



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

44^e SÉANCE TENUE LE 12 JUILLET 2004

DATE : Le 12 juillet 2004

HEURE : 17 h

LIEU : Maison du Citoyen, salle des comités, 2^e étage, 25, rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard Jennings, conseiller district de Deschênes (n^o 3)

M^{me} Denise Laferrière, conseillère district de Hull (n^o 8)

M. Claude Potvin, citoyen

M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Ressources externes

M. Guy Benoît

M. Hugues Charron

M^{me} Johane La Rochelle

Ressources internes

M. Éric Boutet, chef de division planification, réglementation et transport

M. Réjean Martineau, chef de division programmes et projets de développement

M^{me} Marie-Claude Martel, responsable réglementation

M. Gilbert Gagnon, coordonnateur, réglementation

M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice / urbanisme, secteur Aylmer

Secrétaire

M. Éric Boutet, chef de division planification, réglementation et transport

Autres

M^{me} Manon Bélanger, Gauthier, Biancamano, Bolduc

M. Robert Chicoine, Gauthier, Biancamano, Bolduc

M. Jean Chartier, Daniel Arbour & Associés

M^{me} Mélanie Roy, Daniel Arbour & Associés

ABSENCES :

M. Simon Racine, conseiller

M^{me} Thérèse Cyr, conseillère

M. Richard Bégin, citoyen

M. Daniel Gauvreau, citoyen

M. Denis Y. Charlebois, ressource externe

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 50.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour, ci-dessous, est accepté :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Mémoires sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme
5. Rapport d'étape sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme
6. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance est fixée au 26 juillet 2004.

4. Mémoires sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme

Les représentants de la Commission Gatineau, Ville en santé, M. Pierre Phillion, Mme Agathe Lalande et Mme Linda Sabourin, présentent un mémoire daté du 12 juillet 2004, qu'ils déposent dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme.

Ils expliquent la mission de la Commission, les objectifs poursuivis par l'élaboration de la politique familiale, en faisant ressortir l'important processus de consultation de groupes de tous âges qui y est associé.

Selon le mémoire, les éléments nécessaires à un milieu de vie de qualité sont, sans être limitatif :

- Favoriser la proximité des services (échelle humaine) et la mixité des vocations (résidentiel, commercial, etc.);
- Encourager la mise en place d'une école près des utilisateurs (échelle humaine);
- Mettre en place des mesures pour encourager la tranquillité et la propreté;
- Assurer l'aménagement des milieux pour favoriser la sécurité pour tous les groupes d'âge;
- Mettre en place des politiques pour maintenir et développer les espaces boisés;
- Encourager la cohabitation des personnes aux différents stades de leur vie indépendamment de leurs niveaux de revenus;
- Favoriser l'aménagement des pistes utilitaires (donner le goût aux citoyens de faire de l'exercice physique (marche, vélo, etc.));
- Augmenter l'accessibilité aux transports en commun;
- Maintenir et développer des espaces en commun;

- Encourager les activités annuelles et communautaires de voisinage (fêtes de quartier, vente-débarras de voisinage, etc.);
- Mettre en place des mesures pour maintenir la qualité de l'air;
- Aménager une place centrale qui reflète l'histoire (aménagement de monuments, fontaines, etc.) et qui favorise la rencontre des gens de la communauté;
- Favoriser l'utilisation des centres communautaires par différentes clientèles;
- Dessiner les nouveaux quartiers de façon écologique;
- Maintenir une église par village urbain et revitaliser les artères près de cet édifice;
- Aménager un agora en plein air dans chaque secteur;
- Encourager des aménagements de résidences de longue durée de petite taille (16 chambres) et le logement parental, voir à la modification des règlements et zonage;
- Encourager les mesures qui permettent les liens intergénérationnels;
- Encourager les mesures d'accessibilité universelle;
- Augmenter les logements sociaux qui favorisent la mixité des populations;
- Soutenir les groupes qui permettent l'éducation du civisme et l'apprentissage;
- Aménager des « placettes », petit lieu où l'on retrouve quelques bancs et aménagement paysager et aménager plus de bancs en bordure des rues pour la population;
- Fournir des subventions pour la mise en valeur des bâtiments patrimoniales;
- Contrer l'étalement urbain en favorisant le développement et l'enrichissement des lieux déjà bâtis;
- Développer les nouveaux quartiers en tenant compte des éléments humains, écologiques et durables.
- Mettre à la disposition des hébergements pour les aînés en fonction de leurs budgets;
- Favoriser le partenariat avec le milieu scolaire afin que la population puisse utiliser leurs infrastructures;
- Aménager les rives des cours d'eau (trottoirs en bois);
- Retrouver la diversité des lieux d'animation culturelle (ex. Quai des artistes, parc La Vérendrye, etc.);
- En dernier lieu, les membres s'inspirent de la Charte du patrimoine (voir en annexe, à titre d'information), pour dire que « la mise en valeur du patrimoine s'avère un atout majeur dans le développement économique et social, autant pour la qualité de vie que pour le développement durable

