

# Travaux de concordance – Révision du Plan d'urbanisme révisé 500-2020

## Mémoire de l'Association des résidents du Plateau

3 mai 2020



## Table des matières

<b>1.0</b>	<b>Bref historique de l'Association des résidents du Plateau</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>Mise en contexte</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Sommaire des commentaires et des recommandations</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Commentaires sur les priorités d'urbanisation au sein du périmètre d'urbanisation</b>	<b>4</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Densification résidentielle accélérée déjà existante</b>	<b>5</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Congestion routière croissante appelée à s'amplifier avec la densification</b>	<b>5</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Recommandations à l'égard des priorités d'urbanisation</b>	<b>5</b>
<b>Recommandation 3.1.3.1.</b>		<b>5</b>
<b>Recommandation 3.1.3.2.</b>		<b>6</b>
<b>Recommandation 3.1.3.3.</b>		<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Commentaires sur les orientations d'aménagement et de développement</b>	<b>6</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Valoriser le patrimoine naturel et culturel</b>	<b>6</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Créer des milieux de vie complets et écoresponsables</b>	<b>8</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Recommandations à l'égard des orientations d'aménagement et de développement</b>	<b>9</b>
<b>Recommandation 3.2.3.1.</b>		<b>9</b>
<b>Recommandation 3.2.3.2.</b>		<b>9</b>
<b>Recommandation 3.2.3.3.</b>		<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Commentaires sur la structure urbaine, les affectations, les usages et hauteurs</b>	<b>9</b>
<b>3.3.2</b>	<b>Affectations, usages, hauteurs et concepts d'intervention du Plateau</b>	<b>10</b>
<b>3.3.3</b>	<b>Recommandations à l'égard des orientations d'aménagement et de développement</b>	<b>12</b>
<b>Recommandation 3.3.3.1.</b>		<b>12</b>
<b>Recommandation 3.3.3.2.</b>		<b>12</b>
<b>Recommandation 3.3.3.3.</b>		<b>12</b>
<b>Recommandation 3.3.3.4.</b>		<b>12</b>
<b>Recommandation 3.3.3.5.</b>		<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusion</b>	<b>12</b>
	<b>Annexe 1 - Résumé des recommandations du présent mémoire</b>	<b>13</b>

## Travaux de concordance – Révision du Plan d’urbanisme révisé 500-2020

### Mémoire de l’Association des résidents du Plateau

#### 1.0 Bref historique de l’Association des résidents du Plateau

L’Association des résidents du Plateau (ci-après désignée ARP) célèbre cette année ses 26 années d’existence. Fondée en 1994, elle assure le développement efficace du village urbain du Plateau en lien avec le bien-être de sa communauté. Première voix des résidents du secteur à la Ville de Gatineau, l’ARP possède le statut de Grand Partenaire du Service du loisir, des sports et du développement des communautés, en reconnaissance de sa mission, de ses nombreuses réalisations et de sa contribution à la mise en œuvre de deux politiques importantes de la Ville. Grâce au dynamisme de son conseil d’administration et à son engagement reconnu, l’ARP accorde à la vie communautaire du quartier une place prioritaire, en plus de veiller à la qualité de vie de ses résidents.

La Ville de Gatineau et l’ARP ont conclu un protocole d’entente d’une durée de cinq ans, débutant le 1er janvier 2020 et se terminant le 31 décembre 2024. Il s’agit là d’un fort signe de reconnaissance et de confiance de l’administration municipale et des élus envers notre association. À travers ce protocole, l’ARP s’est engagée à concevoir et à mettre en œuvre un cadre de soutien au développement de sa communauté, à réaliser un programme enrichi d’activités d’animation, et à contribuer activement aux activités de consultation et de participation publiques permettant d’assurer le développement durable et structuré de Gatineau à l’échelle de son quartier. L’ARP est reconnaissante à la Ville de Gatineau de lui accorder cette confiance et s’efforcera de réussir les objectifs de ce partenariat.

