



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

37^e SÉANCE TENUE LE 5 AVRIL 2004

DATE : Le 5 avril 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle Gatineau, 1^{er} étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Simon Racine, président, district de Limbour (n^o 9)
M^{me} Thérèse Cyr, vice-présidente district des Riverains (n^o 10)
M. Richard Jennings, membre, district de Deschênes (n^o 3)
M. Richard Bégin, citoyen
M. M. Denis Charlebois, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources externes

M. Guy Benoît
M. Guy Charron
M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M. Éric Boutet, chef de division réglementation et planification
M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement
M. Claude Doucet, directeur du module aménagement et développement
M. Gilbert Gagnon, coordonnateur / réglementation
M. David Leclerc, adjoint au directeur du cabinet du Maire
M. Daniel Le Pape, chargé de planification
M^{me} Marie-Claude Martel, responsable réglementation
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme / secteur Aylmer
M. Gilles A. Tremblay, chargé de planification

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Autre

M^{me} Manon Bélanger

ABSENCE :

M. Claude Potvin, citoyen

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004
6. Date de la prochaine assemblée (19 avril 2004)
7. Projet d'amendement du schéma d'aménagement (mise à jour)
8. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004

Le procès-verbal de la séance du 8 mars 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004

Le procès-verbal de la séance du 8 mars 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 8 mars 2004

Aucun commentaire n'est formulé.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 19 avril 2004. On mentionne qu'une séance spéciale se tiendra le 3 mai 2004 et que plusieurs dossiers importants du secteur Gatineau feront l'objet de recommandations.

On souligne que le projet de formation sur mesure offert par l'Association québécoise d'urbanisme a été suspendu pour le moment. On explique que la disponibilité des membres est insuffisante. Enfin, on mentionne que la réponse est positive au sujet de la visite des projets résidentiels de la région de Montréal prévue le 29 avril 2004.

7. Projet d'amendement du schéma d'aménagement (mise à jour)

Le président rappelle que les travaux de mise à jour du schéma d'aménagement se déroulent normalement selon l'échéancier proposé. Il mentionne qu'à la suite de la séance du CCU du 5 avril, le conseil municipal devrait prendre connaissance des recommandations du CCU le 4 mai et adopter le projet de règlement le 11 mai.

On présente ensuite la mise en contexte générale des travaux de mise à jour du schéma d'aménagement en insistant sur :

- La loi 170 et la constitution de la nouvelle Ville de Gatineau;

- Les pouvoirs de la nouvelle Ville de Gatineau;
- Le schéma d'aménagement révisé entré en vigueur le 5 janvier 2000;
- Les changements depuis 2000, entres autres, au niveau du marché de l'emploi, des nouvelles orientations gouvernementales et du contexte géopolitique issu des fusions;
- Les différentes études réalisées (transport, urbanisation, espaces économiques, territoire agricole et boisé);
- La participation des fonctionnaires municipaux, du CCU et du CCA;
- L'élaboration du plan stratégique.

Transport :

On souligne que les modifications visent à adapter le nom des lieux et des voies de circulation et à mettre à jour la priorité des projets. On formule les commentaires suivants :

- Ajouter sur le plan des transports du schéma d'aménagement le tronçon Lucerne du Rapibus avec un échéancier de réalisation à long terme, soit 2046;
- Modifier l'échéancier du tronçon Freeman du Rapibus de court et moyen terme à très court terme;
- Reporter le projet d'élargissement du pont Alonzo-Wright de très court terme à court et moyen terme;
- Apporter des modifications, à très court terme, aux approches du pont Alonzo-Wright (médiane, feux de circulation, reconfiguration des voies, etc.);
- Inclure au schéma une carte des projets du réseau supérieur des sentiers récréatifs.

Gestion de l'urbanisme :

On explique que la proposition prévoit la consolidation des secteurs résidentiels déjà amorcés et la désignation de deux pôles prioritaires de développement résidentiel. On prévoit également des densités minimales pour les projets résidentiels (20 logements à l'hectare) et une densification accrue le long des corridors de transport en commun (de 40 à 80 logements à l'hectare). On formule les commentaires suivants :

- Maintenir le statu quo pour certains secteurs non desservis à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (ex. : croissant Kilroy & Des Roches, parc Champlain, secteur Lakeview, etc.);
- Protéger et conserver le caractère et le paysage patrimonial du chemin d'Aylmer;
- Retenir, étant donné le peu d'investissement municipal requis, le projet Saint-Alexandre comme pôle résidentiel prioritaire;
- Suggérer une densité de 40 logements à l'hectare pour les développements résidentiels localisés à la périphérie immédiate du corridor du chemin d'Aylmer et une densité de 60 logements à

l'hectare pour les développements résidentiels localisés à la périphérie immédiate du boulevard Alexandre-Taché;

