public doit être affiché au bureau de la Ville, publié dans un journal diffusé sur le territoire de la ville et placé bien en vue sur l'emplacement visé par la demande au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur la demande d'autorisation d'un usage conditionnel; cet avis public a été publié le 29 janvier 2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 10 février 2020, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOCELYN BLONDIN**

**ET RÉSOLU QUE** ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, un projet au 225, rue de Bruxelles, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée pour un maximum de 366 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par Service de l'urbanisme et du développement durable - 225, rue de Bruxelles;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades nord et sud proposées - Neuf architect(e)s - 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades est (principale) et ouest proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - Futur 225, rue de Bruxelles;
- L'architecture du bâtiment proposé - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles,

et ce, conditionnellement à :

- l'approbation du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- l'approbation par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 18 février 2025.

Adoptée

**275, rue de Bruxelles  
(225, rue de Bruxelles était l'ancienne adresse de la propriété visée)  
CM-2020-72 – Usage conditionnel approuvé**



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2020

**CM-2020-94      PIIA - CONSTRUIRE UNE HABITATION MULTIFAMILIALE EN STRUCTURE ISOLÉE - 225, RUE DE BRUXELLES - DISTRICT ÉLECTORAL DU PLATEAU - MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles, située dans deux secteurs de plan d'implantation et d'intégration architecturale, le secteur de boisés de protection et d'intégration et le secteur du cœur du Village urbain le Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comporte 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du règlement numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet requiert l'octroi par le conseil de cinq dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude de caractérisation du boisé et du milieu naturel a conclu que le boisé de protection et d'intégration identifié sur ce terrain est jugé être de très faible valeur écologique;

**CONSIDÉRANT QU'**il est envisagé d'abattre tous les arbres situés sur le terrain et de planter 59 nouveaux arbres, dont 12 d'espèces nobles;

**CONSIDÉRANT QU'**une promesse de cession doit être signée entre la Ville de Gatineau et le promoteur pour la bande de terrain adjacente au boulevard du Plateau afin d'aménager une piste multifonctionnelle;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures, ces travaux sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, et qu'ils respectent la majorité des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 relatifs aux secteurs de boisés de protection et d'intégration et du cœur du Village urbain le Plateau;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 10 février 2020, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSE PAR MADAME LA CONSEILLERE MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOCELYN BLONDIN**

**ET RÉSOLU QUE** ce conseil approuve, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, un projet au 225, rue de Bruxelles, visant la construction d'une habitation multifamiliale en structure isolée comprenant 366 logements dans les secteurs de boisés de protection et d'intégration et du cœur du Village urbain du Plateau, comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan d'implantation proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par le SUDD - 225, rue de Bruxelles;
- Aménagement paysager proposé - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - Annoté par le SUDD - 225, rue de Bruxelles;
- Perspectives proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades nord et sud proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles;
- Façades est (principale) et ouest proposées - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 – Futur 225, rue de Bruxelles;
- L'architecture du bâtiment proposé - Neuf architect(e)s – 13 novembre 2019 - 225, rue de Bruxelles,

**et ce, conditionnellement à l'approbation :**

- par le conseil des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 demandées;
- du projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 18 février 2025.

**Madame la conseillère Audrey Bureau vote contre ce projet de résolutions.**

Adoptée sur division

**275, rue de Bruxelles  
(225, rue de Bruxelles était l'ancienne adresse de la propriété visée)  
CM-2020-94 – PIIA approuvé**



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2020

**CM-2020-71      DÉROGATIONS MINEURES - CONSTRUIRE UNE HABITATION MULTIFAMILIALE EN STRUCTURE ISOLÉE - 225, RUE DE BRUXELLES - DISTRICT ÉLECTORAL DU PLATEAU - MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à construire une habitation multifamiliale en structure isolée a été formulée pour la propriété située au 225, rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** ces travaux nécessitent une approbation en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment comporte 366 logements et qu'un usage conditionnel doit être accordé par le conseil à cette fin en vertu du règlement numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande nécessite l'octroi de cinq dérogations mineures, aux dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005, relatives à la marge avant du bâtiment et aux aménagements extérieurs liés aux accès au terrain et au stationnement;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau prévoit aménager une piste multifonctionnelle au sud du boulevard du Plateau et qu'aucun accès au terrain n'est permis ni prévu sur ce boulevard;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement du débarcadère en cour avant est recommandé par le Service des infrastructures, Division de la circulation en raison d'une forte densité des constructions prévues dans le secteur d'insertion qui engendrera une circulation automobile importante sur la rue de Bruxelles;

