



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**129<sup>e</sup> séance tenue le 28 septembre 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. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M. Félix Meunier, citoyen  
M. Jean-Marc Purenne, citoyen  
M<sup>me</sup> Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne  
M<sup>me</sup> Lyne Rouillard, citoyenne

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et comités

**Ressources internes**

M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable  
M<sup>me</sup> Véronique Charette, analyste en architecture, secteur de Hull  
M. Yvon Dallaire, responsable par intérim, design urbain et de la revitalisation  
M<sup>me</sup> Minh Ngoc Dao, coordonnatrice de projets et de design urbain  
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. Marco Pilon, chargé de projets-design urbain

**Autres :**

MM. Mario Viveiros, Bertrand et Bolduc  
M. Charles Masse

**ABSENCES :**

**Membres**

M. Simon Racine, vice-président, conseiller district de Limbour (n<sup>o</sup> 9)  
M. Luc Angers, conseiller, district des Promenades (n<sup>o</sup> 11)

**Ressource interne**

M. Marc Chicoine, chef de division, secteur de Hull

**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 constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

**2. Ordre du jour**

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Ordre du jour
3. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 68, chemin du 6<sup>e</sup> Rang
4. Travaux de reconstruction du bâtiment connu sous le nom de l'Hôtel Chez Henri – 179, promenade du Portage
5. Projet de construction d'un bâtiment commercial – 173, rue Wellington
6. Levée de la séance

**3. Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage – 68, chemin du 6<sup>e</sup> Rang – district électoral de Limbour**

**R-CCU-2009-09-28 / 231**

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage visant à augmenter de 4,5 mètres à 5,85 mètres la hauteur maximum requise pour l'implantation d'un garage détaché situé au 68, chemin du 6<sup>e</sup> Rang, et ce, selon la proposition du Service de l'urbanisme et du développement durable.

**ADOPTÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Rachel Laflamme.

**4. Travaux de reconstruction du bâtiment connu sous le nom de l'Hôtel Chez Henri – 179, promenade du Portage – district électoral de Hull**

Arrivée de MM. Mario Viveiros, Sylvain Bertrand et Gilles Bolduc.

On présente brièvement le projet de restauration, d'agrandissement et de réhabilitation commerciale du bâtiment Chez Henri. On explique que le propriétaire souhaite augmenter la superficie de plancher disponible afin de satisfaire aux besoins d'un locataire potentiel offrant des services en technologie de l'information et en gestion. On explique également que des modifications architecturales de la nouvelle partie du bâtiment sont nécessaires pour atteindre cet objectif.

À la suite d'une question, on mentionne que l'ajout d'un 6<sup>e</sup> étage, en vue d'augmenter la superficie de plancher disponible, aurait des conséquences graves sur la réalisation du présent projet. On souligne que dû à l'état d'avancement des travaux, il faudrait apporter d'importantes modifications structurales, ce qui créerait un désastre financier pour le propriétaire et un délai de livraison du bâtiment trop important exigé par le futur locataire. On mentionne par contre qu'aucun contrat ou entente ne sont signés avec le locataire potentiel.

On mentionne également que le rez-de-chaussée sera occupé par des bureaux, sauf le demi-sous-sol d'une superficie de 180 mètres carrés qui serait possiblement réservé à un usage de restauration ou gymnase pour les employés du bâtiment seulement. C'est le futur locataire qui déterminera l'utilisation du demi-sous-sol.

Départ de MM. Mario Viveiros, Bertrand et Bolduc.

**R-CCU-2009-09-28 / 232**

**Patrimoine**

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright selon le Règlement numéro 2195 et le Règlement numéro 68-2002 citant le bâtiment sis au 179, promenade du Portage, afin de réaliser les modifications architecturales telles que soumises par l'entrepreneur et illustrées sur les dessins de l'architecte Mario Viveiros (déposés en date du 24 septembre 2009) et ce, conditionnellement :

- Au maintien d'un retrait significatif du niveau 5, face à la rue Kent;
- À ce que le gabarit et le couronnement de la tour vitrée (coin Kent/Aubry) soient rééquilibrés en fonction du retrait du niveau 5;
- À l'ajout de certains éléments architecturaux ou autres afin de bien marquer la porte d'entrée au bâtiment donnant sur la rue Kent;
- Au début de la construction du projet au cours des deux prochaines années.

Que ce comité recommande également au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright selon le Règlement numéro 2195 et le Règlement numéro 68-2002 citant le bâtiment sis au 179, promenade du Portage, afin d'ajouter un 6<sup>e</sup> étage au projet proposé à la condition que l'architecture s'intègre à l'ensemble, que soit prévu un retrait significatif face aux rues avoisinantes, que la dérogation mineure visant l'ajout d'un étage soit autorisée et que les conditions rattachées à la dérogation mineure soient respectées.

