



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

148^e séance tenue le 7 février 2011 à 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n^o 12)
M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n^o 8)
M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller district de Buckingham (n^o 18)
M. Stephen J.Ph. Carisse, citoyen
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M^{me} Sylvie Levac, citoyenne
M. Félix Meunier, citoyen
M. Stéphane Vézina, citoyen
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, chef de la div. de l'urb. Sect. de Masson-Angers et de Buckingham
M. Éric Boutet, directeur adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Paul-André Clément, analyste en urbanisme, secteur de Hull
M. Yvon Dallaire, responsable section design urbain et revitalisation
M. Stéphane Drolet, coordonnateur par intérim, secteur de Gatineau
M^{me} Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull
M. Réjean Martineau, chef de division de l'habitation et du développement urbain
M^{me} Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer
M^{me} Marie-Pier Pelletier, Société de transport de l'Outaouais

Autres

M^{me} Dorothy Charlebois et M. Jacques Charlebois
M. Michel Prévost
M. Frédéric Pouyot

ABSENCES :

Ressources internes

M^{me} Émilie Breton, coordonnatrice, secteur d'Aylmer
M. Louis Chabot, responsable section planification et environnement

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. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Comment lire un territoire ?
4. Adoption du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011
5. Signature du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011
6. Suivi du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011
- 6.1 Édifices à bureaux du gouvernement fédéral
- 6.2 Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 28, place Louisbourg
7. Date de la prochaine assemblée
8. Modification au règlement de zonage numéro 502-2005 –200, boulevard de la Technologie
- 8.1. PPCMOI et usage conditionnel – 200, avenue Lépine
9. PIIA, secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau – 4, rue Joseph-Bélanger
10. Usage conditionnel – 1338, boulevard Labrosse
11. Usage conditionnel – 4, impasse de la Gare-Talon
12. Usage conditionnel – 28, rue Nicolet, local numéro 3
13. Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 1082, rue de la Nébuleuse
15. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 336, chemin Freeman
16. Questions diverses
17. Levée de la séance

3. Comment lire un territoire ?

Une présentation est effectuée sur la manière de faire une bonne lecture de l'espace urbain afin d'être en mesure de bien saisir la portée des recommandations formulées par le personnel du Service de l'urbanisme et du développement durable en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement.

On explique l'importance de comprendre l'ensemble en faisant une analogie entre la trame narrative d'un livre et la trame urbaine d'une ville.

On mentionne qu'il sera possible de suivre la trame narrative d'un livre que si l'on procède à la lecture d'une lettre, puis du mot, de la phrase, du paragraphe et du chapitre. Ainsi, on explique qu'il faut d'abord prendre connaissance du détail architectural, puis du bâtiment ou du site, de la rue, de l'îlot et du quartier pour bien comprendre la trame urbaine de la ville.

On insiste ensuite sur la lecture des différentes échelles urbaines, soit le bâtiment, le groupement de bâtiments, la rue, le quartier, la ville et le territoire. On insiste également sur le parcellaire en expliquant le système de partition de l'espace, la dimension, l'orientation et la forme. Enfin, on souligne l'importance de la géométrie, de la hiérarchie et des réseaux de transport en commun du réseau viaire et des orientations qui sont souhaitées par le conseil municipal au niveau des secteurs de restructuration, de consolidation et de préservation.

Des félicitations sont formulées pour la qualité de la présentation.

On demande qu'une copie de la présentation soit transmise aux membres du CCU.

4. Adoption du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011

Le procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011 est adopté.

5. Signature du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011

Le procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier est signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 147^e séance tenue le 24 janvier 2011

Aucun commentaire.

6.1 Édifices à bureaux du gouvernement fédéral

Deux présentations sont effectuées sur les suivis des conditions reliées aux projets de construction des édifices à bureau fédéraux réalisés par les compagnies Multivesco et Broccolini en insistant, entre autres, sur :

Projet Broccolini (promenade du Portage) : Éléments de réponse aux six conditions du Conseil municipal relatives à la démolition de l'annexe arrière de l'Hôtel Bank (CM-2010-809)

- Préserver la trace au sol de l'annexe du bâtiment historique Hôtel Bank;
- Maintenir ses dimensions et sa topographie;
- Préserver la trace de son emboîtement spatial;
- Maintenir le corridor d'entrée;
- Aménager une aire de repos;
- Préserver quelques fragments de matériaux.