#### 2.0 Mise en contexte

En cohérence avec sa mission et l’entente récemment signée, 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 de la Ville de Gatineau. Le mémoire ci-joint rassemble des commentaires portant sur certains aspects spécifiques de la mise en œuvre du Plan d’urbanisme proposé, qui affecteront la vie résidentielle, économique, sociale et récréative des résidents du Plateau; autrement dit, la qualité de leur expérience de vie urbaine.

**NOTE IMPORTANTE** : Par souci de concision, nous ne reprendrons pas ici, sauf quelques exceptions, les commentaires déjà consignés dans le mémoire *Travaux de concordance – Révision du Plan d’urbanisme (500-2020) - Mai 2020*, rédigé conjointement par les associations des résidents de l’ouest de Gatineau, dont l’ARP est signataire. Il est nécessaire de considérer que les perspectives, points de vue, questions soulevées et recommandations évoquées dans le mémoire collectif des associations doivent être considérées comme partie prenante du mémoire de l’ARP, au même titre que si les deux documents n’en faisaient qu’un seul.

### 3.0 Sommaire des commentaires et des recommandations

#### 3.1 Commentaires sur les priorités d'urbanisation au sein du périmètre d'urbanisation

Nous reconnaissons que le district du Plateau, et particulièrement son cœur du village urbain, 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. Nous saluons les efforts investis par les professionnels du Service d'urbanisme de développement durable (ci-après appelé SUDD) dans la communication plus imagée et plus explicite (bien que fort technique) d'une vision du Plan d'urbanisme qui vise à la fois à :

- consolider un tissu urbain déjà fortement marqué par un 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 (voir *priorité 2 – Redéveloppement des secteurs urbanisés et consolidation des milieux de vie dans l'aire de consolidation urbaine*); et
- identifier les affectations des sols, les usages, les bâtis, les volumes et autres éléments guides qui amèneront, selon la proposition, une densification extrêmement importante à terme dans ce qui est désigné sous le nom de pôle mixte des Allumettières (voir *priorité 1 – Croissance au sein des pôles de la structure urbaine*).

La consolidation des secteurs résidentiels dominants du Plateau qui est proposée dans le Plan d'urbanisme n'est pas une grande surprise. Ces secteurs sont déjà construits, denses et peu d'espaces vacants sont disponibles pour en permettre l'expansion. Il est quand même surprenant de constater que cette consolidation pourrait permettre des reconstructions à l'intérieur de ces secteurs pouvant atteindre jusqu'à 6 étages dans la plupart des grilles de zonage et près de certains grands axes de transport, de 6 à 10 étages, même. Nous y reviendrons.

Dans le SADR, on remarque déjà que les intentions manifestées en 2020 en matière d'urbanisation du territoire dans le Plan d'urbanisme révisé y étaient annoncées. En effet, il est dit : « *On note également que les secteurs d'Aylmer et du Plateau présentent, en 2012, les plus faibles densités d'emplois par km<sup>2</sup> et comprennent un potentiel élevé relié à de nombreux terrains non développés et de grands ensembles immobiliers propices aux transformations. Dans le contexte où la Ville privilégie l'implantation du corridor de transport en commun rapide prévu dans l'ouest dans l'axe du boulevard des Allumettières<sup>1</sup>, l'aménagement d'un nouveau pôle mixte entre le chemin Vanier et le boulevard des Grives, à l'image du pôle de la Cité dans le secteur est de la ville, vise à structurer le développement de façon optimale et à modifier les comportements de déplacements sur le territoire* ».

Cette vision qui accentue le développement du pôle mixte des Allumettières est réaffirmée dans le Plan d'urbanisme révisé : « *La structure urbaine rassemble les pôles, noyaux urbains, ZATC et cœurs de villages urbains où les ajustements réglementaires seront les plus importants. C'est au sein de ces secteurs particuliers que la Ville souhaite concentrer la plus grande partie de la croissance dans une approche de développement de milieux de vie complets et écoresponsables. Notamment, la priorisation de la croissance au sein des secteurs particuliers de la structure urbaine est un des grands objectifs du SADR et conséquemment du Plan d'urbanisme* ».

