

Travaux de concordance – Révision du Plan d'urbanisme révisé
530-2020 (version 20 octobre 2020)

Mémoire de l'Association des résidents du Plateau

9 novembre 2020





Plan d'urbanisme et travaux de concordance – Ébauche du 20 octobre 2020

Commentaires de l'Association des résidents du Plateau, 9 novembre 2020

L'Association des résidents du Plateau (ARP) souhaite partager ses commentaires sur l'ébauche du Plan d'urbanisme rendue publique le 20 octobre 2020 et sur certaines grilles révisées de spécifications.

1. Améliorations à l'échelle de Gatineau

- 1.1. En tant que collaboratrice du collectif des associations de résidents de Gatineau, l'ARP se joint à ses partenaires pour applaudir les efforts investis par la Ville de Gatineau pour permettre la consultation des citoyennes et citoyens sur la révision du Plan d'urbanisme (le plan) en amont de la consultation formelle sous la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).
- 1.2. Il est également manifeste que les professionnels en urbanisme ont pris le soin d'examiner, de commenter et, parfois, d'intégrer certaines des recommandations issues des consultations publiques et des mémoires des associations dans cette dernière mise à jour du plan.
- 1.3. Elle félicite de plus les professionnels pour leurs efforts de simplification du nombre de grilles de spécifications, qui améliorent la compréhension et l'utilisation de cet important outil de gestion.
- 1.4. Globalement, il y a de réelles améliorations dans les textes descriptifs du plan, notamment dans les nouveaux enjeux évoqués, et certains textes moins précis ont été retirés du plan, en dépit du niveau de langage conceptuel spécialisé et peu accessible utilisé à travers l'ensemble du document.
- 1.5. Elle se montre aussi satisfaite de la nouvelle volonté exprimée par la Ville de conserver les milieux humides présents dans les écoterritoires et les corridors verts, comme le prévoyait d'ailleurs le Schéma d'aménagement et de développement révisé dès 2015, en interdisant spécifiquement leur remblai dans le Règlement de zonage révisé (le zonage).
- 1.6. De plus, l'ARP souligne, enfin, la mise à niveau dans la concordance des pourcentages minimaux de protection des couverts forestiers des écoterritoires et des corridors verts, qui varient selon les catégories de boisé.

- 1.7. Un grand nombre de citoyens et d'associations de résidents revendiquent davantage de cohérence dans la planification des projections de croissance de la population et dans l'action entre les Centres de services scolaires, les promoteurs immobiliers et les autorités municipales pour que les infrastructures éducatives soient planifiées conjointement, construites et en place au bon moment pour la population des quartiers desservis. La reconnaissance plus explicite de cette réalité dans le plan est un progrès, mais à suivre toutefois dans son exécution sur le terrain.
- 1.8. L'ARP appuie la Ville dans son intention de procéder à la standardisation de ses exigences en matière d'études de mobilité qui seront réalisées par les promoteurs afin que les projets immobiliers s'inscrivent dans la vision du SADR et du Plan d'urbanisme. Dans la même veine, la mise en place annoncée d'une Politique des rues conviviales (couvre le transport actif) et son intersection avec le plan est très bien vue.

2. Améliorations à l'échelle du district du Plateau

- 2.1. L'ARP souligne le soutien accordé à ses recommandations favorisant la requalification des ensembles commerciaux existants Carrefour du Plateau de la Capitale et Carrefour des Grives, et de l'ensemble commercial Destination Vanier, en y permettant la mixité des usages. Elle appuie aussi le vœu de Gatineau d'améliorer l'expérience résidentielle dans ces nouveaux espaces mixtes par des aménagements appropriés (ex. : par la naturalisation partielle entre les bâtiments commerciaux et résidentiels).
- 2.2. Elle remarque aussi que les orientations proposées par l'administration municipale sont proposées maintenant sous l'orientation 3. Patrimoine culturel et naturel en ce qui concerne la place des espaces verts au sein du pôle mixte. L'ARP y voit une ouverture à inciter les promoteurs immobiliers à y porter une plus grande attention, ce qui n'était pas le cas dans la version précédente du plan.

