



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**116<sup>e</sup> séance tenue le 19 janvier 2009 à 17 h**

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

**PRÉSENCES :**

**Membres**

M<sup>me</sup> Denise Laferrière, présidente, conseillère, district de Hull (n<sup>o</sup> 8)  
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n<sup>o</sup> 11)  
M. Jonathan Brulotte, citoyen  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M. Jean-Marc Purenne, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et comités

**Ressources-internes**

M<sup>me</sup> Manon Bélanger, chargée de projets à la planification  
M. Louis Chabot, responsable planification et environnement  
M<sup>me</sup> Véronique Charette, analyste en architecture, secteur de Hull  
M. Yvon Dallaire, responsable par intérim, design urbain et revitalisation  
M. Daniel Faubert, chef de division de l'urbanisme, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Rachel Laflamme, coordonnatrice en urbanisme, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Marie-Claude Martel, dir., Service de l'urbanisme et du développement durable  
M<sup>me</sup> Denise Martin, coordonnatrice au transport  
M. Réjean Martineau, chef de division, habitation et développement urbain  
M<sup>me</sup> Minh Ngoc Dao, coordonnatrice de projets et de design urbain par intérim

**Autres :**

M. Marc Bureau, maire et membre d'office  
M. Luc Bouvier, directeur du cabinet

**ABSENCES :**

**Membres**

M. Simon Racine, vice-président, conseiller, district de Limbour (n<sup>o</sup> 9)  
M. Jacques Lanoix, citoyen  
M<sup>me</sup> Lyne Rouillard, citoyenne  
M. Nick Xenos, citoyen

**Ressource-externe**

M. Salah Barj, Société de transports 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 ouvre l'assemblée à 17 h 45.

**2. Approbation de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008
4. Signature du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008
5. Suivi du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008
6. Approbation du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008
7. Signature du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008
8. Suivi du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008
9. Date de la prochaine assemblée (16 février 2009)
10. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau, zone C-06-053, au 51, boulevard de la Gappe, usage conditionnel au 61, boulevard de la Gappe et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau au 81, boulevard de la Gappe
11. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) au 0, rue Wellington
12. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de boisé de protection et d'intégration au 1656, rue Atmec
13. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du centre-ville au 198, rue Eddy
14. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise de la Rivière Gatineau au 41, boulevard Gréber
15. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de Sainte-Rose-de-Lima au 11, 15, 19, rue de Calumet
16. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph au 277b, boulevard Saint-Joseph
17. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement du Moulin au 229 et 231, rue Laurel
18. Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau au 12, chemin Parizeau
19. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 39a, rue Laval
20. Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright au 175, promenade du Portage
21. Usage conditionnel au 356, rue Jules-Verne
22. Période de questions des citoyennes et citoyens
23. Atelier de travail portant sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville
24. Questions diverses :
25. Levée de la séance

**3. Approbation du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008**

Le procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008 est approuvé.

**4. Signature du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008**

Le procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008 est signé.

**5. Suivi du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008**

Aucun commentaire n'est formulé sur le suivi du procès-verbal de la 114<sup>e</sup> séance tenue le 10 novembre 2008.

**6. Approbation du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008**

Le procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue, le décembre 2008 est approuvé.

**7. Signature du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008**

Le procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008 est signé.

**8. Suivi du procès-verbal de la 115<sup>e</sup> séance tenue le 15 décembre 2008**

**8.1 Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 afin permettre la transformation d'une habitation de type familiale (H1) en service de garderie (C1b) au 179, boulevard Riel – district électoral Wright-Parc-de-la-Montagne**

On explique qu'une modification doit être apportée à la recommandation formulée lors de la séance du CCU du 15 décembre 2008 relative aux dérogations mineures visant le 179, boulevard Riel. Un document explicatif est déposé à cet effet.

**R-CCU-2009-01-19 / 01**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les dérogations mineures au règlement de zonage numéro 502-2005 visant à régulariser la marge latérale de 1,5 mètre à 1,25 mètre et la superficie d'implantation de 100 mètres carrés à 98,3 mètres carrés, à permettre certains locaux d'une garderie (cuisine, bureau administratif et vestiaire) au niveau de la cave et à réduire la largeur d'un accès au terrain et d'une allée d'accès à double sens de 7 mètres à 3,5 mètres afin permettre la transformation d'une habitation de type familiale (H1) en service de garderie (C1b) au 179, boulevard Riel, et ce, sous réserve des conditions suivantes :

- Plantation d'un arbre dans la cour avant;
- Respect du plan d'aménagement extérieur préparé par Pierre J. Tabet, architecte et daté du 23 octobre 2008.

