

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

SÉANCE SPÉCIALE

6 MAI 2002

PROCÈS-VERBAL

5^{ÈME} SÉANCE

DATE : Le 6 mai 2002

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle des comités

PRÉSENCES : **Membres**

M. Simon Racine, président conseiller
M. Pierre Phillion, vice-président conseiller
Mme Thérèse Cyr, conseillère
M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M. Denis Lanctôt, citoyen
M. Claude Potvin, citoyen
Mme Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. Claude Doucet, directeur du Module aménagement
M. Philippe Paquin, chef de division, secteur Aylmer
M. Daniel Faubert, chef de division par intérim, secteur Hull
M. Éric Boutet, responsable, planification
M. Louis Chabot, coordonnateur à l'aménagement
M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme
Mme Anh Richez, coordonnatrice de projets
M. Yvon Dallaire, architecte, agent de bâtiment

Autres

M. Lawrence Cannon, M. Joseph De Sylva

ABSENCE MOTIVÉE :

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

PRÉSIDENT

SECRETÉAIRE

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 30

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté. Trois sujets sont ajoutés à l'article varia :

- a) Modification – règlement numéro 614-90 relatif aux permis et certificat – secteur Gatineau
- b) PIIA insertion, 226, rue McPike – secteur Buckingham
- c) PIIA insertion, 575, rue Lahaie – secteur Buckingham

3. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune question.

4. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 avril 2002

Le procès-verbal de la séance du 15 avril 2002 est accepté avec les modifications suivantes :

- Ajouter à la suite du troisième paragraphe de l'article 12 de la page 3 la phrase suivante :
« Ces rapports d'étapes devraient porter, par exemple, sur le plan intégré des transports, le portrait socio-économique de Gatineau, le développement des espaces économiques, la caractérisation du territoire agricole, l'inventaire environnemental, le plan intégré de la rivière des Outaouais, la révision des secteurs patrimoniaux, etc. »
- À la page 9 remplacer le mot « dérogatoires » pour le mot « dérogations ».

5. Signature du procès-verbal de la séance du 15 avril 2002

Le procès-verbal de la séance du 15 avril 2002 sera signé, par le président, une fois les corrections apportées.

6. Suivis du procès-verbal de la séance du 15 avril 2002

Les suivis (suggestions et recommandations) du procès-verbal de la séance du 15 avril 2002 ont été assurés ou le seront prochainement.

7. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 27 mai 2002.

8. **Dérogations mineures – Réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la distance entre l'aire de stationnement et la ligne localisée à l'est du lot et libérer le requérant de l'obligation d'aménager une bande gazonnée de 3 mètres entre chaque série de cases de stationnement se faisant face. Acceptation du plan d'ensemble du développement immobilier des zones C25-05 et P25-01 (Alexis Nihon) 550, boulevard de la Cité. (district 12, secteur – Gatineau)**

On décrit brièvement les dérogations mineures demandées, on trace une mise en contexte et un historique du projet, on présente le plan d'ensemble constitué d'un ensemble immobilier commercial et de services sous forme d'un projet commercial intégré et d'un square public. On traite des accès au site, des servitudes, de l'architecture du bâtiment et des services municipaux.

On considère que l'aire de stationnement occupe une superficie relativement importante par rapport à la superficie au sol des bâtiments. On aurait souhaité que le plan d'ensemble mette plus d'emphasis sur le transport en commun que sur l'offre de stationnement.

On souligne qu'étant donné les coûts du terrain et de construction, un projet ne pourrait pas, actuellement, être rentable économiquement si l'on exigeait l'aménagement de stationnement en sous-sol ou en structure. On mentionne que les dérogations mineures proposées réduiront la superficie de l'aire totale de stationnement, puisque les bandes gazonnées de 3 mètres entre chaque série de cases de stationnement, se faisant face, seront ainsi éliminées. Enfin, on rappelle que d'ici les prochaines années, au fur et à mesure du développement, il se pourrait que l'aire de stationnement soit diminué au profit de nouvelles constructions. Ainsi, il sera alors rentable de construire des stationnements en sous-sol ou en structure.