---

<sup>1</sup> Il faut comprendre qu'au moment d'adopter le SADR en 2015, les travaux de la STO sur l'identification des équipements et corridors faisant partie du lien structurant dans l'ouest de Gatineau n'étaient pas arrivés au degré d'avancement que nous leur connaissons aujourd'hui, alors que nous sommes à près de 7 mois d'une décision sur les tracés qui seront retenus pour études approfondies. Un des tracés retenus grâce à la consultation publique de 2019, et privilégié par les résidents du Plateau, passe par le boulevard du Plateau plutôt que par le boulevard des Allumettières, comme mentionné en 2015 dans le SADR.

Il est clair que la Ville souhaite limiter le plus possible son étalement en maximisant d'abord la densification de ces noyaux tant en surface occupée au sol (donnant aux constructeurs plus de possibilités d'occuper une plus grande superficie bâtie au sein d'une grille de zonage) qu'en hauteur construite, pour réaliser ses objectifs d'augmenter significativement le nombre de logements par hectares, de 25 jusqu'à 31 par hectares dans la zone résidentielle et jusqu'à 60 par hectares dans le pôle mixte des Allumettières.

Ces deux priorités d'urbanisation ne sont pas sans conséquence majeure pour le Plateau (surtout sa partie ouest), qui est l'un des secteurs de Gatineau qui connaît déjà la plus forte explosion démographique, passant de 21 000 habitants en 2016 à près de 25 000 résidents en 2020.

### **3.1.1 Densification résidentielle accélérée déjà existante**

L'ARP constate que les développeurs immobiliers actifs dans le Plateau, qui possèdent la grande majorité des terrains non construits dans le quadrilatère Pink-du Plateau-Vanier-St-Raymond, ont déjà rajouté sous la réglementation existante, en trois à quatre ans, plusieurs centaines de nouvelles unités d'habitation multi-logements le long du boulevard du Plateau en particulier, ainsi qu'au nord du chemin Pink et le long du chemin Vanier. L'ARP observe aussi que ce sont plutôt les promoteurs immobiliers, plus que l'administration municipale, qui modulent le rythme du développement immobilier et commercial dans le quartier. Les services municipaux de Gatineau peinent à suivre la cadence du développement pour la mise en place des infrastructures urbaines de services.

### **3.1.2 Congestion routière croissante appelée à s'amplifier avec la densification**

L'augmentation du nombre de ménages a entraîné un accroissement très marqué du volume automobile sur les grandes voies collectrices primaires et secondaires permettant aux résidents de quitter le quartier pour aller travailler. Bien que l'utilisation du transport en commun au Plateau se soit accrue en des proportions cohérentes avec la hausse du parc automobile actif, ce qui aide à diminuer la congestion, l'expérience quotidienne de beaucoup trop de résidents est celle d'avancer au ralenti dans une file de voitures en direction des centres-villes de Gatineau et d'Ottawa, parce que les axes de transports ne sont pas conçus pour supporter une telle flotte de véhicules. Les problèmes de congestion sont donc déjà largement présents, les usagers des transports en commun très tassés dans les autobus aux heures de pointe, les perspectives à court terme de doublement des voies collectrices absentes de la planification du SADR, et le lien structurant dans l'ouest de Gatineau encore à 8-10 ans de sa mise en œuvre.

Il est préoccupant pour l'ARP que le Plan d'urbanisme vise une densification beaucoup plus importante du quartier dans les circonstances, sans que des solutions concrètes, en phase avec le rythme du développement, ne soient proposées. Il en va de la qualité de vie des résidents du quartier. L'accroissement de la densification du Plateau, de façon mesurée, est un objectif acceptable, mais le rythme de développement est déjà très rapide : que deviendrait-il dans un scénario où l'on augmente immédiatement le potentiel de construire rapidement en hauteur et en surface? La surchauffe immobilière et commerciale du district du Plateau n'irait qu'en s'aggravant.

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

L'ARP recommande donc les mesures suivantes:

#### **3.1.3.1. 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.**

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.

### **3.1.3.2 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).

### **3.1.3.3 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 l'un des lieux urbains les plus congestionnés de la Ville. Les résidents de l'ouest du Plateau pourraient donc vivre des moments encore plus difficiles au cours des prochaines années.

