



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**134<sup>e</sup> séance tenue le 17 mars 2010 à 17 h**

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

**PRÉSENCES :**

**Membres**

Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n<sup>o</sup> 12)

Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n<sup>o</sup> 8)

Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller district de Buckingham (n<sup>o</sup> 18)

Félix Meunier, citoyen

Stéphane Vézina, citoyen

Anna Zwolinska, citoyenne

**Secrétaire**

Ghislain Deschênes, responsable des commissions et comités

**Ressources-internes**

Manon Bélanger, chargée de projets à la planification

Frédéric Bilodeau, chargé à la réglementation par intérim

Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable

Marco Brodeur, responsable à la réglementation par intérim

Louis Chabot, responsable, planification et environnement

Marc Chicoine, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Hull

Denis Collerette, coordonnateur de programmes

Daniel Faubert, chef de division, planification du territoire

Nathalie Giguère, chef de div. par intérim sect. de M.-Angers et de Buckingham

Marie-Claude Martel, dir. du Service de l'urbanisme et du développement durable

Réjean Martineau, chef de division, habitation et développement urbain

Liliane Moreau, chef de la division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

Clothilde-Béré Pelletier, chargée à la réglementation

**ABSENCES :**

**Membre**

Jill Gilberte Beausoleil, citoyenne

François Lacerte-Gagnon, citoyen

Christian Maranda, citoyen

Lyne Rouillard, citoyenne

**Ressources-internes**

Yvon Dallaire, responsable, design et revitalisation par intérim

Jacques Perrier, chef de la division de l'urbanisme, secteur de Gatineau

**Ressource externe**

Salah Barj, Société de transports de l'Outaouais

**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 30.

On invite les membres citoyens du CCU à s'inscrire aux journées de formation organisées par l'Association québécoise d'urbanisme (AQU) qui se tiendront les 16 et 17 avril 2010 à Blainville. On rappelle que les frais d'inscription, de déplacement et de séjour sont remboursés par la Ville de Gatineau. On leur demande de communiquer avec la section des commissions et comités du Service de l'urbanisme et du développement durable qui assurera le suivi auprès de l'AQU.

### 2. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance du CCU se tiendra le 12 avril 2010.

### 3. Approuver des règlements de concordance suite à l'intégration du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville au plan d'urbanisme

Une présentation des règlements de concordance relatifs à l'adoption du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville est effectuée en insistant, entre autres, sur :

- Un rappel des principales étapes d'élaboration, de consultation, d'analyse et d'adoption du PPU du centre-ville;
- Le processus légal d'adoption des règlements de concordance (délai, élaboration, consultation, adoption);
- L'approche préconisée entourant la mise en œuvre de projets au centre-ville;

Arrivée de M<sup>me</sup> Liliane Moreau.

- Les faits saillants des modifications réglementaires :
  - Les concepts d'insertion et de continuité commerciale sur rue;
  - Les projets résidentiels intégrés dans les secteurs de restructuration;
  - Les ateliers-résidences;
  - Le traitement volumétrique et architectural d'un bâtiment (basilaire);
  - Les autres dispositions applicables dans certaines zones (bureaux dans les zones de commerce d'ambiance, centre commercial Place Cartier, Imprimerie nationale, centre de transbordement);
  - Les établissements où l'on sert à boire et activités diverses.

On présente ensuite les principales modifications du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale. Elles portent, entre autres, sur :

- Les 6 nouvelles aires de paysage (Noyau historique, Montcalm, Administratif et affaire, Premiers faubourgs, Nouvelles banlieues et Saint-Joseph);
- Les 20 nouvelles unités de paysage (Vaudreuil, Eddy, Montcalm, Sainte-Bernadette, etc.);
- Les 3 nouveaux types d'intervention (Préservation, consolidation restructuration);
- Les paramètres d'évaluation (Intégration urbaine et architecturale, interface avec le domaine public, intégration paysagère et développement durable);
- Les travaux assujettis (lotissement, aménagement, nouvelle construction, agrandissement, rénovation, affichage commercial).

