



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL**

**155<sup>e</sup> séance tenue le 22 août 2011 à 17 h 30**

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

**PRÉSENCES :**

**Membres du CCU**

M<sup>me</sup> Patsy Bouthillette, présidente, conseillère district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 12)  
M<sup>me</sup> Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull-Val-Tétreau (n° 8)  
M. Maxime Pedneaud-Jobin, conseiller district de Buckingham (n° 18)  
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M<sup>me</sup> Sylvie Levac, citoyenne  
M. Félix Meunier, citoyen  
M. Stéphane Vézina, citoyen  
M<sup>me</sup> Anna Zwolinska, citoyenne

**Membres de la CACL**

M. Stefan Psenak, président et conseiller district d'Aylmer (n° 1)  
M. Pierre Philion, conseiller district de Saint-Raymond-Vanier (n° 7)  
M. Richard M. Bégin, personne-ressource C.R.C.O.  
M<sup>me</sup> Mélisa Ferreira, membre citoyenne  
M. Nicolas Gilbert, membre citoyen  
M<sup>me</sup> Raphaëlle Joannis, membre citoyenne  
M. Pierre-Edmond Lalonde, membre citoyen  
M. Yvon Leclerc, membre citoyen  
M<sup>me</sup> Monique Légère, membre citoyenne  
M<sup>me</sup> Valérie Mandia, membre citoyenne  
M<sup>me</sup> Isabelle Regout, membre citoyenne  
M. Alain Roy, membre citoyen

**Autres**

Luc Montreuil, conseiller district de Masson-Angers (n° 17)  
MM. Steve Potvin, Jean-Louis Lafontaine et Jason Vanelli

**Secrétaire**

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

**Ressources internes**

M. Alexandre Auger, étudiant en design urbain  
M<sup>me</sup> Sonia Blouin, Agente culturelle en patrimoine  
M<sup>me</sup> Émilie Breton, coordonnatrice, secteur d'Aylmer  
M. Jacques Briand, chef de la division, animation culturelle  
M. Louis Cabral, directeur du Service des Arts, de la culture et des lettres  
M<sup>me</sup> Lise Charette, secrétaire, Service des Arts, de la culture et des lettres  
M. Marco Cruz, Société de transports de l'Outaouais

**DISTRIBUTION :**

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

\_\_\_\_\_  
**PRÉSIDENTE**

\_\_\_\_\_  
**SECRÉTAIRE**

**Ressources internes, suite...**

M. Yvon Dallaire, responsable de la Section design urbain et revitalisation  
M. Daniel Faubert, chef de la Division de l'urbanisme par intérim, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Salima Hachachena, coordonnatrice par intérim, secteur de Hull  
M<sup>me</sup> Denise Hupé, analyste en architecture et urbanisme par intérim, secteur de Gatineau  
M<sup>me</sup> Marie-Claude Martel, dir. du Service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Réjean Martineau, chef de la Division de l'habitation et du développement urbain  
M<sup>me</sup> Liliane Moreau, chef de la Division de l'urbanisme, secteur d'Aylmer

**ABSENCES :**

**Membre du CCU**

M. Stephen J.Ph. Carisse, citoyen

**Membre de la CACL**

M. Alain Riel, conseiller district de Deschênes (n° 3)

---

**1. Constatation des présences et ouverture de la réunion**

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 18 h.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Présentation du projet de politique sur le patrimoine
  - 3.1 Présentation du projet de politique sur le patrimoine
  - 3.2 Période de questions, réponses, commentaires et suggestions
  - 3.3 Présentation des prochaines étapes
4. Projet d'intervention commercial et dérogation mineure visant le 110, rue Georges
5. Projet d'intervention commercial et dérogation mineure visant le 0, boulevard Lorrain
6. Levée de la séance

**3. Présentation du projet de politique sur le patrimoine**

**3.1 Présentation du projet de politique sur le patrimoine**

M. Psenak remercie l'équipe du Service des arts, de la culture et des lettres (SACL) ainsi que celle du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour leur excellent travail à l'élaboration de la politique du patrimoine. Il cède la parole à Louis Cabral du SACL.

