



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

47^e SÉANCE TENUE LE 7 SEPTEMBRE 2004

DATE : Le 7 septembre 2004
HEURE : 17 h
LIEU : Four points Sheraton, salle Frontenac A, 2^e étage, 35, 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, conseiller, district de Deschênes (n^o 3)
M. Claude Potvin, citoyen
M^{me} Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne
M. Denis Y. Charlebois, citoyen

Ressources externes

M. Hugue Charron, Société de transports de l'Outaouais
M. Guy Benoît, citoyen

Ressources internes

M^{me} Jovette Babin, coord. en urbanisme / sect. Buckingham et Masson-Angers
M. Éric Boutet, chef de division planification, réglementation et transport
M. Louis Chabot, coordonnateur / aménagement
M^{me} Caroline Jean, coordonnatrice en urbanisme / secteur Hull
M. Daniel Le Pape, chargé de planification
M^{me} Marie-Claude Martel, responsable réglementation
M. Réjean Martineau, chef de division programmes et projets
M^{me} Liliane Moreau, coordonnatrice en urbanisme / secteur Aylmer
M. Normand Thibault, coordonnateur / projets, secteur Gatineau

Consultants

M^{me} Manon Bélanger, Gauthier, Biancamano, Bolduc
M. Pierre Marcotte, Gauthier, Biancamano, Bolduc
M. Pierre Bélanger, économiste-conseil

Autre

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

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

ABSENCES :

Membres

M. Richard Bégin, citoyen
M. Daniel Gauvreau, citoyen

Ressource externe

M^{me} Johane La Rochelle, citoyenne

Ressources internes

M. Marc Chicoine, coordonnateur en urbanisme / secteur Gatineau
M. Carol Hébert, responsable transport

1. Ouverture

Le président constate l'atteinte du quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 30.

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. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004
4. Signature du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004
5. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004
7. Signature du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004
9. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 août 2004
10. Signature du procès-verbal de la séance du 16 août 2004
11. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 août 2004
12. Date de la prochaine assemblée (27 septembre 2004)
13. Plan d'ensemble pour le projet résidentiel «Sommet Côte D'Azur» et modifications au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau
14. Rapport d'étape sur la révision du plan et des règlements d'urbanisme
15. Varia
16. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004

Le procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004 est accepté.

4. Signature du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004

Le procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004 est signé par le président.

5. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 juillet 2004

Aucun commentaire

6. Approbation du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004

Le procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004 est accepté.

7. Signature du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004

Le procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004 est signé par le président.

8. Suivi du procès-verbal de la séance du 26 juillet 2004

On souligne que la grande majorité des dossiers a été acheminé au conseil sauf deux qui ont été retirés temporairement (CCU-2004-07-26/95 et CCU-2004-07-26/98) et que certains seront présentés à une prochaine séance du conseil.

On donne également quelques explications sur les suivis effectués relatifs au dossier du 28, boulevard Alexandre-Taché (maison Wright-Scott). On mentionne, entre autres, que la Commission des Arts, de la culture, des lettres et du patrimoine devra formuler une recommandation au conseil.

9. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 août 2004

Le procès-verbal de la séance du 16 août 2004 est accepté.

10. Signature du procès-verbal de la séance du 16 août 2004

Le procès-verbal de la séance du 16 août 2004 est signé par le président.

11. Suivi du procès-verbal de la séance du 16 août 2004

Aucun commentaire.

12. Date de la prochaine assemblée (27 septembre 2004)

La prochaine séance est fixée au 27 septembre 2004.

13. Proposition d'approuver un plan d'ensemble pour le projet résidentiel «Sommet Côte D'Azur» et modifications au règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre des bâtiments de 6 étages et de 47 logements, district de Limbour (n° 9), secteur Gatineau

On présente le projet résidentiel « Sommet Côte D'Azur » en insistant sur les phases de développement et les principales caractéristiques du plan d'ensemble (proximité des services, densification, protection du couvert végétal, aménagement paysager, architecture). On précise également la nature de la modification au zonage.