## **3.2 Commentaires sur les orientations d'aménagement et de développement**

L'ARP soutient et approuve les commentaires et recommandations consignés dans le mémoire collectif des associations de l'ouest de Gatineau sur toutes les orientations d'aménagement et de développement. Les enjeux de gouvernance, de participation publique et d'accès à l'information décrits au mémoire occupent une place significative dans l'échelle de ses préoccupations prioritaires. L'ARP a déjà formulé sous 3.1 quelques commentaires portant sur la gestion de la croissance et la priorisation de la mobilité durable. Elle souhaite ici apporter des observations supplémentaires aux objectifs suivants.

### **3.2.1 Valoriser le patrimoine naturel et culturel**

L'admission dans le Plan d'urbanisme que Gatineau dispose à l'heure actuelle de peu d'outils lui permettant de mieux protéger les arbres existants lors de travaux sur les propriétés privées est d'une grande honnêteté. Elle est aussi franchement préoccupante pour l'ARP et un nombre grandissant de résidents, comme en font foi les gestes de protestation publics répétés (incluant des pétitions initiées par des citoyens), la couverture médiatique, les interventions d'associations, comme l'ARP, et de citoyens aux assemblées publiques des comités-conseils, au Conseil municipal, et directement auprès des élus depuis octobre 2019.

Il est navrant de constater que tant le Règlement de zonage actuel que le Règlement relatif au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) des boisés n'offrent de protection efficace pour les boisés de protection et d'intégration, et pour les environnements naturels de façon générale. Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 n'est pas assez exigeant au point de vue de la protection du couvert végétal: seule une minorité des quelques dizaines de critères évalués portent sur l'intégration des boisés et forêts dans le milieu à bâtir. Le volet naturel (spécifiquement les critères axés sur l'intégration avec le milieu existant) ne fait pas le poids devant les autres ensembles de critères. Le Règlement de zonage n'indique aucune mesure spécifique de protection pour les boisés de protection et d'intégration et les autres boisés, sauf ceux de conservation.

Tant que ces règlements donnent le feu vert aux dérogations demandées par les promoteurs et autorisées par le Conseil municipal, ceux-ci peuvent couper autant d'arbres que nécessaire pour réaliser

les projets, sous promesse d'un certain niveau de reboisement. Il y a des normes minimales de reboisement et des périodes à respecter pour autoriser les coupes d'arbres afin de respecter la nidification des oiseaux migrateurs, mais ces facteurs n'empêchent pas la coupe des boisés avant et après la nidification des oiseaux.

Il est reconnu par la Ville que cet exercice de révision du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est en cours et réalisé à part et en parallèle de l'exercice du Plan d'urbanisme et des travaux de concordance des règlements. Il n'est pas public, la population n'a aucune idée des objectifs et des échéances visés, ce qui est une lacune à corriger. Voici pourquoi.

Un nombre considérable des commentaires formulés par les citoyens le 28 avril 2020 lors de la consultation publique en direct et en ligne sur les travaux de concordance touchant les secteurs Hull et Aylmer portaient sur leurs inquiétudes, voire leurs frustrations de constater que les problèmes relatifs à la protection de leurs espaces naturels, en concurrence avec le développement domiciliaire et commercial, n'étaient pas considérés dans l'exercice de consultation ni ne trouvaient de réponses claires auprès des experts municipaux qui animaient l'événement. C'est l'un des cœurs du mécontentement des Gatinoises et Gatinois. Il faut plutôt que le SUDD et le Service de l'environnement y remédient avec ouverture, détermination et transparence, et implique des partenaires du milieu. Les résultats de l'exercice de révision du Règlement relatif au PIA se terminant possiblement après l'adoption (peut-être en août 2020?) du Plan d'urbanisme par le Conseil municipal pour consultation formelle sous la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il serait peut-être trop tard pour s'assurer que la réglementation municipale protège suffisamment les attributs importants des espaces naturels et des boisés de Gatineau autres que le parc de la forêt-Boucher et le parc du Lac-Beauchamp.