M. Cabral mentionne qu'une première rencontre conjointe entre les membres de la Commission des arts, de la culture, des lettres et du patrimoine et ceux du CCU a eu lieu le 24 janvier dernier pour présenter aux membres la première phase de la politique, en particulier pour déterminer les principales orientations. La rencontre d'aujourd'hui vise à déposer le résultat du travail préparatoire du Comité de suivi de la politique. Il cède la parole à M<sup>me</sup> Sonia Blouin.

**3.2 Période de questions, réponses, commentaires et suggestions**

M<sup>me</sup> Blouin demande aux membres s'ils ont des questions et commentaires à formuler. Les membres se réjouissent du travail colossal effectué conjointement par le SACL et le SUDD. M. Bégin espère que la collaboration entre les deux Services sera renouvelée pour des dossiers futurs.

M. Alain Roy trouve intéressant l'approche patrimoine comme projet de société, il ajoute que cette approche s'inscrit dans la perspective du développement durable. Selon lui, les associations avec différents partenaires sont des moteurs importants au développement de cette politique. Il ajoute que la CCN pourrait avoir un rôle de partenaire majeur dans ce dossier. M<sup>me</sup> Laferrière ajoute que le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport pourrait également être un excellent partenaire.

M. Roy demande à M<sup>me</sup> Blouin de quelle façon les commentaires peuvent être soumis. Elle informe les membres que les commentaires pourront être soumis lors des consultations prévues à l'automne, elle accepte également les commentaires soumis par courriel à son attention.

Quant à M. Maxime Pedneaud-Jobin du CCU, il mentionne que dans le secteur de Buckingham, une vigie du patrimoine a déjà eu lieu lors d'une tournée de quartier et que cette initiative avait été appréciée par les citoyens. Il demande à M. Cabral ce qu'aurait changé l'existence de ce document dans le traitement et la gestion des cas de la maison du Gardien et celui de la gare de Masson.

M. Cabral confirme que : l'élaboration de ce document a été une forme de sensibilisation auprès du citoyen. Il souligne que la politique du patrimoine est une guide de travail qui définit des balises d'interventions. Elle ne saurait à elle seule être garante de la préservation de tous les bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial sur le territoire. Il précise la responsabilité des citoyens et organismes du milieu à cet égard. La réussite de la mise en valeur d'un bâtiment est bien souvent redevable à la vocation qui est donnée au site en question. M. Montreuil ajoute que pour la gare de Masson, il aimerait vraiment pouvoir la restaurer, mais que l'élément clé est de trouver un bon concept d'animation pour le citoyen pour la faire revivre.

M<sup>me</sup> Joannis souligne que la Ville de Gatineau aurait avantage à se concentrer à ce qu'on a déjà en place pour le développer, elle cite en exemple le Musée de l'Auberge Symmes. De plus, elle ajoute que la diffusion des œuvres culturelles se fait surtout au niveau des sites touristiques et que malheureusement, très peu d'informations concernant la Ville de Gatineau y apparaissent. Elle indique également que le montant alloué par habitant est très peu par rapport à d'autres villes, elle veut savoir si ce montant pourrait être bonifié. M. Cabral indique que seuls les membres du Conseil ont le pouvoir d'augmenter ce montant par habitant.

M. Bégin félicite M<sup>me</sup> Blouin pour l'excellent travail effectué jusqu'à maintenant et invite les membres à participer à la Fête d'Antan qui se déroulera du 9 au 11 septembre prochain.