3. Éléments non résolus et problématiques à l'échelle de Gatineau, liés au plan d'urbanisme et aux travaux de concordance

- 3.1. Les premières phrases des paragraphes 81 et 82 paraissent se contredire. Elles n'expriment pas adéquatement les possibilités que Gatineau puisse permettre tout de même des dérogations en hauteur pour appuyer les projets des promoteurs. Il faudrait peut-être dire plutôt : *En vue d'assurer une intégration harmonieuse des projets immobiliers avec leurs milieux d'insertion, le Règlement numéro 532-2020 de zonage peut prévoir des hauteurs maximales inférieures aux limites édictées au Plan d'urbanisme.* La première phrase du paragraphe 82 pourrait alors s'enchaîner sans problème.

3.2. La section Patrimoine naturel du plan regroupe et réitère tant les objectifs définis au SADR que les instruments existants sous le plan actuel, les règlements, le PIIA des boisés et celui des projets d'envergure, Plan de gestion du milieu naturel), etc. On y mentionne le caractère proactif du réseau vert et les deux écoterritoires et les corridors verts. On y exprime aussi que la Ville porte une attention particulière à la connectivité et au maintien des structures et fonctions des écosystèmes. Il faut cependant observer que ces objectifs de développement durable ne s'expriment pas de façon équilibrée et équitable « partout » dans certains secteurs au sein du périmètre urbain. Les réalités urbaines des résidents de l'Île-de-Hull et de Pointe-Gatineau sont assez différentes de celles de ceux de Wychwood et du Parc-Champlain.

4. Éléments non résolus et problématiques à l'échelle du district du Plateau, liés au plan d'urbanisme et aux travaux de concordance

- 4.1. L'ARP fait remarquer qu'il existe un écart entre certaines de ses recommandations qui n'ont pas été retenues (voir liste en annexe 1) et la mise en œuvre de la vision du SADR pour le quartier de faire du Plateau l'un des secteurs urbains parmi les plus densément peuplés et les moins naturalisés de Gatineau.
- 4.2. Cette réalité s'exprime sur le terrain dans les transformations de la structure urbaine au sein et aux alentours du pôle mixte des Allumetières. Elle se reflète aussi dans les grilles de spécification, la cible de densité élevée visée (60 logements/hectare) et les hauteurs envisagées (de deux jusqu'à 15 étages) au sein du pôle mixte poussant les professionnels en urbanisme à favoriser la mise en place de formes urbaines aux volumes, hauteurs et étendues parfois considérables.

Table des hauteurs atteignant ou dépassant 7 étages permises sous certaines grilles de spécifications (Géoportail, 9 octobre 2020)

Description	Identifiant de la nouvelle grille de spécification	Nb d'étages max. p/r au zonage
Projet ALRÉ/Destination Vanier	Co-13-039	12
Autour du parc d'Arcy-McGee-Symmes	Ha-13-040	10
Secteur école 036 et projet 55B	Ha-13-042	8
Secteur école 041 et parc Central	Pu-13-045	8
AGORA	Co-13-046	10
Carrefour du Plateau de la Capitale	Co-13-038	10
Carrefour des Grives	Co-13-044	10
Terrain commercial entre Amsterdam et du Cumulus (du Plateau côté sud)	Co-13-033	10
Amérique-Française côté est, entre des Beaux-Arts et du Plateau	Ha-13-072	5
Amérique-Française, coin du Conservatoire	Ha-13-073	6
Parc du Luxembourg	Pu-13-002	2
Parc du Méridien	Pu-13-022	3
Parc des Quatre-Saisons	Pu-13-005	2