**ADOPTÉE**

**8.2 Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à permettre l'aménagement d'un stationnement incitatif dans la zone P-07-075 – districts électoraux de Limbour**

On souligne qu'une modification doit être apportée à la recommandation formulée lors de la séance du CCU du 15 décembre 2008 relative à l'aménagement d'un stationnement incitatif dans la zone P-07-075. Des précisions, par rapport au prolongement de la rue de Cannes jusqu'au chemin des Érables, ont été données après la séance du 15 décembre 2008. Ainsi, on suggère de retirer de la recommandation la condition de prolonger la rue de Cannes jusqu'au chemin des Érables.

**R-CCU-2009-01-19 / 02**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but de permettre, dans la zone P-07-075,

l'aménagement d'un stationnement incitatif (« 4211 – Gare d'autobus pour passagers » et « 4621 – Terrain de stationnement pour automobiles »).

**ADOPTÉE**

**9. Date de la prochaine assemblée**

On indique que la prochaine séance régulière du CCU se tiendra le 16 février 2009.

- 10. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau dans le but d'ajouter, à la zone C-06-053, l'usage « service d'optométrie » 6518 aux usages autorisés à la zone au 51, boulevard de la Gappe, usage conditionnel visant à permettre un débit de boissons alcoolisées soit un bar d'une superficie de 101 mètres carrés ainsi qu'une terrasse d'une superficie de 116 mètres carrés rattachés au restaurant Boston Pizza situé au 61, boulevard de la Gappe et dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à réduire la superficie minimale d'implantation d'un bâtiment commercial de 900 mètres carrés à 690 mètres carrés au 81, boulevard de la Gappe – district électoral des Riverains**

Arrivée de M. Louis Chabot.

**R-CCU-2009-01-19 / 03**

Que ce comité recommande au conseil de modifier le règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but d'ajouter à la zone C-06-053 l'usage « service d'optométrie » 6518 aux usages autorisés, et ce, afin de permettre l'aménagement d'un service d'optométrie Greiche & Scaff à l'intérieur du commerce Wal-Mart situé au 51, boulevard de la Gappe;

Que ce comité recommande également au conseil d'autoriser un usage conditionnel visant à permettre un débit de boissons alcoolisées, soit pour un établissement avec service de boissons alcoolisées d'une superficie intérieure de 101 mètres carrés et d'une superficie extérieure sur terrasse de 116 mètres carrés pour le restaurant Boston Pizza situé au 61, boulevard de la Gappe;

Que ce comité recommande aussi au conseil d'approuver une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la superficie minimale d'implantation d'un bâtiment commercial de 900 mètres carrés à 690 mètres carrés, et ce, afin de permettre la construction du bâtiment D pour un commerce de vente au détail de vêtements situé au 81, boulevard de la Gappe.

**ADOPTÉE**

- 11. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de construire un bâtiment mixte comprenant 99 logements et des locaux commerciaux – 0, rue Wellington – Lot 3 353 398 du cadastre du Québec – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-01-19 / 04**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au 0, rue Wellington, lot 3 353 398 du cadastre du Québec, afin de construire un bâtiment mixte de 13 étages comprenant 99 logements et des locaux commerciaux, et ce, conditionnellement au dépôt d'une étude d'ensoleillement et d'une étude d'impact

des vents et du début de la construction du projet au cours des 5 prochaines années.

**ADOPTÉE**

**12. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de boisé de protection et d'intégration visant la construction d'un réservoir d'eau – 1656, rue Atmec – district électoral de la Rivière-Blanche**

On souligne que le réservoir, initialement prévu en béton, sera aménagé avec une toile géotextile.

Par ailleurs, à la suite d'un commentaire on suggère d'ajouter à la recommandation une condition relative à la préservation de la bande d'arbres le long de la rue Atmec.

**R-CCU-2009-01-19 / 05**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, ayant pour but la construction d'un réservoir d'eau de 3 000 mètres carrés pour la protection incendie au 1656, rue Atmec, et ce, tel que démontré sur le document intitulé : « P.I.I.A. – Plan d'implantation du réservoir proposé – Préparé par : Développement économique CLD Gatineau – novembre 2008 – 1656, rue Atmec ».

L'approbation de ce P.I.I.A. est conditionnelle à l'acceptation de la vente du terrain par le conseil municipal. De plus, une clôture devra être mise en place avant le début des travaux afin de protéger la bande d'arbres le long de la rue Atmec pendant la durée des travaux.