Pôles économiques :

On souligne qu'après analyse il est proposé de réduire de 18 à 6 le nombre de pôles économiques, d'introduire la notion de développement différé pour certains espaces économiques et de revoir, dans certains cas, le niveau hiérarchique. On formule les commentaires suivants :

- Réduire la superficie (au nord et à l'est) de la réserve foncière du parc d'affaires d'Aylmer;
- Améliorer la desserte du transport en commun du pôle régional du Plateau;
- Prévoir certaines mesures d'atténuation des impacts à la suite du retrait du pôle économique de Masson-Angers;
- Identifier une aire de préservation de l'environnement autour du musée des sciences naturelles du parc d'affaires d'Aylmer;
- Regarder la possibilité d'inclure le projet commercial de First Pro, localisé dans le secteur de l'échangeur Archambault, dans le pôle économique central du secteur Gatineau;
- Préciser les définitions des parcs récréotouristiques (marina d'Aylmer, parc Jacques-Cartier, lac Beauchamp);
- Inclure le triangle du secteur des rues Eardley et Front dans le pôle économique central du secteur Aylmer;
- Analyser la possibilité d'ajouter un parc récréotouristique le long de la rivière du Lièvre (Le Landing).

Les boisés :

On mentionne que l'intégration des nouveaux développements aux milieux naturels existants et la préservation des boisés urbains de forte sensibilité sont des préoccupations majeures des citoyens et citoyennes. Ainsi, on explique que les boisés présentant les valeurs écologiques les plus élevées et les écosystèmes forestiers exceptionnels se verront doter d'une affectation « conservation ».

De plus, une étude d'impact sur le milieu naturel, incluant une caractérisation complète, accompagnée de mesures de mitigation, devra être produite pour tout projet de développement. On formule les commentaires suivants :

- Apporter certains ajustements à la carte des boisés afin de tenir compte des projets de développement mis en chantier au cours des derniers mois, entre autres : deux projets du secteur Aylmer;
- Vérifier la possibilité d'obtenir la contribution des développeurs pour reboiser certains secteurs de la Ville de Gatineau, par exemple le long de certaines autoroutes;
- Déterminer la valeur économique des boisés;
- Obtenir les données sur les superficies des types de boisés.

Territoire agricole :

On explique que de nouvelles distances protectrices à proximité du périmètre d'urbanisation et des zones rurales sont proposées dans la version modifiée.

On souligne également qu'une demande à portée collective sera proposée à la Commission de protection du territoire agricole pour identifier les îlots déstructurés et y autoriser des usages résidentiels.

On souhaite qu'une partie du territoire à l'ouest de l'avenue Gatineau, au nord de l'autoroute 50 et au nord du chemin des Terres jusqu'au ruisseau et à l'ouest de la Montée Saint-Amour soit incluse dans le périmètre d'urbanisation.

Enfin, on propose d'exiger des plans de gestion des boisés en territoire agricole.

Règlement de contrôle intérimaire :

On mentionne qu'un règlement de contrôle intérimaire sera proposé pour adoption au conseil municipal en vue d'encadrer certaines interdictions et certaines règles en matière d'urbanisme jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et des règlements d'urbanisme.

Projet d'amendement du schéma d'aménagement (mise à jour)

CONSIDÉRANT QUE la loi 170 a entraîné la fusion des 5 ex-Villes de la Communauté urbaine de l'Outaouais (CUO) et la constitution de la nouvelle Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle Ville hérite des pouvoirs et responsabilités de l'ancienne CUO et qu'à ce titre elle doit maintenir à la fois un schéma d'aménagement ainsi qu'un plan et des règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé qui est entré en vigueur le 5 janvier 2000 est un compromis issu d'un long processus débuté en 1993 et qu'à ce titre certains éléments sont devenus obsolètes alors que d'autres sont font défaut;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté par sa résolution du 21 mai 2002 (CM 2002-388) une démarche visant la mise à jour du schéma, laquelle démarche comprenait la réalisation de diverses études;

CONSIDÉRANT QUE l'objet et le titre de ces études portaient sur la « Mise à jour du plan intégré des transports », la « Gestion de l'urbanisation », la « Stratégie de développement des espaces économiques », la « Caractérisation du territoire agricole » et l' « Inventaire des boisés »;