- 4.3. En page 149 de l'annexe E du plan d'urbanisme, il est mentionné que sur la base de décisions antérieures du conseil municipal, la hauteur maximale des bâtiments autorisée en vertu du Règlement numéro 532-2020 de zonage pourra être supérieure aux limites édictées au Plan d'urbanisme pour les zones suivantes : Ha-02-040, Ha-05-002, Ha-05-010, Ha-06-020, Ha-06-044, Ha-06-053, Ha-06-077, Ha-09-017, Ha-10-074, Ha-11-039, Ha-11-041, Ha-13-072, Ha-13-073, Ha-14-009, Ha-15-003 et Ha-16-007. Les grilles Ha-13-072 et Ha-13-073 font partie du district du Plateau et ont été remodifiées en octobre dernier pour autoriser la construction de bâtiments de 5 et 6 étages (voir tableau des hauteurs). Le paragraphe de la page 149 introduit cependant une confusion sur ce qui serait permis comme hauteurs de bâtiments sous ces deux grilles. Les impacts des décisions du conseil municipal sur ces lots ne sont pas expliqués dans le Plan d'urbanisme. L'ARP demande que ces deux grilles reflètent dès maintenant les décisions prises antérieurement par le conseil municipal si celles-ci sont de nature à hausser le nombre d'étages ou modifier les usages qui pourraient être permis.
- 4.4. L'ARP observe aussi une saturation en véhicules stationnés des deux côtés des rues du quartier. Bien des rues ne sont pas suffisamment larges pour favoriser à la fois une circulation à rencontre et le stationnement des deux côtés. Le développement immobilier accru et le manque de cases de stationnement est perçu comme source principale de ce défi par des résidents qui s'en plaignent pour des motifs de sécurité et d'agrément. L'ARP demande que la Ville examine cet enjeu dans le Plateau pour y apporter des solutions.
- 4.5. Durant les dernières cinq à 10 années, des coupes forestières importantes (en superficie comme en impacts) ont eu lieu dans les boisés de protection/intégration et autres boisés non protégés du cœur du village urbain, dans celui de l'écoterritoire de la forêt Boucher à l'est du chemin Vanier et dans le corridor vert adjacent, en conformité avec le SADR, les usages autorisés étant modulables selon le Plan de gestion du milieu naturel.
- 4.6. Ces coupes ont toutes été réalisées pour permettre la réalisation de grands projets résidentiels et de projets mixtes. La disparition du couvert végétal en général, d'une partie des boisés de protection/intégration, d'une partie des milieux humides en bordure de l'écoterritoire, et des friches forestières en particulier s'est même fortement accentuée.
- 4.7. Dans ces circonstances, il faut s'interroger sur la signification réelle de ce que représentent les écoterritoires et les corridors verts dans la gestion des espaces verts quand il est permis d'abattre entre 75 à 85% du couvert végétal de ces espaces sur les terrains privés, tous secteurs confondus, tel qu'indiqué dans la présentation faite au CDTHE le 11 septembre 2020.
- 4.8. À ce jour, seuls les milieux humides dits hydroconnectés et les bandes riveraines de part et d'autre des ruisseaux (rehaussées heureusement à 15 mètres par Gatineau) reçoivent l'attention de l'administration en raison de leur protection légale. Mais ces endroits ne sont qu'une fraction absolument infime de tout le territoire du district.

