



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

109^e séance tenue le 19 juin 2008 à 17 h

Maison du citoyen, salle des comités, 25 rue Laurier.

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Denise Laferrière, présidente, conseillère, district de Hull (n^o 8)
M. Simon Racine, vice-président, conseiller, district de Limbour (n^o 9)
M. Jonathan Brulotte, citoyen
M. Karl Gagné, citoyen
M. Jacques Lanoix, citoyen
M^{me} Lise Robitaille, citoyenne
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources-internes

M^{me} Jovette Babin, chef de div., secteurs de Masson-Angers et de Buckingham
M. Daniel Faubert, chef de division de l'urbanisme, secteur de Hull
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull
M. Michaël Leroux, STO
M^{me} Catherine Marchand, dir., Module de l'urbanisme et du développement durable
M. Réjean Martineau, chef de division de l'habitation et du développement urbain
M^{me} Liliane Moreau, chef de division de l'urbanisme, secteur de Hull
M. Marco Pilon, chargé de projets-design urbain

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des commissions et comités

Autres

MM. Louis Lebel, Michaël Copland, Denis Ouellet, Marc Montpetit, Bernard Raymond, Pierre Villeneuve, Marcel Landry, Claude Royer et Duncan Cass-Beggs

ABSENCES :

Membres

M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n^o 11)
M^{me} Lyne Rouillard, citoyenne
M. Nick Xenos, citoyen

Ressources-internes

M. Éric Boutet, directeur adjoint, Module de l'urbanisme et du développement durable
M. Yvon Dallaire, responsable par intérim, design urbain et revitalisation
M. Salah Barj, Société de transport de l'Outaouais

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

2. Date de la prochaine assemblée

On mentionne qu'une séance extraordinaire se tiendra le 14 juillet 2008, en vue de formuler une recommandation relative à un édifice à bureau du gouvernement fédéral sur le boulevard de la Carrière.

On rappelle également que la prochaine séance régulière du CCU se tiendra le 21 juillet 2008.

On convient de traiter immédiatement le sujet inscrit à l'article 5.

5. Dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de réduire le nombre de cases de stationnement exigé de 6 à 4, permettre l'empiètement des espaces de stationnement de 52% par rapport à la façade principale et à moins de 6 mètres du bâtiment principal et réduire les exigences de superficies de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75% à 0% pour toutes les façades et ce, afin de permettre la construction d'un habitation isolée de 4 logements au 166, rue Albert – district électoral de Buckingham.

Quelques commentaires sont formulés sur l'importance d'obtenir l'opinion des gens du voisinage, des comités de citoyens ou des sociétés d'histoire sur certains dossiers de redéveloppement.

R-CCU-2008-06-19 / 135

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but de réduire le nombre de cases de stationnement exigé de 6 à 4, permettre l'empiètement des espaces de stationnement de 52% par rapport à la façade principale et à moins de 6 mètres du bâtiment principal et réduire les exigences de superficies de matériaux de revêtement extérieur de classes 1 ou 2 de 75% à 0% pour toutes les façades et ce, afin de permettre la construction d'un habitation isolée de 4 logements au 166, rue Albert.

ADOPTÉE

Départ de M^{me} Jovette Babin.

3.1 Travaux dans le site du patrimoine du Kent-Aubry-Wright afin de démolir le bâtiment situé au 92 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville, usage conditionnel et dérogations mineures afin de construire un édifice à bureaux de 16 étages - 207, promenade du Portage, 60 à 90, rue Laval et 92 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville – district électoral de Hull

On dépose un rapport d'analyse présentant trois propositions de construction d'édifices à bureaux au centre-ville dans le cadre de l'appel d'offres du gouvernement fédéral en insistant, entre autres, sur :

- La localisation des trois propositions;
- Les dispositions applicables (PIIA, usages conditionnels, zonage, lotissement, patrimoine);

- Les exigences de Travaux Public et Services Gouvernementaux Canada;
- L'échéancier d'adoption.

Arrivée de MM. Louis Lebel, Michaël Copland, Denis Ouellet et Marc Montpetit.

On présente le projet de construction de l'édifice à bureaux de 16 étages sis au 207, promenade du Portage, 60 à 90, rue Laval et 92 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville en insistant, notamment, sur :

- L'exigence de Travaux Publics sur le nombre de cases de stationnement à fournir;
- L'intégration du projet dans son milieu (site du patrimoine);
- La localisation du projet (plan d'implantation);
- Les élévations et coupe longitudinale;
- La certification LEED or demandée par Travaux Publics.