d'une communauté »¹.

Les membres du CCU soulignent l'originalité du projet pilote qui a donné aux jeunes une façon de s'exprimer à l'aide d'appareils photo jetables et assurent que la politique familiale en cours d'élaboration servira à alimenter la révision du plan et des règlements d'urbanisme.

5. Rapport d'étape sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme

Partie 1 : Synthèse des études réglementaires

On rappelle que dans le cadre du devis d'exécution du mandat de révision du plan et des règlements d'urbanisme, un nombre de neuf enjeux réglementaires devait être spécifiquement analysé, soit les débits de boissons alcooliques, les usages domestiques, le logement parental, la protection des boisés, la protection des plaines inondables, des rives et des berges, le processus d'approbation des projets de développement, les projets d'insertion dans un milieu bâti, les droits acquis et le stationnement.

La synthèse de chaque enjeux est faite en énonçant la problématique, les principaux constats, les recommandations pour le plan d'urbanisme et celles pour la réglementation.

Les débits de boissons alcooliques :

- Les problèmes sont surtout rencontrés lorsqu'il y a une trop forte concentration de ce type d'établissement et dans les établissements de très grande superficie;
- Deux outils seront privilégiés : le règlement sur les usages conditionnels et le contingentement des usages associés à des limites sur la superficie;
- Les critères d'encadrement seront énoncés au plan d'urbanisme.

Les usages domestiques :

- Les pratiques sont sensiblement différentes d'un secteur à l'autre. Au niveau provincial, la tendance est vers un resserrement et une moins grande permissivité afin de préserver le caractère paisible des quartiers résidentiels;
- L'approche proposée vise à consacrer la primauté de la vocation résidentielle à l'intérieur des zones résidentielles. Les usages domestiques qui peuvent provoquer le plus de nuisances sont ceux dépendant de l'apport constant de clientèle, générant de l'achalandage. Ce sont donc eux qui seront limités;
- Les usages domestiques seront autorisés dans tous les types d'habitation;
- L'architecture de l'habitation ne devra pas être modifiée et l'affichage devra être limité;
- Un certificat d'occupation devra être émis.

Des commentaires sont émis sur :

- La définition d'achalandage, la mixité que peut apporter ces usages, le resserrement qui mènerait à interdire certains usages comme les salons de massage et la fabrication artisanale.

Le logement parental :

- Le vieillissement de la population et d'autres facteurs sociodémographiques militent en faveur de ce type de solution d'habitation;
- Il faut cependant considérer ces logements comme des logements additionnels, sans obliger de liens de parenté entre les occupants du logement principal;
- L'architecture de l'habitation ne devra pas être modifiée et le caractère de

¹ Tiré du document intitulé *Charte du patrimoine gatinois* présenté dans le cadre des consultations de la planification stratégique.

- maison unifamiliale devra être préservé;
- Le choix des zones se fera en fonction de la dimension des terrains, de l'âge des constructions, de la proximité au noyau du village urbain, etc.

Des commentaires sont émis sur :

- Le mode de gestion (par zone ou par type de bâtiment), la fiscalité et la valeur de ce type d'habitation, la définition de « logement » versus « chambre »;
- L'importance de conserver l'apparence d'une maison isolée;
- L'atteinte de l'objectif « parental » en associant ce logement à un logement additionnel.