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

L'ARP est d'accord avec le texte et la portée générale des aspects évoqués dans cette section du Plan d'urbanisme et n'a pas de commentaires et de recommandations spécifiques supplémentaires à ceux mentionnés dans le mémoire collectif, qu'elle souhaite voir pris en compte. Le SADR proposant déjà un cadre général regroupant toutes les composantes pour l'aménagement d'un projet, ces composantes sont en partie intégrées à la réglementation d'urbanisme. Le Plan d'urbanisme reconnaît aussi que *d'autres composantes doivent se traduire au Règlement de zonage et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, notamment pour l'encadrement des projets d'envergure, qui présentent un enjeu urbain important qui aura un impact direct sur l'environnement d'insertion, d'où l'importance d'une planification d'ensemble permettant d'établir une vision cohérente*, qui tiendra compte de leur complexité technique, des coûts entraînés sur les finances publiques et de leurs impacts sur la vie urbaine des résidents du Plateau. À la section 3.1 de ce mémoire, l'ARP a également fait la démonstration de l'importance qu'elle accorde à l'encadrement des projets d'envergure et à la vigilance qu'elle accordera à la réussite de ce facteur.

L'ARP souhaite enfin 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. Mis à part le Plan de gestion des matières résiduelles, plus récent, un nombre plutôt important de politiques communiquées publiquement et d'études environnementales datent de l'administration Bureau. La Politique environnementale date de 2008, le Plan de gestion des arbres et des boisés est méconnu dans ses détails (seul un résumé en est disponible en ligne) et date de 2011, le Plan de gestion des milieux naturels est mal présenté dans le SADR, le suivi des plans d'action est inégal, quand il n'est tout simplement pas fait, et le Plan d'adaptation des changements climatiques se fait attendre. C'est un indice, pensons-nous, que la Ville de Gatineau devra donner un sérieux coup de barre pour réactualiser ses connaissances et sa direction en matière d'environnement.

### 3.2.3 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:

#### 3.2.3.1. 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 et d'arrimer ces réflexions et les outils qui en découleront pour appuyer la mise en œuvre du Plan d'urbanisme.

#### 3.2.3.2. 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 puisse 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.

### 3.3 Commentaires sur la structure urbaine, les affectations, les usages et hauteurs, avec une emphase particulière sur le pôle mixte des Allumettières

L'ARP soutient et approuve les commentaires et recommandations consignés dans le mémoire collectif des associations de l'ouest de Gatineau sur tous les autres aspects du Plan d'urbanisme. En complément, elle souhaite attirer l'attention du SUDD sur le développement du pôle mixte des Allumettières, sur les affectations du territoire et sur les hauteurs et densités proposées dans cette version du Plan d'urbanisme.

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

L'ARP possède une longue histoire en tant qu'association communautaire (voir **Bref Historique**). Elle a pu contribuer depuis sa fondation au partage de sa vision propre visant à guider la croissance et choisir le visage du quartier du Plateau, en dialogue avec les autorités municipales et les promoteurs, représentés à l'époque par la Société du Plateau de la Capitale. Au centre de ses préoccupations en matière de développement de sa trame sociale : le cœur du village urbain du Plateau.

Il faut rappeler ou faire savoir que l'ARP, la Ville de Gatineau et les promoteurs ont amorcé ensemble dès le début des années 2000, un exercice de réflexion et un dialogue sur le développement de ce qui allait constituer ce cœur du village urbain. Une firme experte, le groupe Cardinal Hardy, a même été mandatée pour faciliter l'identification des enjeux de développement et produire un plan d'aménagement du cœur du village urbain du Plateau. Ce plan d'aménagement a été produit et remis aux partenaires en mai 2008. Il en identifie les attributs recherchés, les orientations d'aménagement et de développement et les propositions d'aménagement. Le plan a servi au cours des années à orienter ce qui allait devenir le fondement du concept de développement du projet de vie urbaine AGORA, qui occupe le cœur géographique du Plateau, dont les premières phases sont en construction.