Arrivée de M. Karl Gagné.

Quelques questions et réponses sont formulées, entre autres, sur la certification LEED (forme du bâtiment, éclairage, type de toit, mur solaire, matériaux recyclables) sur les matériaux de revêtement extérieur et sur les facilités pour les cyclistes (espaces pour vélo, douches et vestiaires).

Départ de MM. Louis Lebel, Michaël Copland, Denis Ouellet et Marc Montpetit.

Arrivée de MM. Bernard Raymond, Pierre Villeneuve et Marcel Landry.

On résume les principales caractéristiques de l'édifice à bureaux qui sera construit au 30, rue Victoria et 50, rue Kent. On souligne que les espaces de stationnements sous l'édifice seront accessibles à partir du boulevard Maisonneuve. On mentionne également qu'il n'y aura pas d'impact des vents sur les piétons.

On présente et commente ensuite le plan d'implantation, la perspective vue de la rue Victoria et les élévations des quatre façades.

Départ de MM. Bernard Raymond, Pierre Villeneuve et Marcel Landry.

Plusieurs commentaires, questions et réponses sont formulés sur :

- La localisation de la terrasse située au 1^{er} étage;
- La contribution de l'édifice à l'animation au centre-ville;
- Le conflit entre l'entrée au stationnement et la voie réservée au transport collectif.

Arrivée de MM. Claude Royer et Duncan Cass-Beggs.

On déplore le fait que les citoyens n'auront pas le temps et l'opportunité d'être consultés sur les projets de construction d'édifices à bureaux qui seront présentés à Travaux Publics Canada.

On mentionne tout de même que Travaux Publics devrait réduire le nombre de places de stationnement exigé au devis (450 places de stationnement), qu'il est important de reconstruire le « bloc Scott », de limiter sur la rue Laval la hauteur à quelques étages, d'encourager la restauration de l'Hôtel Chez-Henri, de préserver un corridor piétonnier (espace derrière l'édifice Bell) entre le musée des Civilisations et la promenade du Portage, de privilégier le transport en commun par rapport aux places de stationnement, d'harmoniser les volumes aux voisinages existants, de tenir compte du programme particulier d'urbanisme (PPU) en cours

d'élaboration, de demander un usage mixte (bureaux à l'étage et commercial au rez-de-chaussée et d'encourager un projet contribuant à l'animation du centre-ville.

Départ de MM. Claude Royer et Duncan Cass-Beggs.

D'autres commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- Le choix des éléments contribuant à la certification LEED;
- La signature d'un protocole d'entente sur les droits aériens au dessus de la rue Kent;
- L'aménagement d'une place publique animée et agrémenté d'une fontaine, par exemple;
- L'animation au niveau de la rue;
- La préservation du bon fonctionnement de la voie réservée du boulevard Maisonneuve;
- La possibilité de prioriser un projet par rapport aux deux autres.

Départ de M. Réjean Martineau.

R-CCU-2008-06-19 / 136

Règlement numéro 2195 relatif au site du patrimoine Kent-Aubry-Wright

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright sous le règlement numéro 2195 afin de démolir le bâtiment situé au 92 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville et de construire un édifice à bureaux de 16 étages tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes GKC (9 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- Ajout de détails architecturaux et éléments décoratifs rappelant ceux se trouvant sur les bâtiments situés à l'intérieur du site du patrimoine (corniches par exemple);
- Ajout d'aménagements extérieurs tels que des équipements de mobilier urbain ou d'art public et l'insertion d'une végétation plus abondante contribuant à l'animation;
- Réévaluation de l'occupation du rez-de-chaussée à l'intersection des rues Hôtel-de-Ville et promenade du Portage afin de créer une interaction plus animée entre le rez-de-chaussée et le piéton;
- Mise en valeur de l'entrée principale au bâtiment en favorisant sa localisation dans l'angle formé par la promenade du Portage et la rue de l'Hôtel-de-Ville, ou à tout le moins adresser ce coin comme entrée secondaire;
- Modification de la façade du bâtiment, côté Place Aubry, afin qu'elle contribue à l'animation de la place;
- Autorisation du projet en vertu du règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels;
- Accord des dérogations mineures;
- Émission du certificat d'autorisation pour la démolition simultanément à l'émission du permis de construction pour l'édifice à bureaux.