- 4.9. Ainsi à terme, mis à part la portion de l'écoterritoire qui englobe partiellement le parc du Marigot et l'étang qui le borde, de plus grandes superficies, ces espaces hydriques et boisés de petite surface, maintenant fragmentés, vont continuer à s'appauvrir en structure et en fonction. Ce secteur comprend, il faut le noter, des érables à sucre centenaires. Le plan du 20 octobre confirme donc les orientations décrites en février 2020. Gatineau et le secteur privé favoriseront la densification résidentielle et, par association, le remplacement de la plus grande partie du couvert naturel qui demeure au Plateau au cours de la prochaine décennie pour lui substituer une expérience nettement plus urbaine.
- 4.10. L'administration municipale de Gatineau ne privilégie surtout que la protection (partielle) d'essences dites nobles, des ensembles forestiers d'un certain âge, état de santé, diamètre et superficie, et de milieux humides et hydriques hydroconnectés. Aucune zone du quartier du Plateau ne possède de valeur écologique reconnue par l'administration municipale dans son Plan de gestion des milieux naturels pour en considérer la conservation.
- 4.11. La qualité écologique des terres en friche du Plateau étant jugée assez faible, les terrains encore en friche appartenant à des intérêts privés, la croissance anticipée de la Ville à l'horizon 2050, les choix du SADR, tous ces facteurs conjuguent pour favoriser une construction accélérée dans le Plateau.
- 4.12. Des dommages environnementaux seront maintenant irréversibles dans certains secteurs du Plateau en raison de la disparition actuelle et projetée d'habitats naturels. Les espaces boisés disponibles et capables d'amoindrir les impacts des événements climatiques (comme les chaleurs caniculaires, les pluies torrentielles, les vents violents) disparaissant, les infrastructures bâties et l'aménagement des terrains devront compenser les services écologiques rendus par ces habitats. Pensons aux fonctions d'épuration, de collection et redirection des eaux de ruissellement, aux brise-vents, à la réduction des hautes températures. Les promoteurs immobiliers et la Ville devront remplacer ces infrastructures vertes par des bassins de rétention des eaux, des stationnements perméables, des collectrices d'égouts surdimensionnées, des toits verts, des plantations et plusieurs autres pratiques d'atténuation en dur, artificielles et coûteuses en main d'œuvre et ressources financières.
- 4.13. Cela deviendra peut-être plus apparent lorsque le Plan d'adaptation aux changements climatiques de Gatineau sera complété, qu'il proposera des stratégies d'atténuation des impacts climatiques, et qu'on examinera quelles seront les stratégies pouvant rendre le territoire du Plateau plus résilient devant les éventuels événements climatiques extrêmes locaux. Il est permis de se demander si planter un plus grand nombre d'arbres ornementaux que le minimum exigé et installer des toits verts pour les futurs projets d'une certaine envergure suffiront à faire une différence mesurable pour assurer la protection de la population. C'est un défi qui n'ira pas en s'amenuisant.

4.14. L'ARP se préoccupe également, dans une perspective à long terme, de l'évolution naturelle et sociale du Plateau. Un quartier sans nature sauvage appauvrit l'expérience communautaire urbaine, la santé physique et psychologique et la qualité de vie de ses résidents. De nombreux programmes environnementaux mondiaux et stratégies internationales d'action, qu'il serait fastidieux d'énumérer ici, reconnaissent la concentration grandissante des populations dans les villes et appellent celles-ci à se donner des objectifs ambitieux en matière de lutte aux changements climatiques et de protection de leurs espaces naturels comme espaces tampons de la trame urbaine.

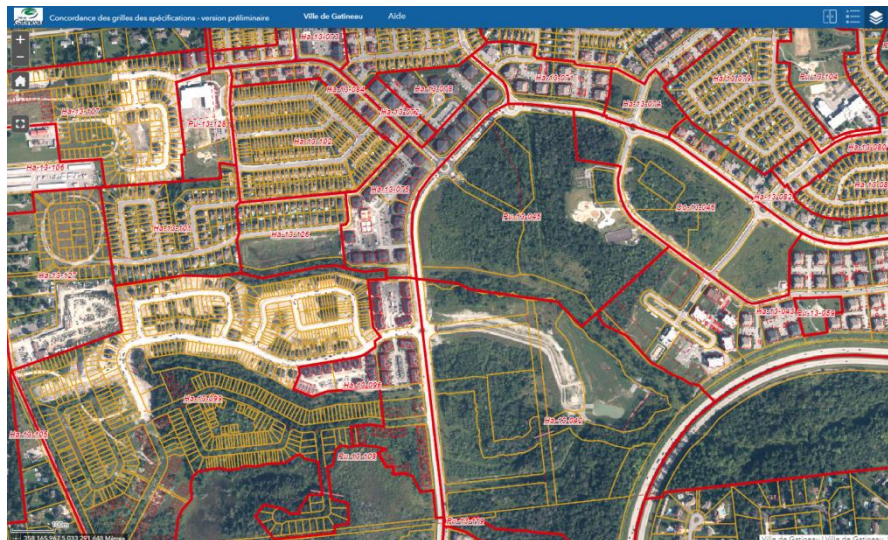
Photos 1 et 2 : Vues aériennes secteur ouest du Plateau, superposition des couches nouveau zonage, info propriété et photo été 2017 (la plus récente version disponible). Géoportail, 24 septembre 2020

