



## Titre : L'ARP se prononce sur le Plan d'urbanisme révisé et les travaux de concordance réalisés par la Ville de Gatineau

### Contexte

Le 3 mai 2020, le Conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau (l'ARP) a soumis un mémoire <sup>1</sup> au Service d'urbanisme et de développement durable et en copie conforme à la conseillère du district électoral du Plateau, Mme Maude Marquis-Bissonnette. En cohérence avec sa mission, l'ARP a voulu participer de façon active et constructive aux activités de consultation publique en lien avec les travaux de concordance et la révision du plan d'urbanisme 500-2020 <sup>2</sup> de la Ville de Gatineau puisque les choix d'urbanisme affecteront la vie résidentielle, économique, sociale et récréative des résidents du Plateau; autrement dit, la qualité de leur expérience de vie urbaine.

La Ville s'est engagée à publier sur son site internet tous les mémoires soumis par les citoyens, avec leur accord, ainsi que le rapport des consultations publiques par souci de transparence, mais il n'y a pas d'échéancier connu pour s'acquitter de cet engagement.

### Sommaire

#### **1. Priorités d'urbanisation**

Le district du Plateau a reçu au sein du Schéma d'aménagement et de développement révisé 2015 (ci-après appelé SADR) des objectifs spécifiques en matière de planification de son développement futur. Le Plan d'urbanisme proposé qui en découle vise à la fois à 1) consolider le développement résidentiel parvenu pratiquement à maturité entre le quadrilatère Pink-du Plateau-Vanier-St-Raymond d'une part, et le triangle Pink-Des Grives-de la Montagne d'autre part et 2) identifier les affectations des sols, les usages, les bâtis, les volumes et autres éléments guides qui vont rendre plus dense (plus d'habitants à l'hectare) ce qui est désigné sous le nom de pôle mixte des Allumettières. La consolidation des secteurs résidentiels dominants du Plateau qui est proposée n'est pas une grande surprise puisqu'ils sont déjà construits, denses et peu d'espaces vacants sont disponibles pour en permettre l'expansion. Cette consolidation pourrait permettre des reconstructions à l'intérieur de ces secteurs pouvant atteindre entre 6 et parfois 10 étages. Dans les secteurs à développer, on parle même d'autoriser jusqu'à 15 étages. L'accroissement de la densification du Plateau, de façon mesurée, est un objectif acceptable, mais le rythme de développement est déjà très rapide et devrait être modulé en phase avec la mise en place des services aux citoyens (transport, meilleure capacité routière, etc.)

#### **Recommandations à l'égard des priorités d'urbanisation**

L'ARP recommande donc les mesures suivantes:

**1.1. Comme principe directeur, synchroniser les mécanismes permettant la délivrance aux promoteurs des autorisations de construire à la capacité planifiée de mise en place des infrastructures de services par Gatineau et au suivi des impacts de ces nouvelles constructions sur la vie des résidents.**

<sup>1</sup> L'ARP est également signataire du mémoire collectif *Travaux de concordance – Révision du Plan d'urbanisme (500-2020) - Mai 2020*, rédigé conjointement par douze associations de résidents de l'ouest de Gatineau. Ce mémoire a également été soumis le 3 mai 2020.

<sup>2</sup> Voir les documents sur la page internet [Travaux de concordance - Révision du plan d'urbanisme](https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/participation_citoyenne/consultations_publicques/consultations_publicques_2020/travaux_concordance_revision_plan_urbanisme) (lien complet : [https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet\\_municipal/participation\\_citoyenne/consultations\\_publicques/consultations\\_publicques\\_2020/travaux\\_concordance\\_revision\\_plan\\_urbanisme](https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=guichet_municipal/participation_citoyenne/consultations_publicques/consultations_publicques_2020/travaux_concordance_revision_plan_urbanisme))

L'objectif de cette recommandation est de doser le rythme des constructions, de l'étaler suffisamment dans le temps pour observer et en mesurer les impacts sur la vie des résidents, et d'apporter les correctifs nécessaires avant d'autoriser l'approbation simultanée de nouveaux grands complexes d'habitation.

**1.2. Coordonner le développement permis dans le pôle mixte des Allumettières de manière à l'arrimer à la mise en service du lien structurant (tramway, si retenu).**

L'objectif de cette recommandation est de s'assurer que le développement résidentiel accru soit associé à l'offre augmentée de services de transport collectif et la mise en service de voies routières conçues pour permettre en même temps l'usage de la voiture, du transport collectif et du vélo (et autres formes de transport actif).