La protection des boisés :

- L'inventaire général a été réalisé, mais des inventaires détaillés seront exigés dans la réglementation pour les boisés à valeur moyenne et élevée. Pour ces derniers, des normes de PIIA seront élaborées;
- Les boisés de très forte valeur et les écosystèmes forestiers exceptionnels devraient être conservés intégralement;
- Les boisés de faible valeur devraient aussi faire l'objet de mesures de protection en permettant une souplesse réglementaire afin de préserver des massifs boisés à l'intérieur des projets;
- Une gamme de mesures devraient être mises de l'avant pour assurer la protection des boisés, comme des servitudes ou des cessions pour fins de parc.

On fait remarquer que :

- le 10% de terrain que la ville reçoit en compensation pour fins de parc est déjà un minimum et que des parties de ces terrains sont convoités par différents organismes et institutions communautaires.

La protection des plaines inondables, des rives et des berges :

- Les différents règlements des ex-villes sont similaires car les dispositions proviennent de la politique provinciale, laquelle a été reprise dans le schéma d'aménagement;
- Il est cependant proposé d'améliorer la couverture cartographique des cours d'eau pour les parties de territoire où elle est déficiente;
- Une meilleure cartographie permettra un découpage précis des différentes zones;
- Enfin, on propose de retenir l'obligation de faire identifier la ligne naturelle des hautes eaux par un arpenteur.

On fait le commentaire que :

- ce sont tous les cours et étendues d'eau qu'il faudrait protéger, de même que les marais et milieux humides. On explique qu'en cette matière, le gouvernement provincial a certaines responsabilités et que la Ville ne devrait pas s'y substituer. Il ressort néanmoins un désir de procéder à une identification exhaustive de ces milieux. On fait aussi ressortir que cette identification se fera progressivement, notamment par le biais des études de caractérisation des boisés.

Processus d'approbation des projets de développement :

- Certaines pratiques dans des ex-villes n'étaient pas entièrement accollées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et plusieurs dossiers de PIIA étaient gérés en dehors du cadre juridique. Bien que cette pratique comporte des avantages (rapidité de traitement, souplesse, etc.) et qu'elle n'ait menée à aucune contestation judiciaire, la jurisprudence récente permet de soulever de sérieuses réserves quant à cette procédure.
- Il est proposé mieux de cibler les secteurs et projets visés par les PIIA et de rédiger des dispositions normatives plus souples, le tout dans le but de ne pas alourdir le travail du CCU et de ne pas allonger les délais d'approbations des projets.

- Parallèlement, il est aussi proposé de demander des modifications à la Charte de la Ville de Gatineau afin d'obtenir des pouvoirs particuliers visant à appliquer des critères qualitatifs aux projets tout en suivant un processus plus rapide que celui imposé actuellement par la LAU.

Des commentaires sont émis sur :

- le pouvoir discrétionnaire que posséderait un fonctionnaire et sur les dangers d'une interprétation inégale des critères;
- la « déconcentration » souhaitée des pouvoirs vers les municipalités, telle qu'énoncée dans le plan stratégique, tout en maintenant une bonne transparence dans le processus.

Les projets d'insertion dans un milieu bâti :

- Il faut bien distinguer les projets d'insertion des projets de redéveloppement. Les premiers visent une intégration dans le milieu existant alors que les deuxièmes visent une transformation d'un milieu par l'imposition de nouveaux critères architecturaux.
- Il est proposé de mieux cerner les secteurs devant faire l'objet de règles d'insertion particulières, soit les secteurs homogènes, et de gérer plus par du normatif souple.

On formule les suggestions suivantes :

- Appliquer des critères architecturaux (PIIA) pour la rénovation aussi, et non seulement pour les constructions neuves;
- Atteindre un équilibre entre les objectifs d'homogénéité tout en évitant des simples copies et des projets identiques et faire place à l'innovation.

Les droits acquis;

- La gestion des droits acquis est passablement variable d'une ancienne ville à l'autre : durée, usages de remplacement, etc.;
- Il est proposé de resserrer les mesures sur l'ensemble du territoire et de permettre des règles plus souples pour certains secteurs particuliers, comme les secteurs en redéveloppement (ex. : Freeman);
- En matière d'affichage, il est proposé d'exiger une mise en conformité lors des changements d'usages;
- On préparera aussi un registre sommaire qui permettra d'identifier d'emblée les secteurs qui seront plus dérogatoires à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

Le stationnement;

- Deux objectifs sont principalement visés : la diminution de l'offre en stationnement dans certains secteurs (centre-ville, transport en commun, noyaux villageois) et l'atténuation de la visibilité des stationnements (paysagement, étagement, etc.);
- On propose d'imposer un ratio maximal pour certains secteurs, de façon à encourager le transport en commun, et ce pour certains secteurs;
- Pour d'autres secteurs, ce maximum pourrait être dépassé, moyennant une compensation monétaire ou des aménagements paysagers bonifiés.

