



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

199^e séance tenue le 19 janvier 2015 à 17 h

Centre de services de Buckingham - Salle de Buckingham.

PRÉSENCES :

Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)
M. Jocelyn Blondin, membre - Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)
M^{me} Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)
M^{me} Olive Kamanyana, citoyenne
M. François Lacerte-Gagnon, citoyen
M^{me} Chantal Lafrance, citoyenne
M. Michel Paquette, citoyen
M^{me} Christiane Thérien, citoyenne
M^{me} Anna Zwolinska, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités, SUDD

Autres

Participants et participante

M. Yvon Gauvreau, animateur de la soirée, consultant en processus de groupe
M. Michel Riberdy, président de la Société d'histoire de Buckingham
M. Marco Pilon, coord. de projet en design urbain, Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Sandra Stéphanie Clavet, greffier adjoint, Service du Greffe

Observateurs et observatrices

M^{me} Sonia Blouin, agente culturelle en patrimoine, Service arts, culture et lettres
M. Mathieu Boissinot, coordonnateur de projets en patrimoine, SUDD
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement, SUDD
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain, SUDD
M. Marc Gohier, directeur territorial, Centres de services de Buckingham et de Masson-Angers
M^{me} Salima Hachachena, chef de la Division de l'urbanisme, secteurs de Buck. et de M.-Angers, SUDD
M. Martin Lajeunesse, Conseiller - District de Buckingham (n° 18)

Appui administratif et technique

M^{me} Axelle Gouet, secrétaire, Service du Greffe
M. Guy Thériault, Audio design
M. Pascal Thivierge, chargé de projets, section de la planification stratégique

Média

M. Benoit Sabourin, journal LeDroit

Citoyens et citoyennes

45 personnes représentant 34 propriétaires sur une possibilité de 97 propriétés incluses dans le périmètre du projet du site patrimonial Maclaren.

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 18 h 30.

2. Mot de bienvenue et explication du déroulement

Le président du Comité consultatif d'urbanisme, M. Richard Bégin, conseiller du district de Deschênes, souhaite la bienvenue à tous, présente M. Martin Lajeunesse, conseiller municipal du district de Buckingham et les membres du Comité consultatif d'urbanisme.

M. Bégin souligne l'importance de reconnaître la valeur du patrimoine bâti, paysager et historique du secteur des rues Georges, Maclaren Ouest, David et Bridge. De plus, il souligne que la présente assemblée publique de consultation est l'occasion pour les citoyens et citoyennes de faire part de leur opinion sur le projet de citation du site patrimonial Maclaren.

M. Yvon Gauvreau, animateur de l'assemblée, explique ensuite le déroulement de la rencontre, les modalités de participation et cède la parole à M. Michel Riberdy, représentant de la Société d'histoire de Buckingham.

M. Michel Riberdy apporte un témoignage sur l'importance des valeurs patrimoniales historiques, sociales, identitaires et emblématiques du secteur ciblé pour une citation patrimoniale. Il présente et commente un montage de photographies historiques et un film d'époque (1920) de ce secteur.

3. Projet de citation du site patrimonial Maclaren

M. Marco Pilon, coordonnateur de projets en design urbain du Service de l'urbanisme et du développement durable, présente le projet de citation du site patrimonial Maclaren en insistant sur :

- La démarche qui a conduit à ce projet de citation;
- La localisation du site patrimonial Maclaren;
- Le contexte de planification;
- Le contexte historique, bâti et les valeurs patrimoniales;
- Les motifs de vouloir protéger les immeubles de ce secteur;
- Les obligations d'un propriétaire d'un immeuble situé à l'intérieur du périmètre d'un site patrimonial;
- Les avantages pour la collectivité d'un site patrimonial;
- La réglementation actuellement en vigueur (plan d'implantation et d'intégration architecturale PIIA);
- Le cheminement d'un dossier actuel (PIIA) comparé à un dossier assujéti à un site patrimonial;
- Les objectifs et critères d'évaluation des travaux assujétis à un site patrimonial;
- Les modifications réglementaires à venir (site patrimonial, règlement relatif au PIIA, plan d'urbanisme).

M^{me} Sandra Stéphanie Clavet, greffier adjoint au Service du greffe, résume les procédures d'adoption du règlement de citation du site patrimonial Maclaren et des règlements modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et du règlement relatif au plan d'urbanisme.

De plus, M^{me} Clavet, explique les prochaines étapes devant conduire à la citation du site patrimonial Maclaren :

- 2 février 2015 – Approbation par le comité consultatif d'urbanisme du compte rendu de la présente assemblée publique de consultation;
- 3 février 2015 – Transmission du compte rendu au conseil municipal;
- 17 février 2015 – Décision par le conseil municipal d'adopter ou non le règlement de citation du site patrimonial Maclaren;
- 18 février 2015 – Si le règlement de citation était adopté par le conseil, envoi d'une lettre de signification aux propriétaires visés;
- 27 mars 2015 – Décision de conformité, sur le règlement modifiant le règlement relatif au PIIA et sur le règlement modifiant le règlement relatif au PU, rendue par la Commission municipale du Québec;
- 30 mars 2015 – Entrée en vigueur du règlement modifiant le règlement relatif au PIIA et du règlement modifiant le règlement relatif au PU.