CONSIDÉRANT QUE les dérogations mineures demandées permettent un développement et une utilisation optimale des terrains visés sans hypothéquer le développement des parcelles de terrains voisines qui appartiennent encore à la Ville;

CONSIDÉRANT QUE ces dérogations mineures ne nuisent en rien à la circulation sur l'ensemble du site en général et sur les terrains visés par le projet;

CONSIDÉRANT QU'il n'y a aucune atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

R-CCU-2002-05-06/43

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures à la propriété sise au 550, boulevard de la Cité visant à réduire de 1,5 mètre à 0 mètre la distance entre l'aire de stationnement et la ligne localisée à l'est du lot et à libérer le requérant de l'obligation d'aménager une bande gazonnée de 3 mètres entre chaque série de cases de stationnement se faisant face et, ceci afin de permettre la réalisation d'un développement immobilier commercial dans la zone C25-05 (district 12, secteur - Gatineau).

ADOPTÉE

CONSIDÉRANT QU'une convention de développement a été signée, le 20 juin 2000, avec le Groupe Alexis Nihon et l'ex-ville de Gatineau sur la vente d'une partie du terrain des zones C25-05 et P25-01, assortie d'une option d'achat;

CONSIDÉRANT QUE le Groupe Alexis Nihon a obtenu, en décembre 2001, le contrat de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada pour la location d'espaces à bureaux pour le gouvernement fédéral;

CONSIDÉRANT QUE la résolution du conseil CM-2002-238 acceptant l'offre d'achat et de vente entre la Ville et le Groupe Alexis Nihon est assortie de nouvelles options;

R-CCU-2002-05-06/44

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le plan d'ensemble des zones C25-05 et P25-01, portant le numéro de projet 3808, préparé par les Architectes Desmarais, Cousineau, Yaghjian, St-Jean et Marchand (DCYSM), le 27 août 2001 et révisé le 1^{er} mai 2002, conditionnellement à ce que les dérogations mineures faisant l'objet de la requête soient acceptées par le conseil.

Il est de plus recommandé que :

- Une entente relative à l'architecture et aux conditions d'implantation des constructions à venir sur l'ensemble du site, soit signée entre le Groupe Alexis Nihon et la Ville de Gatineau;
- Un plan d'aménagement paysager soit approuvé par le Service d'urbanisme pour chaque phase de construction avant toute émission de permis de construire.

ADOPTÉE

9. PIIA – Place Champlain, zone 248 Re, ensemble immobilier de 5 bâtiments de 10 étages (district 4, secteur Hull)

Un rapport verbal d'étape est effectué sur l'état d'avancement du projet « Place Champlain ». Des informations sont données sur la réalisation d'une étude d'impact environnemental, sur l'égout pluvial présent sur le site, sur sa canalisation le long de la rue Brunet, sur la volonté de partenariat du promoteur, sur le projet d'aménagement paysager, sur le sentier récréatif et sur le concept architecturale.

Des commentaires sont formulés dont :

- Le promoteur ne devrait pas être pénalisé par la présence sur son terrain de l'égout pluvial;
- Le promoteur respecte le règlement de zonage, il a accepté, malgré cela, de modifier son projet et la Ville pourrait obtenir encore certaines modifications;
- Le PIIA permet à la Ville d'être plus exigeante au niveau du concept architectural;
- Très peu de modifications ont été acceptées par le promoteur;
- Le concept architectural devrait être révisé;
- La recommandation du Service d'urbanisme est acceptable;
- On ne souhaite pas bloquer le projet sauf que l'architecture du projet pourrait être grandement améliorée;
- On se dit en accord avec la recommandation du Service d'urbanisme en autant que le promoteur ne se verra pas pénalisé financièrement dû à la présence, sur son terrain, de l'égout pluvial de la Ville;
- On souligne que bon nombre de modifications ont été acceptées par le promoteur comme par exemple le nombre d'accès sur Alexandre-Taché et sur Brunet, les matériaux de finition du muret sur Brunet, le sentier récréatif, les zones tampons, l'architecture, etc.;
- Les résultats d'une étude d'impact du projet sur la circulation auraient été sans doute intéressants;
- On devrait inciter les promoteurs à construire toutes les phases de leur projet dans un délai donné;
- On mentionne qu'il aurait été sage que les urbanistes de l'ex-ville d'Aylmer et de l'ex-ville de Hull se concertent dans ce dossier;
- On aurait dû profiter de ce projet pour harmoniser la réglementation;
- On trouve regrettable qu'un promoteur impose ses volontés à la Ville;
- On dépose une nouvelle recommandation rejetant le projet tel que présenté;
- On demeure inquiet pour l'avenir;

- On s'interroge sur le rôle, le mandat et la crédibilité du CCU.