**1.3. Revoir la planification du développement du réseau routier du quadrilatère Pink-du Plateau-Vanier-St-Raymond pour en assurer la réfection et l'arrimage avec les propositions du Plan d'urbanisme, le Plan directeur du réseau cyclable et, évidemment, la mise en place du lien structurant.**

L'objectif de cette recommandation est d'éviter l'aggravation des problèmes de congestion actuels par l'accroissement intensif de nouvelles unités d'habitation sans que des solutions de rechange de transport soient offertes aux citoyens. Sans la présence d'un lien structurant fonctionnel et de doublement des voies collectrices primaires et secondaires pour faire circuler très rapidement les résidents et utilisateurs des espaces commerciaux, le Plateau pourrait devenir encore davantage l'un des lieux urbains les plus congestionnés de la Ville.

## **2. Orientations d'aménagement et de développement**

La Ville reconnaît dans le Plan d'urbanisme qu'elle ne dispose à l'heure actuelle de peu d'outils lui permettant de mieux protéger les écosystèmes et les arbres existants lors de travaux sur les propriétés privées. Le Règlement de zonage actuel et le Règlement relatif au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des boisés n'offrent pas de protection efficace pour les boisés de protection et d'intégration, et pour les environnements naturels de façon générale.

La révision du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale étant réalisée sans examen public et en parallèle de l'exercice du Plan d'urbanisme et des travaux de concordance des règlements, l'ARP et la population ont exprimé leurs préoccupations que les problèmes relatifs à la protection de leurs espaces naturels n'étaient pas considérés dans l'exercice de consultation ni ne trouvaient de réponses claires auprès des experts municipaux.

### **Créer des milieux de vie complets et écoresponsables**

L'ARP souhaite souligner qu'il est difficile de dégager, dans tous les documents élaborés depuis au moins les cinq dernières années, une vision claire et actualisée des priorités environnementales de Gatineau, et surtout celles guidant la décennie qui s'amorce. C'est un indice, pensons-nous, que la Ville de Gatineau devrait donner un sérieux coup de barre pour réactualiser ses connaissances et sa direction en matière d'environnement.

### **Recommandations à l'égard des orientations d'aménagement et de développement**

L'ARP recommande donc les mesures suivantes:

**2.1. Mener à terme rapidement, de manière transparente et participative, la refonte du Règlement de zonage et du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale dans les meilleurs délais pour qu'elle soit synchronisée avec l'approbation finale du Plan d'urbanisme par le gouvernement du Québec.**

L'objectif de cette recommandation est de permettre à la population, aux associations de citoyens et aux regroupements intéressés de participer de manière pratique et respectueuse de leurs capacités à définir leurs propres priorités à l'égard des critères des PIIA pour appuyer la mise en œuvre du Plan d'urbanisme.

**2.2. Mener un grand chantier au cours des deux à trois prochaines années pour mettre à jour ou accroître les connaissances de l'administration municipale en matière d'environnement, rafraîchir les politiques environnementales, soutenir le suivi des plans d'action et guider la prise de décisions équilibrées en matière de choix d'urbanisme.**

L'objectif de cette recommandation est de s'assurer que le Service de l'environnement peut compter sur des connaissances et des politiques actualisées, afin qu'il puisse collaborer encore plus efficacement avec le SUDD et les comités-conseils dans la mise en œuvre des actions d'urbanisme.

### **3. Structure urbaine, les affectations, les usages et hauteurs, avec une emphase particulière sur le pôle mixte des Allumettières**