À la suite d'une question, M^{me} Clavet rappelle les principales étapes du cheminement du projet de citation du site patrimonial :

- Septembre 2012 – Évaluation par la Ville de la démarche dans le but de créer une protection patrimoniale dans le secteur de Buckingham;
- Hiver 2013 – Début de la démarche et des procédures;
- 27 juin 2013 – Validation et recommandation de la Société d'histoire de Buckingham et du comité de toponymie;
- 7 juillet 2014 – Recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme;
- 21 octobre 2014 – Avis de présentation et approbation des projets de règlements par le conseil;
- 24 novembre 2014 – Envoi par huissier de l'avis spécial aux propriétaires;
- 17 décembre 2014 – Parution de l'avis dans les journaux de la tenue de l'assemblée publique de consultation.

4. Questions et commentaires

Treize citoyens et citoyennes ont posé des questions et ont formulé, au cours de la soirée, les commentaires suivants :

- Une présentation en anglais du projet de citation du site patrimonial Maclaren aurait été appréciée;
- Tous les documents relatifs au projet de citation du site patrimonial Maclaren auraient dû être disponibles en anglais;
- Les coûts supplémentaires de restauration seront assumés par les propriétaires;
- Les coûts de restaurations pour ramener un bâtiment à ses caractéristiques originales sont plus élevés que les rénovations de mise aux normes habituelles;
- L'entretien des restaurations patrimoniales est plus fréquent (ex. : les fenêtres de bois doivent être repeintes tous les deux ou trois ans contrairement aux fenêtres en PVC qui nécessitent très peu d'entretien);
- Les coûts d'assurance pour une propriété située dans un site patrimonial sont plus élevés comparativement à une propriété située à l'extérieur d'un site;
- Il est plus difficile de vendre une propriété située dans un site patrimonial;
- On présume que la Ville n'assurera pas les coûts supplémentaires (assurances, coûts de restauration, etc.) et qu'elle ne baissera pas les taxes;
- Aucun avantage pour un citoyen d'être propriétaire d'un immeuble situé dans un site patrimonial;
- Impact sur l'évaluation foncière et sur le niveau de taxes;
- Un site patrimonial est une bonne idée, sauf pour le citoyen qui est propriétaire d'un immeuble situé dans un site patrimonial;
- Il y a, à l'intérieur du périmètre du site patrimonial, des bâtiments qui n'ont pas de caractéristiques patrimoniales;
- Les coûts de conservation et de mise en valeur patrimoniale paysagère seront assumés par les propriétaires;
- La Ville n'arrive pas à entretenir correctement les rues situées dans le périmètre du site patrimonial Maclaren proposé (ex. : nombreux nids de poule sur la rue David);
- On présume que le délai pour obtenir un permis de restauration sera trop long et qu'un permis pour des travaux d'excavation sera difficile à obtenir (ex. : installation d'une piscine);
- Une demande d'explication est formulée sur le processus d'approbation référendaire qui n'est pas applicable pour la citation d'un site patrimonial;
- Les citoyens du secteur n'ont pas été réellement consultés en 2010 sur la politique du patrimoine;
- Un site patrimonial n'est pas nécessaire puisqu'il n'y a que 17 bâtiments sur 97 qui ont été construits avant 1936;
- L'augmentation de la valeur d'une propriété située dans un site du patrimoine n'est pas prouvée;
- Tous travaux devront plaire et être acceptés par le conseil municipal;
- Le délai supplémentaire de 45 jours de pré-avis devant être donné pour des travaux dans un site patrimonial prolonge d'autant le délai pour obtenir un permis qui est déjà trop long présentement;
- Le travail d'un architecte ou d'un technologue rendu nécessaire pour le traitement d'un dossier fera gonfler la facture pour les citoyens désirant effectuer des travaux de restauration de leur propriété;
- La Ville n'a pas les moyens de ses ambitions;
- Le projet de citation du site patrimonial n'est pas clair sur les travaux qui sont inclus et exclus (ex. : porte extérieure, entrée de béton);
- Cette assemblée publique de consultation n'est pas une consultation, mais plutôt un fait accompli;

- Les coûts des travaux de restauration effectués par un artisan sont plus élevés que les travaux effectués par un entrepreneur en construction;
- Tous les citoyens qui sont présents ce soir sont contre le projet de citation;
- Le conseil municipal doit tenir compte de cette opposition;
- Le délai pour abattre un arbre sera prolongé;
- Pourquoi créer un site patrimonial pour deux ou trois propriétés d'intérêt;
- Les disponibilités financières pour restaurer et entretenir une clôture de métal composée de 25 sections sont limitées;
- Préoccupé par les frais de restauration et d'entretien et des fardeaux financiers qui seront exigés après la citation du site patrimonial Maclaren;
- Quels sont les avantages de la citation pour un propriétaire;
- Mauvaise expérience avec la Ville au niveau des travaux devant être effectués à la suite de l'érosion des berges de sa propriété;
- La Ville n'aura pas à assumer de nouvelles responsabilités;
- Ce secteur de la Ville est un beau quartier, les propriétaires sont fiers, ils entretiennent très bien leur propriété, ils n'ont pas besoin d'une réglementation supplémentaire;
- Une maison patrimoniale est difficile à vendre;
- Les citoyens s'occupent bien de leur quartier;
- Ce projet de citation n'a que des impacts négatifs pour les propriétaires.