Considérant les plans déposés produits par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais relativement au projet Place Champlain :

- a) Implantation et construction des phases (plan 01-130-U01)
- b) Plan de plantation (plan 01-130-P01)
- c) Vues en coupe (plan 01-130-P02)
- d) Plan-projet cadastral (plan 01-130-U02)

Considérant les études de génie déposées :

- a) Étude géotechnique (dossier 33-0177-100-01, 9 oct. 2001) de LVM Fondatec
- b) Rapport n° H 02111., janvier 2002, sur le concept de la desserte en infrastructures du Groupe conseil Génivar

Considérant le concept architectural réalisé par Marcel Landry, architecte : élévations et perspectives;

Considérant la conformité du projet à la réglementation municipale de zonage;

Considérant l'accord de la Commission de la Capitale Nationale, propriétaire de l'emprise de la rue Brunet, à accepter 2 points d'accès au site du projet Place Champlain via la rue Brunet;

Considérant les infrastructures de services municipaux en place aux abords du site du projet permettant de considérer celui-ci comme desservi et les éléments de problématique soulevés quant à l'utilisation de ces services par le promoteur, lesquels devront faire l'objet d'un protocole d'entente dûment approuvé entre la Ville et le promoteur préalablement à toute opération de mise en oeuvre du projet d'ensemble immobilier, ces éléments étant :

- a) obligation pour le promoteur de défrayer sa part contributive au paiement des coûts du réseau d'aqueduc localisé dans l'emprise du boulevard A- Taché, cette part s'élevant à 49 100 \$;
- b) obligation pour le promoteur de réaliser un branchement au regard d'égout sanitaire situé à 120 mètres à l'est du site le long de la rue Brunet, afin de diriger les eaux d'égout dans le collecteur régional de la rue Brunet;
- c) obligation de déterminer le partage des responsabilités des coûts de canalisation d'un égout pluvial de 1,5 mètre de diamètre situé sur le terrain du promoteur, cet égout captant les eaux de drainage du bassin versant nord du boul. Taché, ainsi que l'aménagement du fossé de drainage jusqu'à la rivière des Outaouais; à cet effet une étude de génie visant à statuer sur le diamètre de la canalisation sera requise.

Considérant l'accord du promoteur à céder à la Ville l'emprise nécessaire sur son terrain afin d'aménager un sentier récréatif permettant de rattacher éventuellement le sentier existant du côté ouest du chemin de la Montagne à la piste cyclable bordant la rivière des Outaouais; la cession de l'emprise et l'aménagement de ce sentier récréatif à des fins publiques devra être précisée au protocole d'entente sur les infrastructures;

Considérant l'intérêt de prévoir certaines améliorations à l'architecture des bâtiments au fur et à mesure de la construction des phases, soit le traitement identique du mur sud des 3 bâtiments donnant sur la rue Brunet, le raffinement de la partie en stuc-acrylique du mur nord des 2 bâtiments donnant sur le boul. Taché, l'élimination des éléments saillants sur la toiture de ces 2 derniers bâtiments;

Considérant l'accord de la Division circulation du Service de l'ingénierie de la Ville de Gatineau au nombre et à la localisation des accès au site prévus par le promoteur;

R-CCU-2002-05-06/45

Que ce comité recommande au conseil d'approuver le projet d'ensemble immobilier, Place Champlain, présenté par 3884490 Canada inc. sur le lot 1 792 869 localisé dans la zone 248 Re délimité par le boulevard Alexandre-Taché et la rue Brunet, ce projet comportant 201 logements répartis en 5 tours de 10 étages chacune, sous réserve de la réalisation des conditions inscrites à la présente recommandation.