M. Psenak remercie les membres du CCU de leur contribution au processus en cours.

### 3.3 Présentation des prochaines étapes

M<sup>me</sup> Blouin est très fière du travail accompli à ce jour. Elle informe les membres que des ateliers de travail ont eu lieu auprès des partenaires du milieu du 3 au 5 novembre 2010. Les mois de janvier à juillet ont été dédiés à l'élaboration du projet de la politique du patrimoine. Les principales étapes à venir sont les suivantes :

- Activités de consultation publique sur le projet de politique du patrimoine;
- Séances d'information citoyennes : 19 et 20 septembre 2011 (18 h à 20 h);
- Audiences publiques : 5 octobre (15 h 30 à 21 h 30);
- Travaux de bonification du projet de politique du patrimoine : octobre 2011;
- Rencontre du comité de suivi : 20 octobre 2011;
- Dépôt pour le comité plénier : 8 novembre 2011;
- Adoption au conseil municipal : 29 novembre 2011.

## 4. **Projet d'intervention commercial dans un noyau de quartier assujéti au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 – 110, rue Georges – Construction d'un bâtiment commercial et installation de deux enseignes rattachées au bâtiment principal et d'une enseigne sur poteau – District électoral de Masson-Angers**

On résume le dossier en commençant par la structure commerciale, les réticences exprimées par les citoyens en consultation publique pour de nouvelles grandes surfaces, la proposition d'autoriser de nouveaux centres commerciaux implantés et aménagés selon les principes du nouvel urbanisme, mieux intégrés aux quartiers résidentiels environnants. C'est dans cet esprit que le PIIA commercial a été élaboré.

On fait ressortir que les représentants d'IGA avaient une vision différente du type de développement qui était approprié pour ce secteur. On précise que dans le cas de ce projet, M. Larose agit à titre de promoteur et cherche à satisfaire aux demandes d'IGA.

M. Luc Montreuil, conseiller municipal du district de Masson-Angers donne quelques informations additionnelles. Il mentionne que M. Larose travaille sur ce projet depuis plusieurs années, qu'il ne peut pas être implanté le long de la rue Georges, que le marché Tradition sera remplacé par le IGA et qu'une pharmacie devrait le remplacer.

**R-CCU-2011-08-22 / 134**

Que ce comité recommande au conseil de refuser, tel que présenté par le promoteur, le projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 - 110, rue Georges - Projet commercial du Marché Larose illustré sur le plan d'ensemble identifié à l'annexe IV du rapport d'analyse de projet préparé par le Service de l'urbanisme et du développement durable et daté du 12 août 2011, à moins que le promoteur s'engage à respecter la condition suivante :

- Que le bâtiment principal soit implanté en bordure de la voie de circulation principale tel qu'illustré dans les différents scénarios de l'annexe VII dudit rapport d'analyse.

**ADOPTÉE**

**5. Projet d'intervention commerciale dans un noyau de quartier assujéti au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 – 0, boulevard Lorrain (lot 2 263 518) – Concept de développement commercial comprenant la construction d'un magasin d'alimentation, deux autres bâtiments principaux commerciaux et l'installation d'enseignes rattachées aux bâtiments ainsi que 2 enseignes sur poteaux - Intersection des boulevards Lorrain et La Vérendrye Est - District électoral de la Rivière-Blanche.**

On résume le dossier en commençant par la structure commerciale, les réticences exprimées par les citoyens en consultation publique pour de nouvelles grandes surfaces, la proposition d'autoriser de nouveaux centres commerciaux implantés et aménagés selon les principes du nouvel urbanisme, mieux intégrés aux quartiers résidentiels environnants. C'est dans cet esprit que le PIIA commercial a été élaboré. On fait ressortir que les représentants d'IGA avaient une vision différente du type de développement qui était approprié pour ce secteur.

Arrivée de MM. Steve Potvin, Jean-Louis Lafontaine et Jason Vanelli.

Messieurs Potvin, Lafontaine et Vanelli présentent leur analyse du contexte urbanistique et du projet qu'ils proposent. Ils voient ce secteur comme étant de type « suburbain ». Ils ont donc choisi un parti d'aménagement classique qui favorise les déplacements automobiles, tout en faisant une place aux piétons et bicyclettes. Le projet serait développé par phase, en commençant par le IGA, suivi du bâtiment longeant la ligne électrique pour terminer, lorsque le marché le permettra, par le bâtiment à l'intersection Lorrain/La Vérendrye. Ce projet serait le meilleur qu'ils peuvent faire compte tenu du profil socioéconomique de la clientèle vivant dans l'aire de marché.