CONSIDÉRANT QUE les rapports d'étapes ont été distribués aux professionnels du Service d'urbanisme, au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au Comité consultatif agricole (CCA) et que plusieurs commentaires ont été pris en compte;

CONSIDÉRANT QUE parallèlement à des études, la Commission sur les choix stratégiques élaborait le Plan stratégique sur la base de vastes consultations publiques et que le conseil municipal l'adoptait le 18 septembre 2003;

CONSIDÉRANT QUE des journées de travail ont réuni le personnel du Service d'urbanisme pour développer la pensée du Service et structurer les propositions d'intervention;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées s'appuient sur les recommandations de ces études et les orientations du Plan stratégique de la Ville de Gatineau :

R-CCU-2004-04-05/35

Que ce comité recommande au conseil de :

- En matière de transport :
 - Modifier les noms d'organismes, de lieux et d'axes routiers dans le texte du schéma, sur la planche 1 et toutes les annexes concernées;
 - Remplacer le nom Viabus par Rapibus;
 - Ajouter le tronçon Freeman du Rapibus à être réalisé à très court terme;
 - Découper le projet Rapibus en phases (échéances);
 - Ajouter les 12 stations Rapibus sur le tronçon projeté entre les boulevards Alexandre-Taché et de l'Aéroport;
 - Produire, à très court terme, l'étude tripartite du projet de la Boucle technologique;
 - Préciser l'échéancier des projets relatifs aux stationnements incitatifs;
 - Ajouter de nouveaux stationnements incitatifs (Galeries d'Aylmer, Saint-Dominique, Saint-Alexandre, Station des Flandres, Station de la Cité, Station Labrosse, Station Lorrain et Station de l'Aéroport);
 - Annuler le stationnement incitatif Bretelle 50 / Lorrain;
 - Ajouter un article concernant spécifiquement les stationnements incitatifs;
 - Mentionner l'amélioration des approches au pont Alonzo-Wright à court terme et son élargissement à long terme;
 - Ajouter une voie réservée à court terme sur le boulevard Saint-Laurent entre le boulevard Maisonneuve et l'autoroute 50;
 - Ajouter les tronçons manquants (voies réservées des ponts Champlain et du Portage);
 - Changer le statut de la voie réservée (échéancier) du tronçon boul. Gréber;
 - Ajuster l'extrémité est de la voie réservée sur Alexandre-Taché jusqu'à la rue Montcalm;
 - Ajouter un article concernant spécifiquement les voies réservées;

- Harmoniser l'appellation du « Boulevard de l'Outaouais » et la numérotation de la route 148 entre les secteurs Hull et Aylmer;
- Tenir compte du fait que l'appellation « Autoroute de l'Outaouais' » coïncide avec la désignation Autoroute 50 du MTQ, soit l'axe autoroutier situé entre le boulevard Saint-Laurent (au centre sud) et la limite municipale Gatineau / Ange-Gardien (à l'est);
- Actualiser les priorités des interventions prévues sur le réseau routier et ce, à court, moyen et long terme;
- Actualiser le plan d'action des sentiers récréatifs en lui retirant les projets réalisés.
- En matière de gestion de l'urbanisation :
 - Favoriser la consolidation des aires déjà engagées et identifier des zones de développement prioritaire près du noyau central;
 - Confirmer les quartiers du Plateau (secteur Aylmer) et Saint-Alexandre (secteur Gatineau) comme zones de développement résidentiel prioritaires;
 - Accroître les aires d'expansion pour les secteurs non prioritaires;
 - Consolider le développement pour les projets Chaudière au sud du chemin d'Aylmer;
 - Consolider le développement du pôle résidentiel prioritaire du secteur du Plateau sur l'ensemble des terrains situés au sud du chemin Pink et pour les terrains au nord exclus du pôle 102;
 - Consolider le projet Jardins-Lavigne pour l'ensemble des terrains non développés du secteur;
 - Maintenir le statu-quo pour les zones de développement actuellement identifiées comme « aménagement différé » : aire d'expansion maintenue pour les projets Richcraft, Vieux Moulin et Ferme Ferris;
 - Protéger et conserver le caractère et le paysage patrimonial du chemin d'Aylmer;
 - Donner une nouvelle affectation résidentielle pour les terrains exclus du pôle 102 situés à l'ouest du chemin Vanier et les inclure dans l'aire d'expansion;
 - Affecter, dans une aire d'expansion, les terrains situés à l'est du projet Cheval-Blanc de part et d'autre de la voie ferrée;
 - Confirmer le quartier Saint-Alexandre comme zone de développement résidentiel prioritaire et conserver le statu-quo pour la délimitation de l'aire de consolidation;
 - Affecter, dans une aire d'expansion, le terrain situé à l'est du secteur Buckingham le long du prolongement de l'autoroute 50;
 - Agrandir l'aire d'expansion située à l'est de la rivière du Lièvre et maintenir l'aire de consolidation pour le secteur adjacent à la rue