Le cœur du village urbain du Plateau fait partie des 17 cœurs de village urbains identifiés dans le SADR en 2015, qui reconnaît la place importante occupée (sur le plan conceptuel) par ces ensembles dans la définition de la trame urbaine. Il est donc étonnant de constater que le Plan d'urbanisme révisé ne reconnaît pas les attributs importants du cœur du village urbain du Plateau. Bien qu'on identifie le cœur du village géographiquement sur la carte *Plan concept d'intervention – pôle mixte des Allumettières* (p. 62), c'est là sa seule mention. Le plan d'aménagement du Groupe Cardinal Hardy (2008) proposait une vision communautaire pour guider le visage et les fonctions choisies pour cette partie importante du quartier qui ne paraît nulle part dans l'orientation 1.1 du concept d'intervention du pôle. Il est permis de se demander si ce plan d'aménagement a été pris en compte dans l'élaboration de la vision.

L'ensemble du concept d'intervention du pôle mixte des Allumettières est marqué par le thème de la Croissance au détriment de tous les autres thèmes, soit Mobilité, Patrimoine culturel et naturel et Milieu de vie. Il n'y a aucune identification de quelque préoccupation que ce soit de conserver une portion des milieux naturels encore intacts, qui sont considérés comme terrains vagues à faible valeur écologique dont on encourage la 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.

Spécifiquement, de part et d'autre d'AGORA, les terrains sont identifiés comme secteurs à développer, ce qui signifie que les terrains vacants sont destinés à recevoir des projets de développement. Notons que derrière le Canadian Tire (donc à l'ouest) on identifie l'ajout d'équipements régionaux institutionnels et récréatifs (orientation 1.5). AGORA (incluant le parc Central) est identifié comme secteur à consolider, donc axé sur le renforcement des composantes existantes. Il n'y a pas d'indication dans le Plan d'urbanisme qu'on souhaite protéger ce qui restera du boisé de protection et d'intégration non coupé du parc Central, un enjeu controversé au sein de la population du Plateau. Rappelons aussi que le parc Central pourrait recevoir éventuellement des équipements récréatifs et de loisirs et possiblement des espaces de stationnement bâtis en surface pour accéder à ces équipements.

Enfin, le Plan d'urbanisme indique que le projet ALRÉ et le Carrefour du Plateau des Grives pourraient être requalifiés afin d'en favoriser la mixité commerciale et résidentielle, ce qui est déjà commencé avec l'ajout de la résidence pour aînés Sélection Retraite, coin du Cumulus-Le Plateau. Il n'y a aucune indication de requalification portant sur le Carrefour du Plateau de la Capitale (le complexe de *smart centre* plus ancien à l'est du boulevard des Grives), qui fait partie du mégacentre du Plateau. C'est une occasion manquée, une consultation et une étude ayant été commandée 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**

Cette vision du Plan d'urbanisme est donc axée 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 clairement 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. Sous ce scénario, les résidents assistent et continueront d'assister à l'urbanisation accélérée de leur territoire, autrefois riches en espaces verts, à son remplacement par des édifices à logements pouvant atteindre jusqu'à 15 étages, et devront à terme se contenter de visiter les petits parcs municipaux aménagés du quartier, complètement ceinturés, certaines allées et petits boisés, ou aller en balade dans les autres quartiers de Gatineau qui auront pu conserver un peu plus de nature.

Il est vraiment navrant, pour l'ARP, que des parties des boisés de protection et des milieux humides aient déjà disparu ou s'apprêtent à disparaître du quartier (ex : complexe de logements du projet

AGORA sur de Bruxelles, projet construit autour de la rue Amsterdam, projet situé juste au nord du boulevard du Plateau près des grands blocs à condos sur de l'Europe), diminuant ainsi la qualité environnementale du Plateau. Certains pourraient considérer que le quartier est transformé plus intensivement pour permettre à Gatineau d'atteindre ses cibles de densification urbaine et limiter son expansion territoriale.

Le Plateau ne pourrait plus « respirer comme maintenant » d'ici une dizaine d'années en raison de la saturation du territoire par les ensembles bâtis, qui élimineront progressivement les friches végétales existantes au profit de plantations d'arbres jeunes chirurgicalement réinstallés autour de ceux-ci. Sans canopée arbustive ou arborescente naturelle et suffisamment étendue pour aider à une climatisation naturelle, et d'espaces naturels non aménagés pour absorber chaleur, ruissellement et autres désagréments amenés par les changements climatiques, le quartier devra compter sur les infrastructures de la Ville et les règlements municipaux favorisant les bâtiments verts pour accomplir ce que les écosystèmes naturels savent déjà faire à peu de coût. Ne parlons même pas ici de faune urbaine, qui contrôle ravageurs et insectes, ni d'habitats qui seront éliminés de façon permanente...