Différentes questions sont posées et amènent les promoteurs à fournir les informations suivantes :

- Aucune clôture opaque antibruit n'est proposée pour le moment, quoique si le CCU l'exigeait, il serait possible d'en ajouter. Ils mentionnent cependant que le bâtiment a été éloigné de quelques mètres et que cela aurait pour effet de diminuer les impacts reliés au bruit des camions de livraison. Il ne pourrait pas être plus éloigné, car il faudrait alors éliminer des cases de stationnement.
- Les livraisons se font habituellement entre 7 h 30 et 9 h en avant-midi, mais il peut aussi y en avoir durant la nuit. Le bruit selon le promoteur ne devrait pas être un grand problème étant donné que le secteur résidentiel adjacent n'est pas très dense.
- Il ne peut y avoir aucune construction ni plantation d'arbres dans l'emprise de la ligne électrique (seulement du stationnement et des arbustes).

Départ de MM. Steve Potvin, Jean-Louis Lafontaine et Jason Vanelli.

**R-CCU-2011-08-22 / 135**

Que ce comité recommande au conseil de refuser, tel que présenté par le promoteur Sobey's et illustré dans le rapport intitulé « Document de présentation Sobey's Gatineau – ensemble commercial n° 19276 » daté du 20 juillet 2011, le projet d'intervention dans un noyau commercial de quartier assujéti au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505.1-2011 – 0, boulevard Lorrain (lot 2 263 518) - le concept de développement commercial comprenant la construction d'un magasin d'alimentation, de deux autres bâtiments principaux commerciaux et l'installation d'enseignes rattachées aux bâtiments ainsi que 2 enseignes sur poteaux - Intersection des boulevards Lorrain et La Vérendrye Est, à moins que le promoteur s'engage à respecter les conditions suivantes :

- a) Remanier la localisation des bâtiments B et C (commerces autres que le magasin d'alimentation) de façon à aligner les bâtiments en continu en façade du boulevard Lorrain, de part et d'autre de la servitude hydroélectrique, et en façade du boulevard La Vérendrye. Toutefois, toute autre combinaison des bâtiments projetés qui permettront de créer un alignement continu de façades sur rue sera acceptable;
- b) Relocaliser le quai de manutention sur l'élévation latérale sud du magasin d'alimentation plutôt que sur le mur arrière (côté ouest), à proximité du voisinage résidentiel et dissimuler le quai au moyen d'un mur-écran de qualité architecturale identique au mur du bâtiment principal;
- c) Joindre les différents accès principaux de tous les bâtiments au moyen de liaisons piétonnières sécuritaires se démarquant clairement de la circulation véhiculaire;
- d) Créer une architecture de façade principale, et animée, en front de rue pour tous les bâtiments et sur toute façade accessible au public;
- e) Ériger un écran pare-son opaque aux limites ouest et sud du site afin de contrer l'impact des manœuvres de circulation des véhicules;
- f) Prévoir un aménagement paysager en continu aux limites ouest et sud du site;
- g) Élaborer un plan d'aménagement paysager de qualité au niveau des façades principales donnant sur rue;
- h) Donner suite aux avis émanant de la Division circulation du Service des infrastructures de la Ville de Gatineau et procéder, si nécessaire, à une étude de circulation portant sur la voirie avoisinante et l'accès au site à développer;
- i) Procéder à une demande et à l'obtention de permis portant simultanément sur la construction des 3 bâtiments faisant l'objet du projet d'intervention commercial et s'engager à amorcer la construction de ces 3 bâtiments dans les 12 mois suivants l'émission des permis de construire et de la terminer dans les 24 mois suivants ladite émission de permis. La garantie financière requise en vertu du Règlement numéro 501-2005 sera applicable afin d'assurer le respect de cette condition (valeur anticipée de garantie bancaire de l'ordre de 500 000 \$).

**ADOPTÉE**

**6. Levée de la séance**

La séance est levée à 22 h 10