Plusieurs questions, réponses, commentaires, suggestions sont formulés, notamment, sur :

- La très bonne qualité du travail effectué;
- L'orthographe du mot Hadley;
- Les raisons de ne pas exiger un basilaire sur les axes Laurier, Sacré-Cœur, des Allumettières et Maisonneuve;
- L'importance de ne pas nuire aux tenanciers de bar qui opèrent leur établissement de façon exemplaire;

Arrivée de M. Denis Colletette

- La nécessité d'encadrer les nouvelles demandes d'ouverture d'établissement où l'on sert à boire afin de maintenir la paix et l'ordre;
- L'identification des éléments innovateurs de la nouvelle réglementation;
- L'accompagnement des promoteurs et de la « communauté » résidente du centre-ville;
- L'élaboration d'un plan de « marketing » en vue de la mise en œuvre du PPU centre-ville;
- L'enveloppe budgétaire, restreinte, dédiée à la mise en œuvre du PPU centre-ville;
- La mise en place d'un mécanisme de participation des résidents du quartier au niveau de la mise en œuvre du PPU;
- La pertinence d'autoriser un campus d'emplois à la place du centre de transbordement;
- L'impact de la nouvelle réglementation sur les projets en cours de réalisation (Chez-Henry, 173, rue Wellington);
- Les avantages pour les gens d'affaires;
- L'aménagement de terrasses;
- L'application des nouvelles mesures d'atténuation sonore aux établissements existants;
- L'application sur les rues locales du nouveau règlement relatif aux PIIA;
- Le bruit engendré par la clientèle des terrasses;
- L'éclairage au centre-ville;
- Les nouvelles mesures du gouvernement fédéral relatives au financement des petits commerces;
- La mise en œuvre du PPU et les exemples de gouvernance des villes de Montréal et de Québec.

On demande que soit modifiée, dans le pôle Laval/Kent/Aubry, la limite de superficie de contingentement de 2 500 mètres carrés à 2 400 mètres carrés et la superficie additionnelle disponible de 407 mètres carrés à 307 mètres carrés.

#### **R-CCU-2010-03-17 /41**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver les règlements suivants :

- Règlement n° 502-112-2010 modifiant le Règlement de zonage;
- Règlement n° 505-5-2010 modifiant le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- Règlement n° 506-4-2010 modifiant le Règlement relatif aux usages conditionnels, et ce, en modifiant dans le pôle Laval/Kent/Aubry la limite de superficie de contingentement de 2 500 mètres carrés à 2 400 mètres carrés et la superficie additionnelle disponible de 407 mètres carrés à 307 mètres carrés;

- Règlement n<sup>o</sup> 501-19-2010 modifiant le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme.

#### **ADOPTÉE**

Départ de MM. Louis Chabot et Frédéric Bilodeau et de M<sup>me</sup> Manon Bélanger.

#### **4. Rapport de la consultation publique sur le projet de Règlement 700-18-2009 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement – Intégration de la stratégie de développement commercial**

On mentionne que M<sup>me</sup> Clothilde-Béré Pelletier et M. Denis Collerette ont décidé de réorienter leur carrière.

M<sup>me</sup> Marie-Claude Martel profite de l'occasion pour remercier M<sup>me</sup> Pelletier et M. Collerette et leur souhaite bonne chance.

M. Maxime Pedneaud-Jobin désire également remercier M<sup>me</sup> Pelletier et tout spécialement M. Collerette qui a été à l'emploi de l'ex-Ville de Buckingham. Il mentionne que M. Collerette est, entre autres, un visionnaire, un persévérant, et un grand communicateur.

On présente ensuite la stratégie de développement de la fonction commerciale en insistant, notamment, sur :

- Les étapes qui ont été franchies depuis 2006 :
  - La mise à jour du schéma d'aménagement;
  - La demande d'agrandissement du mégacentre du Plateau (procédure abandonnée);
  - L'étude sur le commerce de détail (mandat à Géocom Recherches);
  - Le refus de la demande d'un usage conditionnel à l'intersection du chemin Vanier et du boulevard des Allumettières;
- Le contenu du projet de règlement :
  - Le schéma d'aménagement détermine les pôles de commerce régional et définit la structure commerciale dans ses généralités;
  - Les détails de la structure commerciale seront présentés au plan d'urbanisme et au règlement de zonage;
  - La vocation et les usages permis dans chacun des types de pôles commerciaux se retrouveront au plan d'urbanisme;
  - Les limites de superficies imposées aux commerces sont presque toutes éliminées sauf pour les micros-noyaux et les grands ensembles commerciaux;
  - Le nombre de commerces dérogatoires est réduit;
  - La vente au détail sera exclue dans un certain nombre de pôles de services;
- Les faits saillants de la consultation publique du 10 février 2010 :
  - La documentation et les formulaires de commentaires sont disponibles en ligne;
  - Une session de « portes ouvertes » est tenue;
  - Les citoyens peuvent enregistrer leurs requêtes sur place;
  - Une assemblée publique de consultation formelle est tenue;
- L'analyse des requêtes et les modifications proposées au projet de règlement :
  - Une centaine de requêtes sont formulées dont plusieurs sont des demandes d'information, d'autres concernent le plan d'urbanisme, certains programmes et le transport;
  - Cinq requêtes sont acceptées (1.- exclure le 458, chemin Vanier de la zone différée, 2.- le principe de développement durable, 3.- clarifier les intentions relatives aux biens et services courants et aux biens semi-réfléchis et réfléchis au schéma et au plan, 4.- les seuils de