Georges;

- Affecter, dans une aire d'expansion, les projets situés à l'ouest de la rivière du Lièvre sauf pour une partie située au nord de l'avenue Lépine et affecter, dans une zone d'aménagement différé, les projets situés au nord;
- Adopter des normes minimales pour les projets résidentiels et prévoir des densités minimales supérieures le long des corridors de transport et à l'intérieur des noyaux urbains;
- Prévoir une densité minimale nette de 20 unités/ha pour tous les projets résidentiels;
- Prévoir une densité minimale nette de 80 unités/ha pour le centre-ville (projets d'insertion);
- Prévoir une densité minimale nette de 60 unités/ha, à 500 mètres de part et d'autre du corridor du Rapibus jusqu'au boulevard Lorrain;
- Prévoir une densité minimale nette de 40 unités/ha, pour la partie est du corridor Rapibus située à l'est du boulevard Lorrain et pour les terrains localisés à la périphérie immédiate du corridor du chemin d'Aylmer;
- Prévoir une densité minimale nette de 25 unités/ha près du noyau de Buckingham;
- Augmenter, dans le secteur rural et dans les aires d'expansion, la superficie minimale de 3 700 m² à 1,5 ha pour les terrains le long d'une rue existante et interdire toute ouverture de nouvelles rues;
- En matière de pôles économiques :
 - Rationaliser et consolider les espaces économiques par la réduction du nombre de pôles régionaux de 18 à 6;
 - Introduire la notion de développement différé dans certains espaces économiques et ramener certaines parties au développement résidentiel tout en maintenant la vocation économique;
 - Réviser le statut hiérarchique de certains pôles;
 - Réduire la superficie (au nord et à l'est) de la réserve foncière du parc d'affaires d'Aylmer;
 - Améliorer la desserte en transport en commun du pôle régional du Plateau;
 - Inclure le triangle du secteur des rues Eardley et Front dans le pôle économique central du secteur Aylmer;
 - Analyser la possibilité d'ajouter un parc récréotouristique le long de la rivière du Lièvre (Le Landing);
 - Resserrer les vocations des pôles par le contingentement des espaces à bureau en réservant pour les pôles multifonctionnels les espaces à bureau de plus de 9 000 m² (96 878 pi²);

- Inscrire au schéma d'aménagement, en tant que partie d'une stratégie de renforcement, le principe de priorité des investissements à l'intérieur des espaces économiques;
- Appliquer la notion d'aménagement « différencié » aux territoires devant supporter les futures fonctions économiques et l'affectation « espace économique différencié », jusqu'à la conclusion d'une étude spécifique établissant les nouveaux besoins pour les 5 prochaines années;
- Maintenir le terme « pôle multifonctionnel » tout en conservant l'appellation exprimant les particularités des différents pôles;
- Préciser, sur la carte des pôles, le positionnement du centre-ville de Gatineau par rapport au centre-ville d'Ottawa;
- Renforcement de la fonction de pôle régional « Centre multifonctionnel Vieux-Aylmer » par la densification et la consolidation de la fonction commerciale et résidentielle dans un contexte de mise en valeur du patrimoine bâti et historique;
- Déplacer vers l'est la limite ouest du pôle « Commerces et services du Plateau » et maintenir les dispositions actuelles au schéma d'aménagement sur les grandes surfaces (plus de 10 000 m²);
- Revoir la superficie et les limites du pôle multifonctionnel du centre-ville de Gatineau de la façon suivante : limité au nord par l'autoroute 5; à l'ouest par le boulevard Saint-Joseph et au sud et à l'est par les rivières des Outaouais et Gatineau, harmoniser le développement en s'appuyant sur le plan du Cœur de la Capitale de la CCN et mettre l'accent sur ses enjeux, soit : la gestion des déplacements internes, la gestion des fonds de développement et d'amélioration locative, le développement et la densification de la fonction résidentielle et la reconnaissance de son rôle moteur dans le développement de la nouvelle ville;
- Maintenir une densité résidentielle nette de 60 logements à l'hectare dans le pôle « Centre multifonctionnel de la cité », limiter le développement de l'offre commerciale hors pôle, notamment sur les axes Maloney et Gréber et mettre l'accent sur les enjeux suivants : le développement d'un lieu public d'importance, des espaces à bureaux de type B, la densification des espaces commerciaux actuels, l'implantation de commerces à influence sectorielle ainsi que le développement de thématiques commerciales sur certaines artères;
- Mettre en place un plan de positionnement de l'« Aéroport de Gatineau », favoriser l'accueil de commerces industriels et de commerces de gros ainsi que l'implantation d'entreprises provenant des secteurs entourant l'aéronautique, le transport des marchandises et celui des personnes;
- Mettre en valeur et protéger le noyau villageois du « Centre multifonctionnel de Buckingham » tout en y limitant l'implantation de commerces à grandes surfaces, renforcer le positionnement au titre de porte d'entrée de Gatineau pour les transitaires des Laurentides et de la Petite-Nation et assurer une croissance à partir de sa vocation de pourvoyeur de services commerciaux et