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 existantes 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. L'écrasement du bâti environnant par ces ouvrages n'aurait que peu de sens et ne permettrait pas d'installer un bâti à échelle humaine. Il est plutôt souhaitable d'examiner le potentiel offert par les espaces à requalifier, déjà urbanisés, pour accueillir certains de ceux-ci. Les deux sections du mégacentre du Plateau pourraient être évaluées pour leur potentiel à recueillir ce type de construction de 15 étages, qui seraient vraiment alors une exception, tout en réintroduisant des espaces végétalisés et autres aménagements suggérés dans le rapport de consultation commandé par la conseillère du district du Plateau (voir 3.3.1).

Les secteurs résidentiels (voir 3.1.1), 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. Le Plan d'urbanisme prévoit que ceux-ci pourraient accueillir des édifices de 6 étages en moyenne, avec des pointes à 10 étages le long des axes importants, comme le boulevard du Plateau, par exemple. 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. Quant au secteur économique spécialisé, l'ARP n'a pu étudier aussi attentivement les choix proposés dans le Plan d'urbanisme et n'a pas de commentaires à formuler qui viendrait modifier le Plan.

Un mot sur les ZATC (zones axées sur le transport en commun) dans le secteur du Plateau. Le concept de ZATC dans le Plan d'urbanisme et son interface potentielle en termes de fonctions avec le pôle mixte des Allumettières sont plutôt flous en ce moment. L'ARP préfère réserver ses commentaires après que les tracés finaux du lien rapide structurant auront été 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. L'ARP s'étant prononcée en faveur du passage du lien rapide de type tram ou tramway le long du boulevard du Plateau, il faudra revoir d'ici la fin décembre les propositions retenues pour en faire une évaluation. L'ARP n'est pas en faveur du passage du lien le long du boulevard des Allumettières, comme proposé en 2015 au SADR.

### 3.3.3 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:

**3.3.3.1 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.

**3.3.3.2 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.

**3.3.3.3 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.

**3.3.3.4 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.

**3.3.3.5 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

Au regard des constats et commentaires énoncés dans le document, l'ARP souhaite remercier la Ville de Gatineau de l'occasion qui lui est présentée de commenter le Plan d'urbanisme et veut réitérer sa pleine et entière collaboration dans l'ensemble de ses réflexions et ses travaux qui touchent directement la vie des citoyennes et des citoyens.

En conclusion, nous tenons à rappeler 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 pour la Ville de Gatineau. 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.

**Ce mémoire est soumis par courriel à l'adresse courriel [planification.strategique@gatineau.ca](mailto:planification.strategique@gatineau.ca) le 3 mai à la Ville de Gatineau par le Conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau. Une copie conforme du mémoire sera envoyée simultanément à la conseillère du district du Plateau, Madame Maude Marquis-Bissonnette.**

#### Crédits

Recherche et rédaction : Daniel Rosset

Révision et contribution : Bettyna Bélizaire, Danielle Brulotte, Alain Pilon, Karyn Vaucher

Dessin de couverture : Groupe Cardinal Hardy. Mai 2008. Extrait du Rapport final – Plan d'aménagement – Cœur du Village urbain du Plateau. P. 12.

Photos : Plantation – Daniel Rosset, Mosaïque photo : ARP

## **Annexe 1 - Résumé des recommandations du présent mémoire**

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

**3.1.3.1.** 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.

**3.1.3.2** 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).

**3.1.3.3** 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.

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

**3.2.3.1.** 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.

**3.2.3.2.** Mener un grand chantier au cours des deux à trois prochaines années pour remettre 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.

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

**3.3.3.1** 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.

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

**3.3.3.3** 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.

**3.3.3.4** Limiter la hauteur des édifices à logements à 10 étages, sauf rares exceptions dans les secteurs à requalifier, dans le pôle mixte des Allumettières 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.

**3.3.3.5** 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.