- Une partie des surfaces boisées à l'est du Chemin Vanier sur ces photos ont été coupées depuis 2017.
- La partie du boulevard du Plateau à l'ouest d'Amsterdam montre les plus récentes rues et bâtiments construits directement dans l'écoterritoire de l'est de la forêt Boucher et le corridor vert.
- La partie du boulevard du Plateau entre la rue des Scouts et de l'Atmosphère ne montre pas les nouvelles rues et constructions des projets NUVO, des écoles 036 et 041, de tous les bâtiments d'AGORA, dont le 225 de Bruxelles et la phase 41. À construire entre 2021-23 : phases 55B et 60.

Photo 1



Photo 2



- 4.15. L'harmonie urbanistique et paysagère tant recherchée par les urbanistes devra donc être axée, dans le quartier, sur des solutions novatrices que les experts en urbanisme et les promoteurs immobiliers devront contribuer à trouver ensemble. Une protection d'une partie de la trame verte dans les ensembles en construction, le reboisement stratégique (et nous espérons, très généreux), et une meilleure synchronisation entre les projets de construction et l'expansion du transport urbain motorisé et actif auront un réel impact sur l'expérience de vie dans le quartier. L'ARP souhaite que les solutions proposées ne soient pas molles, mais fortes, à la hauteur des défis.
- 4.16. Il y a lieu pour l'ARP d'être très vigilante devant les interventions proposées sur le territoire du quartier. Le tableau des hauteurs en page 3 identifie certains de ces défis dans les hauteurs de construction permises et les changements positifs apportés à la suite de l'intervention de l'ARP.
- 4.17. Le zonage proposé du lot incluant le parc Central (Pu-13-045) est un cas problème. L'administration municipale souhaite pouvoir autoriser la construction de bâtiments pouvant atteindre 8 étages sur l'ensemble ce lot.
- 4.18. L'ARP a de sérieuses réserves sur la proposition de modifier le zonage antérieur, en surface et en affectation. L'affectation générale de la zone de ce lot est Pu, soit communautaire, mais les catégories d'usages spécifiques permises sous la grille de spécifications incluent le résidentiel (catégorie d'usages H1) et le commercial de faible intensité (CFI). Nous demandons plutôt que:
1. pour la catégorie d'usage P2 sur la grille de spécification Pu-13-045, l'on réduise la hauteur permise des bâtiments de 8 étages à 3 étages au maximum;
 2. la grille de spécification Pu-13-045 soit modifiée pour que le territoire couvert par la grille ne permette que la catégorie d'usage P2;
 3. la partie du terrain retirée de la grille de spécification Pu-13-045, qui pourrait accueillir les catégories d'usage H1 et CF1, soit rattachée à la grille de spécification Ha-13-042 adjacente et permette les hauteurs d'édifices proposées sous ces usages.
- Cette modification, sans préjudice, satisferait les besoins de l'ARP.
- 4.19. De plus, les multiplications de bâtiments et d'infrastructures de grande surface dans le parc Central contribueraient à diminuer davantage la trame verte existante, enclavée de partout par l'offre résidentielle et commerciale. Ce dernier bout du boisé de protection et d'intégration du cœur du village urbain n'est plus qu'une fraction de ce qu'il était il y a quelques années seulement, de part et d'autre du boulevard du Plateau.