- superficiés qui seront prescrits dans la hiérarchie régionale, 5.- préciser que le seuil de superficie s'appliquera par établissement);
- Deux sont rejetées (1.- changer l'affectation des zones H-14-029, H-14-060, H-14-069 et H-14-070, 2.- exclure le centre commercial « Les Portes de Gatineau », zone C-05-190, du grand ensemble commercial);
- Les prochaines étapes :
- Présentation au comité plénier (6 avril 2010);
  - Adoption du règlement modifiant le schéma par le conseil (20 avril 2010);
  - Présentation des règlements de concordance au CCU (mai 2010);
  - Adoption des règlements de concordance par le conseil (juin 2010);
  - Consultation publique (septembre 2010);
  - Analyse des requêtes (octobre 2010);
  - Entrée en vigueur (décembre 2010).

On formule plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions, entre autres, sur :

- Le commerce « régional » et la superficie minimale;
- La justification d'exclure le 458, chemin Vanier de la zone différée;
- L'importance de tenir compte de l'histoire;
- Le concept de village urbain qui devrait faire l'objet d'une présentation au CCU et au Conseil;
- La nécessité d'arrimer la communauté à son village urbain;
- La gestion des usages dérogatoires;
- À la page 3 du rapport, changer le mot : « rue » Fournier pour le mot : « boulevard » Fournier et changer le chiffre « 210 » chemin Vanier pour « 510 » chemin Vanier.

#### **R-CCU-2010-03-17 /42**

Que ce comité recommande au conseil d'approuver un amendement au Règlement n° 700-18-2009 modifiant le Règlement n° 700 relatif au schéma d'aménagement de la Ville de Gatineau dans le but d'apporter des corrections grammaticales, de modifier l'appellation de certains lieux géographiques, d'introduire le concept de villages urbains et de redéfinir les orientations de développement relativement au commerce de détail en général, de façon à :

- Remplacer le second alinéa de l'article 5.3.3.1 du schéma d'aménagement par le texte suivant : « *Outre la fonction résidentielle dominante, d'autres fonctions complémentaires sont autorisées dans les aires d'affectation résidentielle, dont le commerce de détail et les services qui lui sont apparentés. La superficie maximale d'un local dédié à un établissement de commerce de détail ou de services ne pourra excéder 5 000 mètres carrés. Cette superficie étant jugée suffisante pour répondre aux besoins en biens et services courants et le seuil maximum acceptable à proximité des quartiers résidentiels.* ».
- Modifier le second alinéa de l'article 5.3.3.4 du schéma d'aménagement par l'insertion du mot : « *principalement* » à la suite du mot « *est* » dans la phrase « Cette affectation est *principalement* destinée à répondre aux besoins pour des horizons... ».
- Modifier la planche numéro 2 intitulée « Grandes affectations du sol » et datée du 31 juillet 2006 de façon à : « Exclure les propriétés situées aux 458, 471, 490, 502 et 510 chemin Vanier de l'aire d'affectation « économique différée »;

- Corriger la délimitation de l'aire d'affection « multifonctionnelle » dans les secteurs du centre commercial du Carrefour du Casino et du boulevard Fournier;
- Modifier la planche numéro 4 intitulée « Priorités d'aménagement » et datée du 14 janvier 2005 de façon à exclure les propriétés situées aux 458, 471, 490, 502 et 510 chemin Vanier de l'« Aire d'expansion (pôle économique) ».
- Modifier la planche numéro 12 intitulée « Structure du concept des villages urbains et des milieux champêtres » dans le but d'étendre le village urbain « Centre-ville » jusqu'au secteur du boulevard Fournier.

**ADOPTÉE**

**5. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 40.