**Dérogation mineure**

Que ce comité recommande aussi au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage permettant d'ajouter un 6<sup>e</sup> étage, le cas échéant, à la condition que l'architecture s'intègre à l'ensemble, que soit prévu un retrait significatif face aux rues avoisinantes, que soit maintenu le retrait significatif du niveau 5, face à la rue Kent, que le gabarit et le couronnement de la tour vitrée (coin Kent/Aubry) soient rééquilibrés en fonction du retrait du niveau 5 et que du commerce de détail ou des usages de restauration prennent place au rez-de-chaussée, et ce, conditionnellement au début de la construction du projet au cours des deux prochaines années.

**ADOPTÉE**

Départ de M. Marco Pilon.

**5. Projet de construction d'un bâtiment commercial – 173, rue Wellington – district électoral de Hull**

Arrivée de M. Charles Masse.

M. Charles Masse explique que la compagnie qu'il représente désire construire un bâtiment commercial à l'intersection des rues Laval et Wellington, soit sur un terrain de stationnement. Il mentionne que la construction prévoit un bâtiment de 10 étages avec une superficie de plancher de 9 509 mètres carrés. Il mentionne également que le projet de construction se divise en 2 phases dont la première phase comprend un édifice de 5 étages et une superficie de plancher de 5 327 mètres carrés.

De plus, M. Masse souligne que le rez-de-chaussée est réservé à des usages commerciaux et que la date de livraison du bâtiment a été fixée au mois de novembre 2010. Enfin, il mentionne que la construction de la seconde phase devrait débiter 5 ou 6 mois après le début de la mise en chantier de la première phase.

M. Masse profite de l'occasion pour remercier et féliciter le personnel du Service de l'urbanisme et du développement durable du Centre de services du secteur de Hull pour leur professionnalisme.

Départ de M. Charles Masse.

On demande qu'une vérification soit faite afin de voir si des douches seront aménagées pour les personnes qui utilisent leur vélo pour se rendre à leur travail. On demande également de s'assurer que des supports à vélo soient installés pour desservir les travailleurs de cet édifice.

### **R-CCU-2009-09-28 / 233**

#### **Phase 1**

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 à construire un bâtiment de 5 327 mètres carrés aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval, et ce, conditionnellement :

- À l'accord des dérogations mineures;
- Au dépôt d'un plan d'aménagement paysagé détaillé (plantation et aménagement paysager);
- Au dépôt d'une proposition d'un modèle d'affichage pour ce bâtiment;
- À la révision de la composition du dégagement vertical à l'intersection des rues Wellington et Laval;
- À la bonification architecturale des façades nord et ouest;
- À la bonification du traitement architectural des deux premiers étages.

Que ce comité recommande également au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright visant à démolir le bâtiment sis aux 31 à 33, rue Laval et une partie du bâtiment situé aux 35 à 37, rue Laval ainsi qu'à construire un bâtiment principal de 5 327 mètres carrés aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval, et ce, conditionnellement à l'accord des dérogations mineures et à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architectural.

Que ce comité recommande aussi au conseil d'accorder une dérogation mineure au règlement de zonage aux propriétés situées aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval visant à :

- Réduire de 50 à 45 le nombre minimal de cases de stationnement requises;
- Autoriser un revêtement de classe 2 sur une proportion de 13% de la façade de la rue Laval;
- Ne pas aménager une voie de circulation autour des bâtiments principaux et réduire la largeur minimale de l'allée d'accès à 7 mètres;
- Réduire la largeur des bandes de verdure sur les rues Wellington et Laval de 6 mètres à 1,5 mètre, de 3 mètres à 1,5 mètre en bordure de la ligne latérale et de 3 mètres à 0 mètre le long de la ligne arrière;
- Réduire la largeur des bandes de verdure de 3 mètres à 1,5 mètre le long des façades avant, latérale sur rue et latérale ainsi que de 3 mètres à 0 mètre le long de la façade arrière;
- Réduire de 6 mètres à 1,5 mètre la largeur de la distance requise entre 2 accès au terrain;
- Réduire la marge arrière de 5 mètres à 0 mètre.

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architectural et à l'autorisation des travaux sur le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.

## **Phase 2**

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 à construire la phase 2 pour un bâtiment totalisant 9 509 mètres carrés aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval, et ce, conditionnellement :

- À la bonification des façades nord et ouest favorisant un caractère chaleureux et animé;
- À l'accord des dérogations mineures;
- À l'autorisation des travaux sur le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.

Que ce comité recommande également au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Kent-Aubry-Wright visant à construire la phase 2 pour un bâtiment totalisant 9 509 mètres carrés aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval, et ce, conditionnellement à l'accord des dérogations mineures et à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architectural.

Que ce comité recommande aussi au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage aux propriétés situées aux 165 et 173, rue Wellington et 31 à 37, rue Laval visant à :

- Réduire de 96 à 45 le nombre minimal de cases de stationnement requises;
- Autoriser un revêtement de classe 2 sur une proportion de 17% de la façade de la rue Laval.

et ce, conditionnellement à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architectural et à l'autorisation des travaux sur le site du patrimoine Kent-Aubry-Wright.

## **ADOPTÉE**

### **6. Levée de la séance**

Des remerciements sont adressés à la présidente du CCU, aux membres du CCU et au personnel du Service de l'urbanisme et du développement durable et particulièrement à madame Caroline Jean.

La séance est levée à 20 h.