**CONSIDÉRANT QUE** les trois cases de stationnement extérieur qui seront aménagées en cour avant à même le débarcadère sont prévues pour du stationnement de courte durée;

**CONSIDÉRANT QU'**à l'exception des dérogations mineures demandées, le projet est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement;

**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 ce conseil doit statuer sur la demande de dérogation mineure; cet avis public a été publié le 29 janvier 2020;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 10 février 2020, a ratifié la recommandation du Service de l'urbanisme et du développement durable :

**IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA CONSEILLÈRE MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER JOCELYN BLONDIN**

**ET RÉSOLU QUE** ce conseil accorde des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 au 225, rue de Bruxelles, visant à :

- ~~augmenter~~ la marge avant du bâtiment de 4 m à 12 m;
- ~~autoriser~~ l'empiètement des accès au terrain et des allées d'accès sur la façade principale du bâtiment;
- ~~autoriser~~ l'empiètement du stationnement sur la façade principale du bâtiment;
- ~~réduire~~ la distance entre deux accès au terrain de 6 m à 2 m;
- ~~réduire~~ la distance entre l'espace de stationnement et le mur du bâtiment de 6 m à 2,7 m,

~~comme~~ illustré dans l'analyse de projet au document intitulé Plan d'implantation partiel proposé et identification des dérogations mineures - Neuf architect(e)s – 29 janvier 2020 - 225, rue de Bruxelles, et ce, conditionnellement à l'approbation :

- ~~du~~ projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- ~~du~~ projet par le conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels.

De plus, il est résolu que cette résolution soit sans effet pour les éléments non réalisés à compter du 18 février 2025.

Adoptée

**275, rue de Bruxelles  
(225, rue de Bruxelles était l'ancienne adresse de la propriété visée)  
CM-2020-94 – Dérogations mineures approuvées**



Annexe 10 : Objectifs et critères des PIIA applicables à l’architecture du bâtiment

OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA PROTECTION DES BOISÉS DE PROTECTION ET D’INTÉGRATION

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005  
Tableau 27B

Intégration architecturale					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 <sup>o</sup>	Favoriser l'intégration des bâtiments à une thématique du milieu d'insertion	a) Est-ce que l'emploi de bois ou d'agglomérés imitant les planches à déclin est favorisé comme matériau de revêtement complémentaire à la maçonnerie exigée au règlement de zonage en vigueur, sauf lorsque justifié par l'architecture du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que le déclin de vinyle ou d'aluminium est évité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'emploi de matériaux réfléchissants est évité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que l'emploi de matériaux synthétiques est évité pour les balcons, perrons, escaliers, garde-corps et rampes?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 <sup>o</sup>	Assurer une uniformité visuelle à l'ensemble du projet	a) Est-ce que les changements brusques de densité d'habitation sont évités et est-ce que l'utilisation des rues et espaces verts-est privilégiée pour assurer la transition lors de changements de densité?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que l'architecture rappelle les traits dominants du milieu, et est-ce qu'elle s'y assimile par la similitude du rythme et des proportions d'ouvertures, l'harmonisation des détails architecturaux, des formes des toits et du volume général des bâtiments?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que la façade principale du bâtiment, par son traitement extérieur et ses composantes architecturales, est mise en évidence et s'harmonise à celles du milieu d'insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 <sup>o</sup>	Assurer un gabarit uniforme des constructions	a) Est-ce que les différences de hauteur trop prononcées entre bâtiments voisins sont évitées?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 <sup>o</sup>	Rechercher une architecture de qualité	a) Est-ce que l'ensemble des éléments architecturaux permet de conserver l'uniformité visuelle des ensembles construits (revêtement extérieur, hauteur bâtiments, superficie de plancher minimale) et évite la monotonie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Est-ce que certains détails architecturaux relevant l'apparence d'un bâtiment sont accentués (matériaux de revêtement compatibles, prévision d'éléments de construction, partie de bâtiment en retrait/saillie)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Est-ce que l'utilisation d'une famille de matériaux de revêtement et de couleurs adaptés au milieu d'insertion est prévue?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) Est-ce que des matériaux de revêtement durables et résistant au climat sont choisis?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) Est-ce que les changements de matériaux de revêtement sur les façades sont limités lorsqu'ils ne coïncident pas avec une articulation du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) Est-ce que les accès sont soulignés par une protection climatique adéquate?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Est-ce que toutes les façades visibles de la rue sont traitées avec le même soin que la façade principale, tout comme les façades d'un bâtiment susceptible de constituer un repère visuel?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Explications complémentaires :**