**ADOPTÉE**

**13. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du centre-ville, visant l'installation d'une enseigne – 198, rue Eddy – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-01-19 / 06**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise du centre-ville, visant l'installation d'une enseigne rattachée, identifiant le commerce *Chez Jennifer* sis au 198, rue Eddy, telle qu'illustrée sur la photo soumise (12 décembre 2008) par le requérant.

**ADOPTÉE**

**14. Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise de la Rivière Gatineau visant l'installation d'une nouvelle enseigne et l'aménagement de terrain – 41, boulevard Gréber – district électoral des Riverains**

**R-CCU-2009-01-19 / 07**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans le secteur d'insertion villageoise de la Rivière Gatineau visant l'installation d'une nouvelle enseigne et l'aménagement du terrain au 41, boulevard Gréber, et ce, tel que démontré sur le document intitulé :

« P.I.I.A. / Plan d'implantation et esquisse de l'enseigne projetée / préparé par : Conception Design enr. / octobre 2008 / 41, boulevard Gréber ».

**ADOPTÉE**

15. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement de Sainte-Rose-de-Lima visant la construction de trois habitations trifamiliales isolées et de trois bâtiments accessoires détachés (garage) – 11, 15, 19, rue de Calumet – district électoral de la Rivière-Blanche**

**R-CCU-2009-01-19 / 08**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, dans le secteur de redéveloppement de Sainte-Rose-de-Lima, visant la construction de trois habitations trifamiliales isolées et de trois bâtiments accessoires détachés (garages) aux 11, 15, 19, rue de Calumet, et ce, tel que démontré sur les documents intitulés :

- P.I.I.A. / Plan d'implantation / Préparé par Nadeau-Fournier & Ass. en septembre 2008 et modifié par la Division de l'urbanisme du centre de services de Gatineau en décembre 2008 / 11, 15, 19, rue de Calumet ;
- P.I.I.A. / Habitations trifamiliales et garages proposés / Préparé par AR Construction en octobre 2008 / 11, 15, 19, rue de Calumet.

**ADOPTÉE**

16. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant l'installation d'enseignes – 277b, boulevard Saint-Joseph – district électoral de Wright-Parc-de-la-Montagne**

**R-CCU-2009-01-19 / 09**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion commerciale du boulevard Saint-Joseph, visant deux enseignes rattachées identifiant le commerce *Homéoplus Outaouais* qui ont déjà été installées au 277b, boulevard Saint-Joseph, telle qu'illustrée sur le photomontage réalisé à partir de la photo soumise (1 octobre 2008) par la requérante.

**ADOPTÉE**

17. **Plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement du Moulin ayant pour but l'approbation du projet de subdivision du lot 1 934 738 du cadastre du Québec – 229 et 231, rue Laurel – district électoral du Lac Beauchamp**

**R-CCU-2009-01-19 / 10**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur de redéveloppement du Moulin visant la subdivision du terrain situé au 231, rue Laurel, et ce, tel que démontré sur le document intitulé : « Plan de subdivision et implantation potentielle - Préparé par la Division de l'urbanisme du centre de services de Gatineau – 2008-12-02 ».

**ADOPTÉE**

18. **Dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à exempter de l'installation de matériaux de revêtement extérieur des classes 1 ou 2 (maçonnerie) sur 50% des façades donnant sur rue d'une habitation unifamiliale, et ce, afin de permettre l'installation d'un revêtement à 100% de cannexel sur les façades avant et latérale sur rue de l'habitation en construction – 12, chemin Parizeau – district électoral de Limbour**

**R-CCU-2009-01-19 / 11**

Que ce comité recommande au conseil d'accepter une dérogation mineure au règlement de zonage numéro 502-2005 de la Ville de Gatineau visant à exempter de l'installation de matériaux de revêtement des classes 1 ou 2 (maçonnerie) sur 50 % des façades donnant sur rue, et ce, afin de permettre l'installation d'un revêtement à 100 % de cannexel sur les façades avant et latérale sur rue de l'habitation en construction au 12, chemin Parizeau.

**ADOPTÉE**

19. **Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright afin d'installer une enseigne pour l'établissement *Le Café d'en Haut* – 39a, rue Laval – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-01-19 / 12**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux déjà exécutés dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright soit l'installation de deux enseignes rattachées identifiant le commerce *Le Café d'en Haut* au 39a, rue Laval, et ce, telles qu'illustrées sur les photos soumises (10 décembre 2008) par le requérant.