Le président remercie les participants et participantes et mentionne que le compte rendu de l'assemblée publique de consultation sera disponible dans les prochaines semaines sur le site Web de la Ville de Gatineau.

Il remercie également les personnes qui ont contribué à l'organisation de cette soirée et invite les citoyens et les citoyennes à joindre le Service de l'urbanisme et du développement durable pour obtenir toute information sur ce projet de site patrimonial Maclaren.

5. Synthèse des commentaires recueillis

Plusieurs commentaires sont formulés par les membres du CCU, entre autres, sur :

- Le niveau d'accompagnement de la Ville;
- Les avantages pour un citoyen possédant une propriété dans un site patrimonial;
- Le soutien de la Ville;
- L'organisation d'un sondage qui devrait être effectué auprès de tous les propriétaires du site;
- Le message qui a été transmis aurait dû être mieux raffiné;
- L'identification et la diffusion des meilleures pratiques de citation de sites patrimoniaux;
- La présentation de quelques exemples de sites patrimoniaux (ailleurs à Gatineau et au Québec);
- L'offre d'incitatifs financiers;
- Une consultation, style porte ouverte, qui aurait dû être organisée;
- Les documents qui auraient dû être, dès le départ, traduits du français à l'anglais;
- La participation et l'implication des élus;

On explique que les prochaines étapes consistent à préparer le compte rendu, approuver le compte rendu lors de la séance du CCU du 2 février 2015 et, s'il y a lieu, formuler une nouvelle recommandation qui tiendra compte du résultat de l'assemblée publique de consultation qui sera acheminée à la séance du conseil du 17 février 2015.

6. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 30.

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
PROJET DE CITATION DU SITE PATRIMONIAL MACLAREN

REGISTRE DES PRÉSENCES

#	NOM	ADRESSE
1	Amell, Garry	599, rue David
2	Bainbridge, Mario	145, rue Albert
3	Bastien, Ernest	111, rue Maclaren Ouest
4	Bastien, Mario	25, chemin Donaldson
5	Betournay, Louis	587, rue David
6	Bleau, Francine	564, rue David
7	Brazeau, Lucie	307, rue Sauvé
8	Costello, Margaret	590, rue David
9	Damini, José	584, rue David
10	Durocher, Gilles	536, rue David
11	Goulet, Claudine	593, rue David
12	Guenette, Denise	595, rue Georges
13	Guilbeault, Valerie	585, rue Kenny
14	Inglis, Gail	590, rue David
15	Lachance, Chantal	139, rue Bridge
16	Lafond, Denis	579, rue David
17	Larivière, Guylaine	530, rue Georges
18	Lorrain, Ronald	578, rue David
19	Martin, Lorraine	111, rue Maclaren Ouest
20	McDonnell, Francis	130, rue Maclaren Ouest
21	Mercier, Sylvie	535, rue Georges
22	Morin, Mercedes	542, rue David
23	Noiseux, Marie-France	120, rue Maclaren Ouest
24	Ouellet, Sonia	115, rue Bridge
25	Payant, Christine	587, rue David
26	Pelletier, Éric	146, rue Maclaren Ouest
27	Philippe, Aurèle	591, rue David
28	Poirier, Louise	579, rue David
29	Potter, Peggy	570, rue Georges
30	Prégent, Marc	564, rue David
31	Raby, Guy	575, rue Georges
32	Raymond, André	590, rue Kenny
33	Rouillard, Viateur	585, rue Kenny
34	Séguin, Claude	149, rue Maclaren Ouest
35	Thauvette, Roger	598, rue David
36	Tremblay, Jim	624, rue Georges
37	Tremblay, Pierre	605, rue Georges
38	Woods, Denis	541, rue David

INTERVENTIONS À LA PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

INTERVENTION	NOM	ADRESSE
1	Bastien, Ernest	111, rue Maclaren Ouest
2	Rouillard, Viateur	585, rue Kenny
3	Lafond, Denis	579, rue David
4	Thauvette, Roger	598, rue David
5	Tremblay, Jim	624, rue Georges
6	Payant, Christine	587, rue David
7	Damini, José	584, rue David
8	Bainbridge, Mario	145, rue Albert
9	Potter, Peggy	570, rue Georges
10	Tremblay, Pierre	605, rue Georges
11	Bastien, Mario	25, chemin Donaldson
12	Bleau, Francine	564, rue David
	Bastien, Ernest	111, rue Maclaren Ouest
13	Poirier, Louise	579, rue David