- L’architecture du projet rappelle les traits dominants des bâtiments du développement l’Agora situés directement de l’autre côté de la rue par son architecture contemporaine, sa volumétrie rectangulaire et son jeu de matériaux pâles et foncés.
- La différence de la hauteur avec le bâtiment de la bibliothèque est importante. La distance entre ses deux bâtiments est aussi importante. Le traitement architectural proposé s’inspire de celui retrouvé à la bibliothèque ce qui diminue le contraste visuel entre les deux bâtiments.
- Afin d’établir un rapport avec la nouvelle bibliothèque du Plateau, la partie du bâtiment qui sera située à l’angle du Boulevard du Plateau et de la rue de Bruxelles aura un étage avec un revêtement extérieur en mur rideau transparent.
- L’étage en retrait de la partie du bâtiment à neuf étages et la mezzanine de la partie du bâtiment à 10 étages sont inspirés du nouveau développement l’Agora.
- Le bâtiment recevra un revêtement des murs extérieurs composé majoritairement de briques grises et de panneaux de fibrociment blanc qui rappellent les matériaux présents sur les bâtiments voisins existants ou en cours de construction (annexe 3, 7 et 8).

**Avis important**  
 Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Objectifs et critères relatifs au cœur du Village urbain le Plateau**  
**Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005**