Projet Multivesco (rue Victoria) : Éléments de réponse aux conditions du Conseil municipal relatives à la bonification architecturale (CM-2009-902)

- Améliorer l'interface du projet sur la rue Victoria;
- Démarquer les entrées au bâtiment par des composantes signalant les espaces publics et les seuils d'importance de façon significative;
- Bonifier des éléments architecturaux;
- Obliger un toit vert au-dessus du garage.

Des félicitations sont adressées au personnel de la Ville impliqué dans ces projets de construction.

Départ de MM. Yvon Dallaire et Réjean Martineau.

6.2 Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – diminuer une marge avant minimale – 28, place Louisbourg – district électoral de Lucerne

On explique brièvement qu'une dérogation mineure a été accordée le 17 novembre 2009 par le conseil municipal pour la propriété située au 28, place Louisbourg visant à permettre l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel comportant une marge avant minimale de 5,5 mètres au lieu de 6 mètres prévus par le Règlement de zonage numéro 502-2005.

Or, une erreur d'interprétation du plan-projet soumis en 2009 a été commise. Ainsi, la dérogation mineure sur la marge avant minimale aurait dû être à 5 mètres au lieu de 6 mètres.

R-CCU-2011-02-07 / 16

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 à la propriété située au 28, place Louisbourg afin de réduire la marge avant minimale à 5 mètres au lieu de 6 mètres en vue de régulariser l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel.

ADOPTÉE

7. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 7 mars 2011.

8. Approuver une modification au règlement de zonage numéro 502-2005 – autoriser un service de traiteur – 200, boulevard de la Technologie – district électoral de l'Orée-du-Parc

R-CCU-2011-02-07 / 18

Que ce comité recommande au conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vue de permettre que les usages additionnels « cafétéria et autres services de restauration », « service de garderie », « gymnase » et « centre de santé » offrent des services à l'extérieur de l'établissement, dans la mesure où ils desservent les employés ou les usagers, pour les établissements de plus de 10 000 mètres carrés occupés par un usage principal des groupes industriels (I), communautaires (P) et de la sous-catégorie d'usage c1b « Service professionnel, d'affaires, personnel, financier, de communication et d'entretien, de réparation ou de location de produits divers » ainsi que pour les établissements occupés par un usage principal de la sous-classe d'usage « 583 - Établissement d'hébergement » comprenant au moins 75 unités d'hébergement.

ADOPTÉE

Comme il est 19 h, on convient de passer immédiatement à l'article 13.

13. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M^{me} Dorothy Charlebois et de MM. Jacques Charlebois, Michel Prévost et Frédéric Pouyot.

M. Michel Prévost, président de la Société d'histoire de l'Outaouais remercie et félicite la Ville de Gatineau pour la création du site du patrimoine St-James.

De plus, M. Prévost mentionne que dans le cadre du mois du patrimoine un article sur les expropriations effectuées sur l'Île de Hull sera publié dans la revue « Hier Encore » et qu'il prononcera une conférence sur les croix de chemin.

Enfin, M. Prévost souligne qu'un numéro spécial du bulletin de l'Association québécoise pour le patrimoine industriel (AQPI) a été produit à la suite du congrès de l'AQPI tenu à Gatineau les 1^{er} et 2 octobre 2010 où une soixantaine de participants de partout au Québec ont échangé sur le patrimoine industriel gatinois (Château d'eau, Tour de lessivage, La fonderie, Théâtre de l'Île, la Filature, Édifice de la E.B. Eddy, etc.).

M. Frédéric Pouyot, propriétaire du 399, boulevard Alexandre-Taché mentionne qu'il a présenté au Centre de services de Hull une demande de permis de construction. On indique à M. Pouyot que le traitement de son dossier est en cours et que normalement sa demande sera inscrite à l'ordre du jour de la séance du CCU du 7 mars 2011.

Madame Patsy Bouthillette déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le dossier relatif au 989, rue Dollard, propriété de M^{me} Dorothy Charlebois et de M. Jacques Charlebois et mentionne qu'elle ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra, s'il y a lieu, de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

M^{me} Bouthillette quitte la salle.