On mentionne que les citoyens de la rue Poullart ont été rencontrés par le conseiller du district et ont mis l'accent sur la localisation des espaces de stationnements, la protection du boisé, la circulation, le drainage de surface, la disposition de la neige et la géotechnique des sols.

Quelques réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur la circulation, la cueillette des ordures et la localisation des bâtiments.

CONSIDÉRANT QU'une demande a été formulée en vue d'approuver un plan d'ensemble pour le projet résidentiel «Sommet Côte D'Azur» et de modifier le

règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau, dans le but de permettre des bâtiments de 6 étages et de 47 logements;

CONSIDÉRANT QUE la compagnie Boless Inc. désire développer un projet résidentiel intégré, soit la création de 220 nouveaux logements sur la rue de Cannes, dans le secteur Gatineau;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'ensemble est conforme aux normes régissant l'implantation des projets résidentiels intégrés;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis contribue à créer un environnement résidentiel de qualité :

R-CCU-2004-09-07/115

Que ce comité recommande au conseil :

- De modifier le règlement de zonage numéro 1005-99 de l'ex-Ville de Gatineau dans le but de créer la nouvelle zone résidentielle de moyenne densité H11-21, à même la zone commerciale C11-02, soit le lot 2 306 728, du cadastre du Québec, et ceci, afin de permettre la construction de bâtiments multifamiliaux sur un maximum de 6 étages;
- L'approbation des phases 1 et 2 du plan d'ensemble pour le projet résidentiel «Sommet Côte D'Azur» portant le numéro 04-328-PE-02 en date du 10 juin 2004, révisé le 9 août 2004, préparé par l'Agence d'urbanisme de l'Outaouais. L'approbation de la phase 2 par le conseil sera conditionnelle à l'entrée en vigueur de la modification au zonage décrite ci-haut;
- L'approbation du plan d'ensemble est également conditionnelle au dépôt d'une garantie financière correspondant à 2000 \$ pour le premier logement et à 1000 \$ pour chaque logement additionnel par bâtiment et déposée à la Ville avant l'émission de tout permis de construire. Cette garantie couvre la réalisation des travaux de construction, d'aménagement paysager et à la conservation de boisé prévus au plan numéro 04-328-PE-02. Cette garantie sera remboursée après la constatation par la Ville de sa conformité.

ADOPTÉE

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

On explique que les concepts, enjeux et objectifs d'aménagement, identifiés dans le cadre du plan stratégique et de la révision du schéma d'aménagement, ont été traduit « sur le terrain » et feront l'objet d'une présentation lors des prochaines minutes par les consultants.

On présente le concept d'organisation spatiale en insistant sur :

- La structure urbaine
- La gestion des milieux de vie établis et en développement;
- Les secteurs d'emplois;
- Les infrastructures et réseau de transport;
- Le patrimoine naturel et les paysages.

On explique que la structure urbaine repose sur un centre-ville, un centre d'activités, des noyaux urbains, des centres de village, des noyaux de services de proximité, des grands ensembles commerciaux, des corridors de commerces et services et des rues d'ambiance.

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La validation et l'acceptation des concepts par la population;
- La concentration des grands édifices au centre-ville et les impacts sur le réseau autoroutier;
- L'importance de s'entendre sur l'utilisation du nouveau vocabulaire en matière de planification et d'aménagement du territoire (Districts, villages urbains, centre-ville, secteurs, noyaux, zones, ex-Ville, etc.);
- La nature des grands projets pouvant être érigés en dehors du centre-ville (ex. complexe sportif);

Départ de M^{me} Nicole Robitaille-Carrière.

- L'importance de maintenir les différents noms des lieux, de respecter l'histoire, le patrimoine, les habitudes et les coutumes de la population;
- La superficie maximum de bureau pouvant être construit à l'extérieur de limite du centre-ville.