#### **Le pôle mixte des Allumettières et le cœur du village urbain du Plateau**

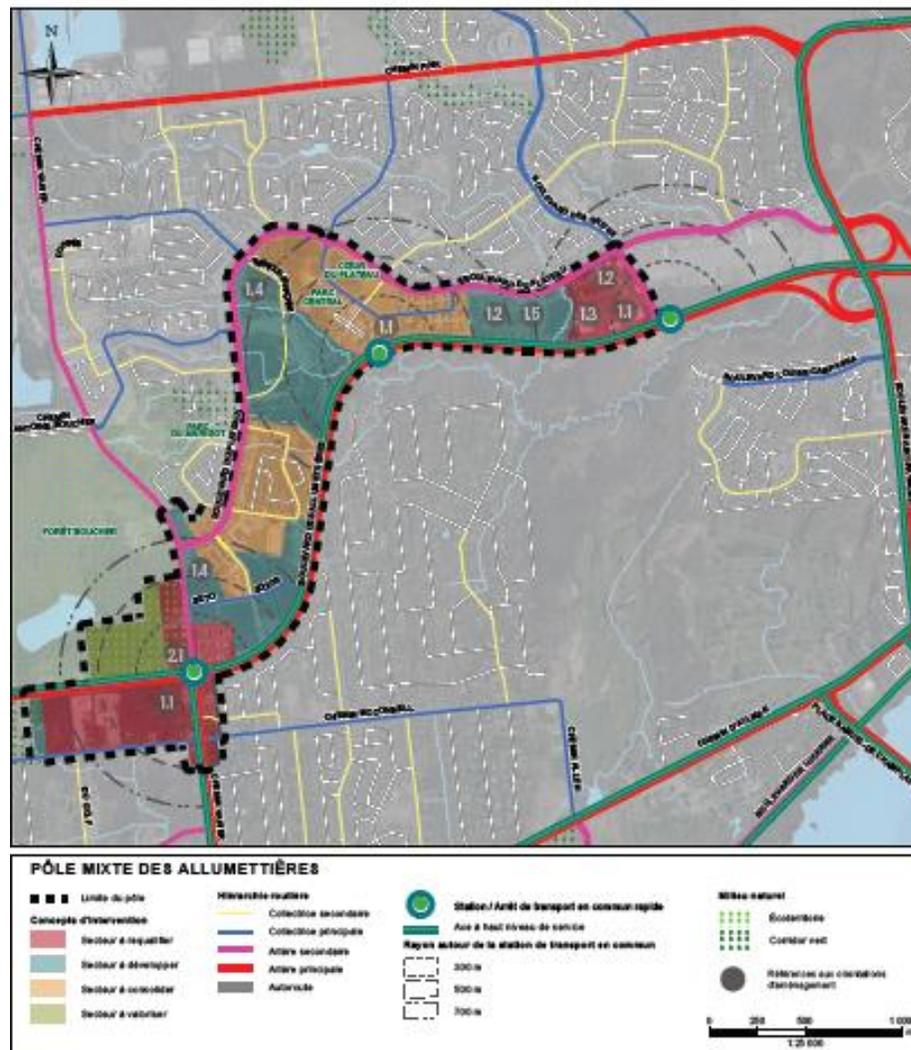
L'ARP trouve étonnant de constater que le Plan d'urbanisme révisé ne reconnaît pas les attributs importants du cœur du village urbain du Plateau tels qu'établis dans le plan d'aménagement du Groupe Cardinal Hardy (2008). Il n'y a aucune identification de quelque préoccupation que ce soit de conserver une portion des milieux naturels encore intacts; au contraire, on encourage leur mise en valeur par le développement. Les caractéristiques naturelles qui faisaient partie du concept du cœur du village urbain du Plateau sont plus ou moins absentes de cette planification. Enfin, il n'y a aucune intention de requalification des espaces déjà construits et occupés par les mégacentres (smart centres). C'est une occasion manquée, une consultation et une étude ayant été commandées par la conseillère municipale et réalisées en 2019, et offrant des recommandations intéressantes.

#### **3.3.2 Affectations, usages, hauteurs et concepts d'intervention du Plateau**

Le Plan d'urbanisme est axé sur le développement intensif du pôle mixte, variant dans les concepts d'intervention entre la consolidation, le développement et la requalification, en l'absence de toute valorisation (qui inclurait la protection des attributs naturels du territoire). Le fait que le pôle mixte soit considéré comme multifonctionnel ne pose pas de problème à l'ARP. Cependant, la vision laisse présager que les espaces naturels de ce pôle secondaire, à l'exception d'une partie du parc Central comprenant le boisé de protection (et encore), sont destinés à disparaître presque complètement, avec un impact significatif sur la qualité de vie des citoyens et la lutte contre les changements climatiques.

Concernant la hauteur en étages des futures tours d'habitation du Plateau des secteurs à développer dans le pôle mixte, elles seront pour la plupart construites à proximité des grands axes de circulation du quartier et d'habitations unifamiliales ou multi-logements existants de plus faible élévation. L'ARP considère qu'il n'est pas désirable de construire des équipements dépassant une dizaine d'étages sur la majeure partie du pôle mixte, ce qui est déjà significatif, et qui serait cohérent avec ce qui est déjà permis par endroits. Il est plutôt souhaitable d'examiner le potentiel offert par les espaces à requalifier, déjà urbanisés, pour accueillir certains de ceux-ci. Les secteurs résidentiels représentant la majeure partie des habitations du Plateau, seraient pour leur part consolidés, mais soumis, lorsque les occasions de reconstruire se présenteront, à une densification un peu plus importante. L'ARP considère que les constructions de 4 à 6 étages représentent un compromis acceptable pour la majeure partie de ces secteurs, et que des bâtiments s'élevant à 10 étages pourraient être admissibles, mais à titre exceptionnel, près des jonctions avec les collectrices importantes, par exemple.