touristiques;

- Soutenir le développement actuel du « Parc d'affaires Technoparc »;
- Encourager un changement de vocation du « Parc d'affaires Richelieu » c'est-à-dire, passer de la production à la distribution et de la fabrication au commerce de gros, tout en évitant de nuire à la vitalité du boulevard Saint-Joseph et inclure le secteur Freeman dans ce parc d'affaires;
- Favoriser le développement de la fonction touristique du « Parc récréotouristique de la Baie », dans le cadre du plan de développement intégré de la rivière des Outaouais;
- Favoriser, dans le « Parc d'affaires Labrosse », la diversification des secteurs manufacturiers ainsi que l'implantation d'entreprises de logistique et de distribution à valeur ajoutée;
- Reporter dans le temps, le développement des « Pôles 101 nord du boulevard de l'Outaouais et 102 parc industriel d'Aylmer » et intégrer à l'affectation résidentielle les parties est et nord du pôle 102;
- Réaffecter au développement résidentiel les Pôles 103 et 105 pôles des ambassades;
- Modifier l'appellation de « pôle régional spécialisé » des pôles « 305 Pâtes et papier, secteur Gatineau », « 404 Pâtes et papier, secteur Masson-Angers » et « 502 Industrie chimique, secteur Buckingham » pour l'appellation d' « industrie municipale ».
- En matière de boisés :
 - Inscrire au schéma un volet d'intégration des nouveaux développements aux milieux naturels existants et de préservation des boisés urbains de forte sensibilité;
 - Prévoir une affectation « conservation » pour les boisés présentant les valeurs écologiques les plus élevées et les écosystèmes forestiers exceptionnels, ainsi que le dépôt d'une étude d'impact sur le milieu naturel incluant une caractérisation complète et l'application de mesures de mitigation lorsqu'applicables pour l'approbation d'un projet touchant un boisé identifié au plan.
- En matière de territoire agricole :
 - Instaurer des mécanismes d'aide à la gestion des odeurs basé sur la séparation entre les établissements de productions animales et les secteurs résidentiels, tant à l'extérieur du périmètre d'urbanisation qu'à l'intérieur de la zone agricole permanente;
 - Proposer une demande à portée collective à la Commission de protection du territoire agricole pour identifier les îlots déstructurés et y autoriser des usages résidentiels;
 - Déposer des plans de gestion des boisés en territoire agricole de façon à mieux encadrer cette exploitation reconnue par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

ADOPTÉE

Projet de règlement de contrôle intérimaire

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté par sa résolution du 21 mai 2002 (CM 2002-388) une démarche visant la mise à jour du schéma laquelle comprenait la réalisation de diverses études;

CONSIDÉRANT QUE l'objet et le titre de ces études portaient sur la « Mise à jour du plan intégré des transports », la « Gestion de l'urbanisation », la « Stratégie de développement des espaces économiques », la « Caractérisation du territoire agricole » et l' « Inventaire des boisés »;

CONSIDÉRANT QUE les rapports d'étapes ont été distribués aux professionnels du Service d'urbanisme, au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au Comité consultatif agricole (CCA) et que plusieurs commentaires ont été pris en compte;

CONSIDÉRANT QUE les modifications proposées s'appuient sur les recommandations de ces études et les orientations du Plan stratégique de la Ville de Gatineau;

CONSIDÉRANT QU'il est essentiel qu'un contrôle soit exercé sur certaines règles en matière d'urbanisme jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et des règlements d'urbanisme :

R-CCU-2004-04-05/36

Que ce comité recommande au conseil d'adopter un règlement de contrôle intérimaire en vue d'encadrer certaines interdictions et certaines règles en matière d'urbanisme jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et des règlements d'urbanisme.

ADOPTÉE

8. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 05.