M^{me} Dorothy Charlebois et M. Jacques Charlebois, propriétaire de l'immeuble sis au 989, rue Dollard, mentionnent qu'ils souhaiteraient obtenir un changement de zonage afin d'être en mesure de louer des locaux dans leur immeuble.

M. et M^{me} Charlebois, soulignent qu'ils ont rencontré, à ce sujet, le bureau du Maire, le Centre de services de Buckingham et le conseiller du secteur.

Départ de M^{me} Dorothy Charlebois et de MM. Jacques Charlebois, Michel Prévost et Frédéric Pouyot.

Madame Patsy Bouthillette reprend son siège.

8.1 Accorder un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – construire un centre de traitement de données et accorder un usage conditionnel – construire un bâtiment commercial de plus de 5000 m² – 200, avenue Lépine – district électoral de Buckingham

Plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, entre autres, sur :

- L'architecture du bâtiment qui devrait être plus en harmonie avec le milieu environnant;
- La hauteur des cheminées des génératrices;
- L'éclairage du site;
- Le renforcement de la condition relative à l'aménagement paysager.

R-CCU-2011-02-07 / 17

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visant à construire un centre de traitement de données d'une superficie maximum de 7500 m², au 200, avenue Lépine, lot 3 994 769, aux conditions suivantes :

- Que soit autorisé l'usage conditionnel - pour un bâtiment commercial de plus 5000 m²;
 - Qu'un maximum de 2500 m² soit utilisé à des fins administratives (phases 1 et 2);
 - Que le dépôt et l'acceptation des documents requis, démontrant que les conditions mentionnées sont rencontrées, se fassent au moins 30 jours avant la date prévue de l'adoption de la résolution par le conseil municipal;
 - Que la résolution approuvant le PPCMOI soit valide pour une durée de 5 ans;
 - Que le projet respecte les critères relatifs à l'intégration urbaine, architecturale et à l'interface avec l'espace public suivants, et ce, pour toutes les phases du projet :
1. Minimiser la visibilité des équipements mécaniques;
 2. Démontrer et maîtriser les impacts du gabarit sur la silhouette urbaine dans son ensemble et les perspectives visuelles importantes à partir de l'avenue Lépine;
 3. Rendre visible et marquer la lisibilité de l'entrée principale à partir de l'avenue Lépine à l'aide d'éléments architecturaux distinctifs ou éléments signaux;
 4. Implanter le dépôt à déchets et à matières récupérables à l'intérieur du bâtiment principal;
 5. Opter pour une composition architecturale qui met en valeur l'intersection Lépine/Findlay et le domaine public;
 6. Éviter les murs aveugles sans traitement visible du domaine public en présentant des surfaces vitrées importantes sur toutes les façades visibles d'une rue, particulièrement sur les façades ouest et nord;
 7. Présenter un assemblage des revêtements sur les façades ouest et nord afin qu'ils comptent un minimum de 60% de matériaux des classes 1 et 2, et ce, afin de les rendre plus animées et de créer une appartenance visuelle à l'entrée principale;
 8. Traiter l'ensemble des façades visibles de la rue de façon à atténuer la monotonie des grandes surfaces murales et la linéarité en variant l'orientation et l'assemblage de matériaux de revêtement extérieur;
 9. Intégrer des éléments de mobilier urbain pour y créer des espaces de repos pour les employés;
 10. Associer l'ensemble des composantes de l'aménagement paysager du site (clôtures, murets, mobilier, etc.) avec le concept architectural du bâtiment principal;
 11. Favoriser un aménagement paysager de qualité supérieure et planter un arbre à chaque 8 mètres le long de la ligne avant, la ligne latérale sur rue et la partie nord de la ligne arrière. Au moins 40 % des arbres plantés devront être composés de conifères;
 12. Mettre en valeur les façades et les composantes architecturales d'intérêt;
 13. Minimiser l'éblouissement du domaine public et des propriétés adjacentes par l'orientation de l'éclairage extérieur.

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant à construire un bâtiment commercial de plus de 5000 m² au 200, avenue Lépine, lot 3 994 769 à la condition que soit approuvé le projet en vertu du Règlement numéro 507-2005 relatif aux PPCMOI.