POUR : 4 CONTRE : 4

REJETÉE

10. Cadre de référence lors de la cession de terrains pour la construction d'écoles

Le document intitulé : « Le rôle de la Ville de Gatineau dans la construction des écoles » est résumé en insistant davantage sur le contexte général de la société québécoise, sur l'implication des Villes dans le dossier de l'éducation et de la construction des écoles, sur les conséquences de cette implication pour la Ville de Gatineau et ses résidents et sur les solutions à la problématique soulevée.

On félicite les auteurs du document, on demande de tenir compte, non seulement des secteurs communautaires, récréatifs et sportifs mais également du secteur culturel. On demande également de ne pas « gruger » dans le 10 % des terrains obtenus par des cessions pour fins de parc en vue de répondre aux besoins des commissions scolaires.

R-CCU-2002-05-06/46

Que ce comité recommande au conseil l'adoption des lignes directrices suivantes :

- Que la Ville de Gatineau initie la formation d'une table de concertation regroupant des représentants de la Ville, des commissions scolaires, de la Direction régionale du ministère de l'Éducation et du ministère des Affaires municipales et de la métropole.
- Que la Ville de Gatineau identifie, sur la base des travaux de la table de concertation, la localisation des nouvelles écoles primaires et secondaires sur son territoire dans son plan d'urbanisme.
- Que la Ville de Gatineau cède des terrains aux commissions scolaires en échange d'immeubles appartenant à cette dernière.
- Que la participation de la Ville de Gatineau à tout projet de construction d'école soit liée à un protocole d'entente à long terme convenu avec la commission scolaire en fonction des besoins du secteur concerné et des organisations.
- Que le protocole d'entente liant la Ville de Gatineau à une commission scolaire prévoit que les blocs sportifs demeurent sous la responsabilité de la commission scolaire.
- Que la Ville de Gatineau accorde la priorité à la cession de terrains jugés excédentaires et à l'échange de terrains jugés excédentaires avec des promoteurs privés.
- Que la Ville de Gatineau ne cède de terrains faisant partie d'un parc que si cette partie est non aménagée et jugée excédentaire et qu'aucune autre option n'est possible.

- Que la Ville de Gatineau, dans l'impossibilité de convenir d'un partenariat avec la commission scolaire, vende ses terrains à la valeur marchande aux commissions scolaires.

ADOPTÉE

11. Cadre de référence lors de la cession de terrains pour la construction de Centres de la petite enfance (CPE)

Le document intitulé : « Rapport sur la localisation des centres de la petite enfance dans la nouvelle ville de Gatineau » est également présenté. On décrit le contexte général du réseau des Centres de la petite enfance (CPE) et la problématique des CPE sur le territoire de la ville de Gatineau. De plus, on trace un portrait des demandes actuelles et on suggère une approche et quelques propositions à la problématique soulevée.

On félicite encore une fois les auteurs de ce document. On demande de tenir compte du secteur culturel et on demande également de ne pas « gruger » dans le 10 % des terrains obtenus par des cessions pour fins de parc en vue de répondre aux besoins des CEP.

R-CCU-2002-05-06/47

Que ce comité recommande au conseil l'adoption des lignes directrices suivantes :

- Que la Ville de Gatineau élabore un cadre d'intervention concernant les cessions de terrains pour l'établissement de Centres de la petite enfance selon une approche de type « analyse des impacts ».
- Que la Ville de Gatineau crée un groupe de travail formé de représentants du Service d'urbanisme, du Service des loisirs, sports et vie communautaire et du représentant de la Ville de Gatineau au Comité des CPE, ayant pour mandat d'examiner les demandes visant la cession de terrains municipaux pour l'implantation de nouveaux CPE et, après analyse, de recommander au Comité consultatif d'urbanisme la pertinence de procéder ou non à la cession.
- Que ce groupe de travail adopte des critères internes pour l'analyse des demandes de cession de terrains à l'intérieur des parcs existants.
- Que le groupe de travail prépare un protocole d'entente type prévoyant certains échanges de services et la rétrocession du terrain et du bâtiment en cas de changement d'usage ou de cessation des activités.
- Que le groupe de travail procède à l'examen des règlements municipaux existants et que des recommandations soient faites au Comité consultatif d'urbanisme relativement à l'harmonisation de la réglementation et à l'identification des parcs pouvant et ne pouvant pas accueillir l'usage « garderie ».
- Que le groupe de travail évalue la pertinence d'effectuer une consultation publique du milieu dans le cas d'une cession de terrain à l'intérieur d'un parc.
- Qu'au prochain plan d'urbanisme le Service d'urbanisme planifie, pour les secteurs en développement, la localisation des équipements communautaires de quartier y incluant les services de garde.