On exprime les commentaires suivants :

- Les mesures proposées semblent s'attarder plus au côté esthétique qu'au soutien au transport en commun;
- On propose aussi, pour certains secteurs, de diminuer les exigences minimales.
- Les aménagements paysagers devraient être pensés pour bien paraître toute l'année, pas juste l'été, en exigeant plus de conifères par exemple.

Partie 2 : Structure des règlements de construction, de lotissement et de zonage

On fait état de l'avancement des travaux en ce qui a trait à la rédaction réglementaire et des rencontres qui ont eues lieu à ce sujet.

En ce qui concerne le règlement de construction, on précise que le contenu a été épuré et uniformisé, que le contenu final découle des nouvelles tendances en urbanisme, que les références aux règlements provinciaux ont été supprimées, que certaines dispositions ont été ajoutées, que les codes nationaux de construction des bâtiments agricoles et de préventions des incendies font toujours partie du règlement et que le code national du bâtiment a été remplacé par le code de construction du Québec.

En ce qui concerne le règlement de lotissement, on explique que le contenu a été épuré et uniformisé, que la plupart des règlements des 5 ex-villes sont similaires, sauf celles relatives aux dimensions de terrains, aux emprises et aux tracés des rues, que les dimensions minimales des terrains non desservies sont issues du schéma d'aménagement, que pour simplifier l'application du règlement, aucune dimension n'est prescrite pour un terrain desservi, mais que la grille des spécification pourra spécifier des dimensions par zone pour répondre à des situations particulières, que les normes régissant les emprises et la configuration des rues sont déterminées de concert avec le Service du génie, qu'un taux uniforme de 10% a été retenu pour la compensation pour fins de parc et ce pour tous les usages et que d'autres ajouts mineurs ont été effectués.

Des commentaires sont formulés sur :

- Les problèmes de petits terrains qui seront issus de l'absence de normes minimales, notamment quant aux possibilités d'agrandissement et d'aménagement futurs. On donne l'exemple d'ajout de garage et d'aires de stationnement. On répond que la largeur des terrains sera dictée par l'addition de plusieurs autres normes (marges, largeur du bâtiment, entrée charretière, etc.), qu'il sera toujours possible de prescrire des normes minimales par zone, en fonction des objectifs recherchés pour un projet ou secteur en particulier. On ajoute qu'il sera possible de moduler la largeur des terrains et l'espace prévu pour le stationnement en fonction de la desserte en transport en commun.

En ce qui concerne le règlement de zonage, on explique la classification des usages et l'autorisation des usages par zone, au moyen de la grille, constitue la pierre d'assise du zonage, qu'actuellement la classification est très hétérogène entre les ex-villes, que la nouvelle classification est basée sur une logique d'aménagement et utilisera la codification du CUBF 2005. La dernière version compte 6 groupes se déclinant en 17 catégories d'usages pour environ 3 500 usages tirés du CUBF, un groupe des usages non classés ailleurs et la possibilité de prévoir des usages prohibés par zone.

Partie 3 : Dépôt des comptes-rendus des rencontres d'amorce avec les groupes d'intérêt

La révision du plan et des règlements d'urbanisme comporte plusieurs activités de consultation. C'est dans ce contexte que des rencontres ont été prévues avec différents groupes d'intérêts : des rencontres d'amorces en mars et des rencontres de validation en novembre 2005. Les groupes formés portaient sur les milieux de vie, le développement économique, l'environnement et les transports, le développement immobilier et les débits de boissons alcooliques.

Les comptes-rendus sont déposés séance tenante pour le bénéfice des membres du CCU. On fait remarquer que plusieurs des préoccupations soulevées lors de ces rencontres d'amorces ont servies à tracer le cadre de référence réglementaire.

5. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 45.