**ADOPTÉE**

20. **Travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright afin d'installer une enseigne pour l'établissement *Le Volt* – 175, promenade du Portage – district électoral de Hull**

**R-CCU-2009-01-19 / 13**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright visant l'installation d'une enseigne rattachée identifiant le bar *Le Volt* sis au 175, promenade du Portage, et ce, telle qu'illustrée sur la photo soumise (12 décembre 2008) par le requérant.

**ADOPTÉE**

21. **Demande d'autorisation d'usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée – 356, rue Jules-Verne – district électoral de Bellevue**

**R-CCU-2009-01-19 / 14**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans une habitation unifamiliale isolée à construire au 356, rue Jules-Verne, et ce, tel qu'illustré sur le plan d'aménagement préparé par Dessins Drummond, en date du mois de mars 2008.

**ADOPTÉE**

## 22. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ne s'est présenté à la période de questions.

## 23. Atelier de travail portant sur le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville

Départ de M<sup>mes</sup> Rachel Laflamme, Caroline Jean et Véronique Charette.

Arrivée de MM. Daniel Faubert, Réjean Martineau, Yvon Dallaire et de M<sup>me</sup> Minh Ngoc Dao.

On explique brièvement la mise en contexte et l'objectif de l'atelier de travail, en insistant sur le rôle des personnes-ressources et des membres du CCU lors de l'atelier.

On présente les personnes du Service de l'urbanisme et du développement durable directement impliquées dans l'élaboration du programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Gatineau.

On présente ensuite un diaporama résumant, entre autres, l'évolution historique de l'Île de Hull, les faiblesses, les forces et les défis du centre-ville, la vision 2025 du centre-ville, la stratégie de densification, les actions prioritaires de réaménagement, les grandes lignes du projet.

Arrivée de M<sup>me</sup> Denise Martin.

Puis, on résume les réflexions par pôle de développement en insistant, entre autres, sur la localisation, les problématiques et les projets structurants du Cœur du centre-ville, de l'axe Montcalm / Saint-Joseph Sud et de l'axe Carrière / Brasserie.

On présente également une synthèse des propositions d'aménagement des rues locales du centre-ville de Gatineau, les profils types de coupe de rue et les actions prioritaires sur le domaine public à court, moyen et long terme.

On formule des questions, réponses, commentaires, opinions, explications, suggestions, notamment sur :

- La problématique que l'on retrouve au centre-ville au niveau de la circulation, la signalisation et la « signature » (information à transmettre aux visiteurs, aux Gatinois et Gatinoises);
- L'importance de bien « marquer » les portes d'entrée du centre-ville;
- Les usages commerciaux souhaités au rez-de-chaussée des édifices en bordure Est de la rue Montcalm;
- Les projets et activités prévues dans le pôle Carrière / Brasserie;
- L'importance d'avoir un lien cyclable « utilitaire » nord / sud;
- Le contrôle des espaces de stationnements au centre-ville et l'aménagement de stationnement incitatif en périphérie du centre-ville;
- La grande superficie du centre-ville;
- L'horizon 2025, relativement court;
- Le rôle majeur d'un marché public au centre-ville;
- L'importance pour le centre-ville du quartier de l'Université;
- L'importance également d'aménager des espaces publics pour la tenue de spectacles;
- L'importance aussi de maintenir au centre-ville un aréna pour le Club de hockey Les olympiques de Gatineau et pour tenir des spectacles à grand déploiement;



- La différence entre « rues d’ambiances » et « rues locales »;
- La création et la suppression de sens uniques et l’acceptation par les résidents du secteur;
- La difficulté pour les membres du CCU de prioriser les interventions;
- L’importance du rôle que la Ville de Gatineau devrait jouer dans les projets d’expansion de l’Université du Québec en Outaouais;
- La qualité, la beauté et l’importance du programme particulier d’urbanisme du centre-ville de Gatineau;
- Les investissements qui seront nécessaires pour relever les défis du réaménagement du centre-ville.

M. Marc Bureau profite de l’occasion pour féliciter toutes les personnes impliquées dans l’élaboration du programme particulier d’urbanisme du centre-ville de Gatineau. Il mentionne que ce document est visionnaire et sera un excellent outil de promotion, de marketing et de revendication auprès des gouvernements supérieurs.

On mentionne que les membres du CCU seront invités, le 16 mars 2009, à recommander au conseil municipal d’adoption du programme particulier d’urbanisme du centre-ville de Gatineau.

**24. Questions diverses :**

Aucun sujet

**25. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 10.