Usage conditionnel

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver un usage conditionnel visant à construire un édifice à bureaux de 16 étages de plus de 10 000 mètres carrés de surface de planchers tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes GKC (9 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'autorisation du projet en vertu du règlement patrimonial numéro 2195;
- Au dépôt d'une étude d'impact sur les vents;
- À l'accord des dérogations mineures.

Dérogations mineures

Que ce comité recommande aussi au conseil d'approuver, pour la propriété située aux 207, promenade du Portage, 60 à 90, rue Laval, 92 à 106, rue de l'Hôtel-de-Ville des dérogations mineures au règlement de zonage 502-2005 afin de :

- Réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la marge latérale;
- Augmenter de 8 à 16 le nombre d'étages autorisés;
- Réduire la bande de verdure de 3 mètres à 0 mètre le long des lignes des rues de l'Hôtel-de-Ville et Kent et de la promenade du Portage;
- Réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la bande de verdure requise devant la façade principale du bâtiment (promenade du Portage);
- Réduire de 1 mètre à 0 mètre la bande de verdure requise au pourtour des autres façades du bâtiment et des autres lignes de terrain;
- Permettre que des cases de stationnement soient situées dans un garage en structure;
- Augmenter de 10 mètres à 15 mètres la largeur d'un accès au terrain;
- Ne pas exiger 1 arbre au 12 mètres linéaire le long de la rue de l'Hôtel-de-Ville.

Que ce comité recommande finalement au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de lotissement 503-2005 afin de réduire de 6 mètres à 3 mètres le rayon de l'arc de cercle raccordant les rues Laval et de l'Hôtel-de-Ville et de ne pas exiger que les emprises des autres rues soient raccordées par un arc de cercle.

L'accord des dérogations mineures est conditionnel à :

- L'autorisation du projet en vertu du règlement patrimonial numéro 2195;
- L'autorisation du projet en vertu du règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels.

ADOPTÉE

3.2. PIIA secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-Hull, usage conditionnel et dérogations mineures afin de construire un édifice à bureaux de 14 étages - 30, rue Victoria et 50, rue Kent – district électoral de Hull

R-CCU-2008-06-19 / 137

PIIA secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-Hull

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-Hull visant la construction d'un édifice à bureaux de 14 étages au 30, rue Victoria et 50, rue Kent, tel que soumis par le promoteur et illustré sur les dessins de l'architecte Marcel Landry (9 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À la relocalisation de la porte de l'accès principal plus près de la rue Victoria;
- Au traitement de l'accès arrière au bâtiment de façon à appeler le piéton qui arrive de Place du Centre;
- Au dépôt d'un plan d'aménagement paysager et de mobilier urbain;

- Au rappel de l'échelle des bâtiments existants par l'insertion de blocs construits de moindre hauteur le long des rues Kent et Victoria;
- À la démarcation des entrées au bâtiment par des volumes rappelant l'échelle du piéton;
- À l'utilisation d'une maçonnerie de couleur terra cotta;
- À l'aménagement de l'interface entre le bâtiment proposé et l'édifice Bell;
- À l'accentuation du lien piétonnier entre ce projet et Place du Centre;
- À l'autorisation du projet en vertu du règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels;
- À l'accord des dérogations mineures.

Usage conditionnel

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver l'usage conditionnel visant à construire un édifice à bureaux de 14 étages de plus de 10 000 mètres carrés de surface de planchers tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins de l'architecte Marcel Landry (9 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Au dépôt d'une étude d'impact sur les vents;
- À l'accord des dérogations mineures.

Dérogations mineures

Que ce comité recommande aussi au conseil d'approuver, pour la propriété située aux 30, rue Victoria et 50, rue Kent une dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 afin d'augmenter le nombre d'accès au terrain de 2 à 3 sur le boulevard Maisonneuve et ce conditionnellement à :

- À l'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- À l'autorisation du projet en vertu du règlement numéro 506-2005 relatif aux usages conditionnels;
- À l'accord du Service de l'Ingénierie, division circulation (impact sur la voie réservée pour le transport collectif, notamment).

Que ce comité recommande finalement au conseil de ne pas approuver une dérogation mineure au règlement de zonage 502-2005 ayant pour but de permettre que des cases de stationnement soient situées dans un garage en structure et de réduire la bande de verdure de 3 mètres à 1,5 mètre le long des lignes des rues Victoria et Kent.