ADOPTÉE

9. **Approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion villageoise de la Rivière-Gatineau – rénover l'extérieure du bâtiment – 4, rue Joseph-Bélanger – district électoral de Touraine**

R-CCU-2011-02-07 / 19

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un plan d'implantation et d'intégration architecturale, secteur d'insertion de la Rivière-Gatineau, visant la réfection des revêtements extérieurs et l'ajout de nouvelles fenêtres sur le bâtiment sis au 4, rue Joseph-Bélanger tel que démontré sur le document intitulé : « Élévations proposées, préparées par Dessin Drummond en mars 2006, 4, rue Joseph-Bélanger ».

ADOPTÉE

10. **Accorder un usage conditionnel – aménager un logement additionnel – 1338, boulevard Labrosse – district électoral de Bellevue**

R-CCU-2011-02-07 / 20

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant l'aménagement d'un logement additionnel dans l'habitation unifamiliale isolée à construire au 1338, boulevard Labrosse, tel qu'illustré sur les documents intitulés :

- « Plan d'implantation et élévations proposées, préparés par Hubert Carpentier, arpenteur géomètre en septembre 2010 et par Plan & Gestion + en juillet 2010 »;
- « Élévations proposées et plan d'aménagement, préparés par Plan & Gestion + en juillet 2010 ».

ADOPTÉE

11. **Approuver un usage conditionnel – permettre l'usage principal de « salle de réception » de la sous-catégorie C5b « débit de boisson et danse » – 4, impasse de la Gare-Talon – district électoral du Carrefour-de-l'Hôpital**

R-CCU-2011-02-07 / 21

Que ce comité recommande au conseil d'autoriser un usage conditionnel visant à permettre l'usage principal de « salle de réception » de la sous-catégorie C5b « débit de boisson et danse » dans l'établissement « Buffet des Continents » sis au 4, impasse de la Gare-Talon.

ADOPTÉE

12. **Accorder un usage conditionnel – remplacer un usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « Service d'avocats » par « Autres services immobiliers, financiers et d'assurance » – 28, rue Nicolet, local numéro 3 – district électoral Wright-Parc-de-la-Montagne**

R-CCU-2011-02-07 / 22

Que ce comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel visant le remplacement d'un usage commercial dérogatoire bénéficiant de droits acquis « 6521 – Service d'avocat (C1b) » par un usage de remplacement « 6199 – Autres services immobiliers, financiers et d'assurance (C1b) » pour la propriété située au 28, rue Nicolet, local numéro 3.

ADOPTÉE

Le sujet inscrit à l'article 13 a été devancé avant l'article 8.1.

14. **Accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la distance minimale de la ligne arrière de terrain – 1082, rue de la Nébuleuse – district électoral de Deschênes**

R-CCU-2011-02-07 / 23

Que ce comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 en vue de réduire la distance minimale de la ligne arrière de terrain de 0,5 mètre à 0,4 mètre, en vue de régulariser l'implantation d'un cabanon au 1082, rue de la Nébuleuse.

ADOPTÉE

15. **Accorder deux dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement et un bâtiment – autoriser l'empiètement du stationnement en façade d'un bâtiment et de réduire la distance minimale exigée entre une allée d'accès et un bâtiment, en vue de construire des habitations multifamiliales isolées dans un projet résidentiel intégré – 336, chemin Freeman – district électoral de l'Orée-du-Parc**

R-CCU-2011-02-07 / 24

Que ce comité recommande au conseil de refuser la dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de réduire la distance minimale exigée entre un espace de stationnement et un bâtiment de 6 à 5 mètres, pour la propriété située au 336, chemin Freeman.

Que ce comité recommande également au conseil d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'autoriser l'empiètement des deux espaces de stationnement en façade des deux bâtiments et réduire la distance minimale exigée entre une allée d'accès et un bâtiment de 1,5 à 1,15 mètre, et ce, conditionnellement à la réalisation des aménagements paysagers tels que représentés sur le plan de l'aménagement paysager déposé en assemblée publique portant sur la modification au règlement de zonage en date du 15 avril 2010, pour la propriété située au 336, chemin Freeman.

ADOPTÉE

16. **Questions diverses :**

Aucun sujet.

17. **Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 5.