### 3. PLAN CONCEPT D'INTERVENTION



Pour les ZATC (zones axées sur le transport en commun) dans le secteur du Plateau, l'ARP commentera une fois les tracés du lien rapide structurant finalisés et que le SUDD et la STO nous offriront des documents et des plans qui expliqueront plus clairement de quelle façon ces concepts s'articuleront entre eux et se déclineront dans notre quartier, s'il y a lieu.

#### Recommandations à l'égard des orientations d'aménagement et de développement

L'ARP recommande donc les mesures suivantes, en plus de celles décrites dans le mémoire collectif:

**3.1. Procéder à une analyse du plan d'aménagement du Groupe Cardinal Hardy (2008) portant sur le cœur du village urbain du Plateau, revoir les concepts d'intervention proposés pour le pôle mixte dans le Plan d'urbanisme et assurer l'intégration des éléments clés du plan d'aménagement du cœur du village à l'intérieur des concepts d'intervention proposés pour le pôle mixte.**

L'objectif de cette recommandation est de démontrer l'intégration des réflexions antérieures consenties par l'ARP, les citoyens et les promoteurs, avec la vision actuelle proposée par la Ville dans l'aménagement du secteur.

**3.2. Insérer dans les concepts d'intervention sélectionnés pour l'ensemble du pôle mixte des Allumetières des objectifs précis visant à maximiser efficacement le maintien d'une partie significative du couvert végétal existant, ou de bandes végétales intactes, selon les opportunités.**

L'objectif de cette recommandation est d'instaurer un préjugé favorable aux arbres et aux boisés dans la conception des projets de construction, surtout ceux présents dans les grilles de zonage appelées à une forte densification, pour éviter la disparition annoncée et massive du couvert végétal dans le pôle mixte. De plus, il faut veiller à ce qu'une partie des surfaces en friche du territoire naturel original puisse demeurer intacte.

**3.3. Encourager l'utilisation des secteurs à requalifier pour en maximiser l'utilisation durable, favoriser leur mixité d'usage et leur « renaturalisation » partielle. Notamment, explorer plus activement les possibilités de mettre en œuvre les recommandations du rapport de consultation sur le mégacentre du Plateau.**

L'objectif de cette recommandation est d'équilibrer surface de stationnement, construction de tours à logements, transport actif sécuritaire et espace de repos et de vie transitoire pour les usagers des établissements commerciaux.

**3.4. Limiter la hauteur des édifices à logements à 10 étages, sauf rares exceptions dans les secteurs à requalifier, dans le pôle mixte des Allumetières et de 6 (en moyenne) dans la majeure partie des sous-quartiers, à 8 (préférentiellement) à 10 étages si nécessaire et opportun dans les zones résidentielles le long des collectrices.**

L'objectif de cette recommandation est d'abaisser la hauteur des volumes proposés dans le pôle mixte, qui est exagérée, tout en permettant une croissance démographique et une densification socialement acceptable dans le quartier.

**3.5. Lorsque la STO aura fait le choix des tracés retenus pour le lien structurant vers l'ouest, rédiger et remettre à la population un plan « mixte » intégrant les tracés et les changements qui seraient introduits au Plan d'urbanisme pour l'ensemble de l'ouest de Gatineau et présenter ce plan sous la forme d'une consultation publique menée conjointement par le SUDD et la STO.**

L'objectif de cette recommandation est de permettre à la population de Gatineau de comprendre les impacts des tracés retenus sur leur qualité de vie urbaine et de contribuer par leurs recommandations à la recherche de solutions gagnantes pour tous.

## **4. Conclusion**

L'ARP tient à rappeler à la Ville de Gatineau et aux acteurs économiques que les associations de quartier comme l'ARP sont un élément important de la participation citoyenne. Par leur connaissance de leur milieu, par leur désir de contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans leur communauté et par les nombreuses heures bénévoles qu'elles y consacrent, elles sont un atout majeur. Il est important que la Ville de Gatineau, dans ses décisions et dans ses interactions avec elles, leur donne les ressources, les outils et la place nécessaires pour une participation active et effective à la vie démocratique de la ville. C'est grâce à ce travail collaboratif que la Ville de Gatineau pourra atteindre les objectifs ambitieux qu'elle s'est fixés dans son schéma d'aménagement et qui, s'ils sont atteints, contribueront significativement à la qualité de vie des Gatinois et Gatinoises, ainsi qu'à leur fierté de vivre à Gatineau.

Daniel Rosset, 28 juin 2020

Au nom de l'Association des résidents du Plateau