ADOPTÉE

3.3 Modification au PIIA secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-Hull, travaux dans le site du patrimoine du Portage, cotation de l'Hôtel Bank, cotation du Bloc Scott et dérogations mineures afin de construire un édifice à bureaux de 15 étages au 14 à 34, rue Eddy, 116, rue Wellington, 35, rue Saint-Jacques et 41 à 53, promenade du Portage - district électoral de Hull

R-CCU-2008-06-19 / 138

PIIA secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-Hull

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de la Ceinture de l'Île-de-

Hull visant la construction d'un édifice à bureaux de 15 étages sur les terrains formant l'îlot Bloc Scott tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes DCYSM (6 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'autorisation du projet en vertu des règlements patrimoniaux numéros 2611, 2592 et 2468;
- À la démolition des bâtiments existants sur l'îlot délimité par les rues Eddy, Wellington, Saint-Jacques et promenade du Portage à l'exception de l'Hôtel Bank;
- À la modification de la couleur proposée pour les panneaux de maçonnerie préfabriqués qui devrait tendre vers une couleur chaude s'harmonisant mieux à son milieu d'insertion tout en conservant un contraste lié au concept;
- Au dépôt d'un plan d'aménagement paysager et de mobilier urbain en lien avec le concept du projet;
- À l'accord des dérogations mineures.

Règlement numéro 2611 relatif au site du patrimoine du portage

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver les travaux dans le site du patrimoine du Portage sous le règlement numéro 2611 afin de construire un édifice à bureaux de 15 étages tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes DCYSM (6 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;
- À l'autorisation du projet en vertu des règlements patrimoniaux numéros 2592 et 2468;
- À la démolition des bâtiments existants sur l'îlot délimité par les rues Eddy, Wellington, Saint-Jacques et promenade du Portage à l'exception de l'Hôtel Bank;
- À l'accord des dérogations mineures.

Règlement numéro 2592 relatif à la citation du 14, rue Eddy connu sous le nom de l'Hôtel Bank

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver les travaux selon le règlement numéro 2592 relatif à la citation de l'Hôtel Bank afin d'insérer le bâtiment dans le projet de construction d'un édifice à bureaux de 15 étages tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes DCYSM (6 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;
- À l'autorisation du projet en vertu des règlements patrimoniaux numéros 2611 et 2468;
- À la démolition des bâtiments existants sur l'îlot délimité par les rues Eddy, Wellington, Saint-Jacques et promenade du Portage à l'exception de l'Hôtel Bank;
- À l'accord des dérogations mineures.

Règlement numéro 2468 relatif à la citation comme monument historique du 41 à 53 promenade du Portage connu sous le nom "Bloc Scott"

Que ce comité recommande également au conseil d'approuver les travaux selon le règlement numéro 2468 relatif à la citation du Bloc Scott afin de reconstruire le bâtiment et de l'insérer dans le projet de construction d'un édifice à bureaux de 15

étages tel que soumis par les promoteurs et illustré sur les dessins des architectes DCYSM (6 juin 2008) et ce, conditionnellement aux éléments suivants :

- À l'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;
- À l'autorisation du projet en vertu des règlements patrimoniaux numéros 2611 et 2592;
- À la démolition des bâtiments existants sur l'îlot délimité par les rues Eddy, Wellington, Saint-Jacques et promenade du Portage à l'exception de l'Hôtel Bank;
- À l'accord des dérogations mineures.

Dérogations mineures

Que ce comité recommande enfin au conseil d'approuver, pour la propriété située aux 14 à 34, rue Eddy, 116, rue Wellington, 35, rue Saint-Jacques et 41 à 53, promenade du Portage des dérogations mineures au règlement de zonage 502-2005 afin :

- D'augmenter de 12 à 15 le nombre d'étages autorisés;
- D'augmenter de 9,07 à 9,72 le rapport plancher-terrain;
- D'augmenter de 10 mètres à 15,3 mètres la largeur d'un accès au terrain et au règlement de lotissement 503-2005;
- De ne pas exiger que les emprises des rues soient raccordées par un arc de cercle.

L'accord des dérogations mineures est conditionnel à :

- L'approbation du projet en vertu du règlement numéro 505-2005 relatif aux PIIA;
- L'autorisation du projet en vertu des règlements patrimoniaux numéros 2611, 2468 et 2592;
- La démolition des bâtiments existants sur l'îlot délimité par les rues Eddy, Wellington, Saint-Jacques et promenade du Portage à l'exception de l'Hôtel Bank.

ADOPTÉE

4. Usage conditionnel visant la construction de bâtiments de grande superficie occupés par des usages commerciaux – intersection du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières – district électoral des Deschênes

Sujet reporté.

L'article 5 a été déplacé au début de la séance.

6. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 30.