4.20. Le choix de le réduire davantage en superficie devrait faire l'objet de discussions publiques afin que les résidents soient bien informés et qu'elle se prononce sur la balance des inconvénients entre la perte en surface boisée du parc Central et les gains que ces nouveaux services lui procureraient. Cette conversation a été amorcée le 28 octobre 2020 dans le cadre du café-citoyen sur le développement du parc Central, organisé par l'ARP et la Ville de Gatineau. Les participants s'y sont exprimés sur leurs intérêts, qui comprenaient certains aménagements récréatifs nouveaux et le maintien des caractéristiques naturelles de ce qui reste du parc Central. Un compromis devrait donc être atteint entre ces deux visions. Les citoyens ne seront pas prêts à se prononcer avant qu'un plan clair des aménagements nouveaux proposés dans le parc Central ne soit partagé pour discussion avec la population. L'ARP demande que cette prochaine phase de discussion ait lieu en 2021.

5. Éléments non résolus, à l'extérieur des limites de la révision du Plan d'urbanisme et de la concordance, mais lié à la planification urbaine.

- 5.1. L'ARP reconnaît que les commentaires qu'elle a formulés dans son mémoire et dans celui rédigé en collectif par les associations de résidents en mai dernier ne cadrent pas tous à l'intérieur des limites strictes du plan et de la concordance.
- 5.2. Il faut noter que les décisions définitives sur le lien structurant de l'ouest, la revue des règlements sur les PIIA (projets d'envergure, des boisés), la remise à jour d'études environnementales, les réponses aux demandes des associations d'être consultées en amont de l'acceptation des projets de construction d'envergure, toutes ces initiatives et d'autres, évoquées dans les mémoires, seront revues à l'extérieur du calendrier des travaux de concordance. Elles exercent toutes à leur façon un impact important sur le succès de la mise en œuvre du plan. C'est comme acheter une maison dont on ne connaît ni le plan du terrain, ni les dimensions et l'aménagement de toutes les pièces, seulement de quelques-unes.
- 5.3. L'exercice de concordance et la revue du Plan d'urbanisme n'ont pas été sans causer un inconfort au sein du mouvement associatif. Les défis rencontrés ont limité l'efficacité et la capacité des groupes qui s'impliquent d'obtenir des réponses et de les obtenir dans des délais raisonnables, de faire entendre les perspectives citoyennes devant les choix proposés et d'obtenir des précisions sur le calendrier des événements plus de quelques jours d'avance. Pour organiser sa participation bénévole correctement dans les affaires urbaines, qui font partie de la raison d'être et de son entente avec la Ville, l'ARP demande que les représentants de la Ville s'engagent à travailler avec ses représentants en collégialité et avec ouverture, et que les deux parties décident et adoptent ensemble des mécanismes qui favoriseront le succès de cette collaboration.

En conclusion, l'ARP est prêt à participer aux côtés de la Ville et de ses autres partenaires du milieu associatif pour assurer la réussite des prochaines étapes de planification du développement de Gatineau. Nous souhaitons, par la même occasion, que la collaboration des professionnels de la Ville soit elle aussi au rendez-vous, à la hauteur de l'engagement du milieu associatif et des citoyennes et citoyens que nous représentons.

Daniel Rosset, au nom du Conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau

Déposé le 9 novembre 2020 à reglements-ville@gatineau.ca.

c. c. Mme Maude Marquis-Bissonnette, conseillère, district # 4 Le Plateau
M. Mathieu Bélanger, Directeur, Service d'urbanisme et de développement durable
Conseil d'administration, Association des résidents du Plateau

Crédits

Recherche et rédaction : Daniel Rosset

Révision et contribution : Conseil d'administration de l'Association des résidents du Plateau

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 mémoire de l'ARP, 3 mai 2020

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.