ADOPTÉE

12. Varia :

a) Modification – règlement numéro 614-90 relatif aux permis et certificat – secteur Gatineau

Considérant que le règlement 614-90 relatif aux permis et certificats – secteur Gatineau stipule, entre autres, que les services d'aqueduc et d'égout sanitaire soient approuvés par les Services techniques de la Ville de Gatineau et que ces services doivent être présent sur la rue en bordure de laquelle on se propose d'ériger une construction;

Considérant que le Service du développement économique projette de mettre en valeur une partie du secteur de l'aéroparc industriel qui n'est pas encore desservie par les services d'égout et d'aqueduc ;

Considérant que plusieurs entreprises sont en négociation avec la Ville de Gatineau pour l'acquisition de terrains et que certaines ont conclu une entente et désirent amorcer la construction de bâtiments au cours des prochaines semaines, dont un projet majeur (usine Condor);

Considérant que les dispositions du règlement 614-90 relatif aux permis et certificats, – secteur Gatineau, obligeant la présence de services municipaux et l'approbation des Services techniques, aucune construction ne pourra être autorisée avant plusieurs mois dans ce secteur;

Considérant que la Ville de Gatineau est le maître d'oeuvre de la construction et de la mise en place des services dans cette partie de l'aéroparc;

R-CCU-2002-05-06/48

Que ce comité recommande au conseil d'amender le règlement 614-90 relatif aux permis et certificats, secteur Gatineau, en vue de permettre au Service du développement économique de conclure les ententes visant la construction, à court terme, des bâtiments industriels dans le secteur de l'aéroparc.

ADOPTÉE

b) PIIA insertion, 226, rue McPike – secteur Buckingham

Considérant que le projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée respecte la typologie des bâtiments existants et les critères d'insertion prévus au plan d'implantation et d'intégration architecturale pour les secteurs anciens – secteur Buckingham;

Considérant que ce projet de construction s'intègre harmonieusement au voisinage;

Considérant que les critères suivants sont tous respectés soient l'alignement du bâtiment, la continuité visuelle, la couleur des matériaux, le choix des matériaux utilisés, le traitement architectural, le style, la hauteur et le gabarit;

R-CCU-2002-05-06/49

Que ce comité recommande au conseil d'accepter la construction d'une habitation unifamiliale isolée sise au 226, rue McPike, zone H3-100 (secteur Buckingham) dans un secteur construit depuis environ 30 ans, construction respectant les critères d'insertion prévus au PIIA du règlement de zonage numéro 0095-00-00.

ADOPTÉE

c) PIIA insertion, 575, rue Lahaie – secteur Buckingham

Considérant que le projet d'agrandissement, tel que présenté, s'intègre harmonieusement au voisinage;

Considérant que plusieurs agrandissements similaires ont été faits par le passé sur des habitations du secteur et ce présent projet continue cette pratique considérée comme une réussite;

Considérant que les critères suivants sont tous respectés soient la continuité visuelle, la couleur des matériaux, le choix des matériaux utilisés, le traitement architectural, le style, la hauteur et le gabarit;

R-CCU-2002-05-06/50

Que ce comité recommande au conseil d'accepter le projet d'agrandissement d'une habitation unifamiliale isolée sise au 575, rue Lahaie, zone H3-72 (secteur Buckingham) dans un secteur construit depuis environ 50 ans, construction respectant les critères d'insertion prévus au PIIA du règlement de zonage numéro 0095-00-00.

ADOPTÉE

13. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 45.