Tableau 39.03B

Intégration architecturale des constructions					
Objectifs		Critères d'évaluation	OUI	NON	N/A
1 <sup>o</sup>	Privilégier une composition architecturale distinctive	a) Les détails architecturaux mettent en valeur les composantes structurales du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'articulation des façades contribue à la richesse de la composition architecturale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Un élément architectural distinctif souligne le couronnement du bâtiment?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		d) La variation chromatique des matériaux du bâtiment brise la linéarité de la façade?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		e) La façade du bâtiment donnant sur l'espace de stationnement en cour arrière présente un traitement architectural similaire à celui de la façade avant?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		f) L'architecture des bâtiments est contemporaine et distinctive?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		g) Le coin du bâtiment donnant sur le domaine public présente un traitement architectural distingué et une fenestration généreuse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 <sup>o</sup>	Assurer l'harmonie des gabarits, de la hauteur et de la volumétrie	a) Les espaces techniques et mécaniques sont dissimulés et en retrait?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les constructions hors toit ne sont pas visibles depuis le domaine public?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 <sup>o</sup>	Encourager l'utilisation de matériaux de qualité	a) Les matériaux de revêtement extérieur sont de couleur sobre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les matériaux de revêtement extérieur ne créent pas de reflets lumineux?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 <sup>o</sup>	Mettre en valeur l'architecture du bâtiment par un éclairage approprié	a) L'éclairage utilisé est indirect et s'intègre à la composition architecturale des façades?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) L'éclairage contribue à la mise en valeur de l'architecture et assure la sécurité des usagers?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Les faisceaux lumineux de l'éclairage sont dirigés vers le sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 <sup>o</sup>	Favoriser des façades commerciales dont la composition contribue à l'animation du domaine public	a) Les façades des étages au-dessus des vitrines commerciales du rez-de-chaussée sont légèrement en porte-à-faux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Les façades du rez-de-chaussée présentent de nombreuses ouvertures?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		c) Les entrées menant à un usage du groupe Commercial (c) et les vitrines sont sur le même plan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		d) Les entrées menant à un usage du groupe Commercial (c) et les vitrines ont un traitement architectural similaire?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		e) Le projet encourage l'installation d'auvents rétractables surmontant les vitrines commerciales?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6 <sup>o</sup>	Distinguer l'occupation résidentielle par un traitement architectural approprié	a) Les façades des étages résidentiels se distinguent par l'intégration d'aires d'agrément?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les façades des étages résidentiels présentent une fenestration généreuse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Un matériau distinctif accentue les ouvertures?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		d) Les entrées résidentielles sont en retrait par rapport à la façade commerciale et sont protégées par des marquises?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7°	Distinguer l'occupation « bureau » par un traitement architectural approprié	a) Les entrées menant aux étages comportant des bureaux sont en retrait?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		b) Un matériau noble, une paroi de maçonnerie ou une couleur accentue les entrées menant aux bureaux?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8°	Réduire l'impact des îlots de chaleur	a) Les matériaux de recouvrement et les aménagements des toits répondent à des principes écoénergétique?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Le projet préconise l'utilisation des matériaux de revêtement ayant un degré de réflectivité élevé?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet préconise l'aménagement d'un couvert végétal sur le toit?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9°	Économiser l'énergie par la conception durable des bâtiments	a) Le projet applique des normes reconnues d'efficacité énergétique et l'économie d'énergie?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		b) Les ouvertures du bâtiment favorisent l'ensoleillement des pièces et des locaux, et maximisent le confort des occupants?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		c) Le projet favorise la réutilisation et l'économie d'eau avec des systèmes mécaniques performants?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- Explications complémentaires :**
- Les façades intérieures du bâtiment donnant sur la cour arrière présentent un traitement architectural similaire à celui de la façade avant et la façade latérale sur rue.
  - Le couronnement du bâtiment est souligné par un recul sur les niveaux supérieurs (le neuvième étage et la mezzanine) ainsi que par le changement de matériaux de revêtement extérieur sur ces niveaux.
  - Selon le langage architectural du bâtiment, un matériau distinctif n'est pas requis autour des ouvertures.
  - Le projet prévoit l'aménagement sur le toit de 10 bacs de 2' x 4' contenant une végétation diverse.
  - La toiture est principalement couverte d'une membrane de couleur pale pour diminuer l'effet d'îlots de chaleur. Le revêtement des deux terrasses sera des dalles de couleur pale posées sur des plots.
  - L'orientation des façades et des ouvertures est faite de manière à optimiser un ensoleillement adéquat dans tous les logements ainsi que dans la cour arrière.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.



Annexe 11 : Critères d’évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus

Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

Bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus			
Article 36 - Critères d’évaluation	OUI	NON	N/A
1. Respecte les objectifs du plan d’urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d’habitation, d’aménagement, d’architecture et de design?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. L’architecture s’intègre à son milieu d’insertion?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Minimise les impacts négatifs du vent à l’entrée principale et dans les aires d’agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Un projet situé à 152 m ou moins d’un site du patrimoine ou monument historique contribue à le mettre en valeur?.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Explications complémentaires</b> - L’architecture du projet rappelle les traits dominants des bâtiments du développement de l’Agora situés directement de l’autre côté de la rue par son architecture contemporaine, sa volumétrie rectangulaire et son jeu de matériaux pâles et foncés. - La partie du bâtiment qui sera située à l’angle du boulevard du Plateau et de la rue de Bruxelles aura un étage avec un revêtement extérieur en mur rideau transparent afin d’effectuer un rapport avec la nouvelle bibliothèque du Plateau. - Le bâtiment recevra un revêtement des murs extérieurs composé majoritairement de briques grises et de panneaux de fibrociment blanc qui rappellent les matériaux présents sur les bâtiments voisins existants ou en cours de construction. - La cour intérieure ouvre au sud-ouest afin de créer une continuité avec le parc et le jardin communautaire. - Comme mentionné dans l’étude sur les effets d’accélération des vents, des pare-vents seront installés à l’intérieur de la cour près des bancs ainsi que dans les zones où se trouvent les bancs dans l’entrée de la cour sud-ouest. Les pare-vents auront une hauteur minimale de 2 m.			
<b>Avis important</b> Les objectifs et critères d’évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>usages conditionnels</b> numéro 506-2005 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.			