On mentionne que la gestion des milieux de vie établis comprend les secteurs d'insertion patrimoniale, villageoise, champêtre, résidentielle de même que les secteurs de revitalisation urbaine et de rénovation résidentielle. On souligne également que la gestion des milieux en développement inclus les secteurs de consolidation résidentielle, de développement différé, à faible valeur environnementale et à moyenne valeur environnementale.

Les principales préoccupations portent sur :

- Le développement des zones périphériques au détriment du centre-ville;
- Les différents types de logements (unifamiliale, multifamilial, etc.) pouvant être construit sur un terrain;
- La densification et la protection du patrimoine au centre-ville.

On explique que le concept d'emploi repose sur un certain nombre de vocation et de secteurs. Ce sont les secteurs d'entreprises, d'emplois mixtes, industriel contemporain, de services industriels, industriel extensif, mono-industriel, agroparc et institutionnel.

On formule quelques commentaires, entre autres, sur :

- L'avenir de l'agroparc;
- Le changement de vocation de certains secteurs dont les zones industrielles Freeman et St-René;

Départ de M^{me} Thérèse Cyr.

- La zone commerciale du secteur du Plateau devrait être reconnue comme un secteur d'emploi.

On présente le concept du patrimoine naturel et des paysages en insistant sur le secteur agricole, le grand parc urbain, les aires de conservation, les corridors de verdure existants à acquérir ou à aménager, les sentiers récréatifs existants et à prolonger, les terrains de golfs à protéger, les cimetières à protéger, les portes d'entrée et les nœuds de la Ville de Gatineau à mettre en valeur.

Quelques commentaires sont formulés sur :

- La vocation du parc de la Gatineau;
- L'état d'avancement du dossier de la mise en valeur de la Ferme Moore;
- Le tracé de la route des Fondateurs et les priorités d'aménagement;

- Le parcours des golfs qui devrait porter le nom du corridor patrimonial du chemin d'Aylmer;
- L'ajout du parcours de Buckingham.

On résume brièvement le concept des infrastructures et réseau de transport en expliquant la hiérarchie routière des autoroutes, des routes nationales et régionales, des artères, des boulevards et des collectrices. On précise également les liens routiers à aménager et on localise les échangeurs projetés, les ponts inter provinciaux, la route Verte, les voies ferrées, le corridor et les stations du Rapibus, l'aéroport et le traversier.

Des commentaires sont formulés sur :

- La problématique du chemin Lépine, de la 148 et de l'autoroute 50 et de la circulation de transit à Masson-Angers;
- L'utilisation du nom : « boulevard de l'Outaouais »;
- Le projet de prolongement de la rue de Cannes vers le chemin des Érables;
- L'échangeur du boulevard des Grives.

On passe ensuite en revue les aires d'intervention et de planification détaillée, entre autres, l'aréna Robert-Guertin, la zone de la rue Crémazie, celle en face du musée des Civilisations, de la rue Wellington en face des Terrasses de la Chaudière, du Manège militaire, de l'Université, Freeman, de l'ex-ciné-parc, du parc La Baie, du boulevard de la Cité, du parc Beauchamp, etc.

En résumé :

- Le consultant confirme que les concepts présentés pour la Ville de Gatineau sont tout à fait compatibles avec la structure urbaine adoptée pour la ville d'Ottawa;
- Le potentiel de développement résidentiel par rapport aux concepts présentés n'a pas encore été évalué par le consultant;
- Les plans à plus grande échelle de tous les concepts doivent être transmis aux participants le plus tôt possible pour faciliter l'analyse et le dépôt de commentaires plus précis;
- La confidentialité est requise pour tous les plans et documents présentés et remis;
- Le consultant est autorisé à poursuivre la préparation des concepts et rédaction des documents en tenant compte des commentaires;
- La date du 1^{er} octobre 2004 est retenue pour la livraison de la version préliminaire du plan d'urbanisme et celle du 25 octobre 2004 pour la version finale;
- On convient que les portes-ouvertes qui seront tenues en novembre 2004 sur le projet de plan d'urbanisme entraîneront aussi des ajustements.

15. Varia

Aucun sujet.

16. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 30.