

GATINEAU

POUR

LA

VIE

Monitorage du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)

Service de l'urbanisme et du développement durable



Consultations locales - Plateau
26 juillet 2021



1. Mise en contexte

1 – Mise en contexte

- Tel que prévu au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), entré en vigueur le 8 décembre 2015, un exercice de monitoring doit être mis en place afin d'assurer le suivi de sa mise en œuvre. Cet exercice est segmenté en deux volets:
 - Opportunités d'ajustement du SADR: 2021
 - Plan de monitoring (indicateurs de suivi): 2022
- L'actuelle présentation vise exclusivement le premier volet



1 – Mise en contexte



- Dans le cadre des travaux qui ont mené à l'adoption des règlements de concordance (plan d'urbanisme, zonage, etc.), une analyse en profondeur du SADR a été menée. Des situations problématiques en termes de planification du territoire ont alors été identifiées.
- Certaines de ces situations nécessitent des ajustements au SADR, qui permettraient d'améliorer à court terme le cadre de planification du territoire gatinois. Toutefois, chaque situation doit être analysée afin de bien documenter les impacts et faire une recommandation quant à son opportunité.
- Il est important de rappeler que le présent exercice ne doit pas être assimilé à une révision du SADR. Toute modification à ce document nécessite tout de même une approbation par la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.

1 – Mise en contexte



- La majorité des opportunités d’ajustements au SADR identifiées sont des cas très mineurs relevant de corrections cléricales (par exemple, une propriété est exclue d’une affectation sans raison apparente). D’autres sont plus significatives et requièrent une réflexion un peu plus poussée.
- Les changements proposés ont ainsi été balisés:
 - Éléments identifiés dans le cadre des travaux de concordance;
 - Éléments présentant un enjeu de nature «municipal» et non privé (ex. pour donner plus de valeur à une propriété);
 - «Erreurs» de planification;
 - Éléments ne remettant pas en question les limites du périmètre urbain.

1 – Mise en contexte

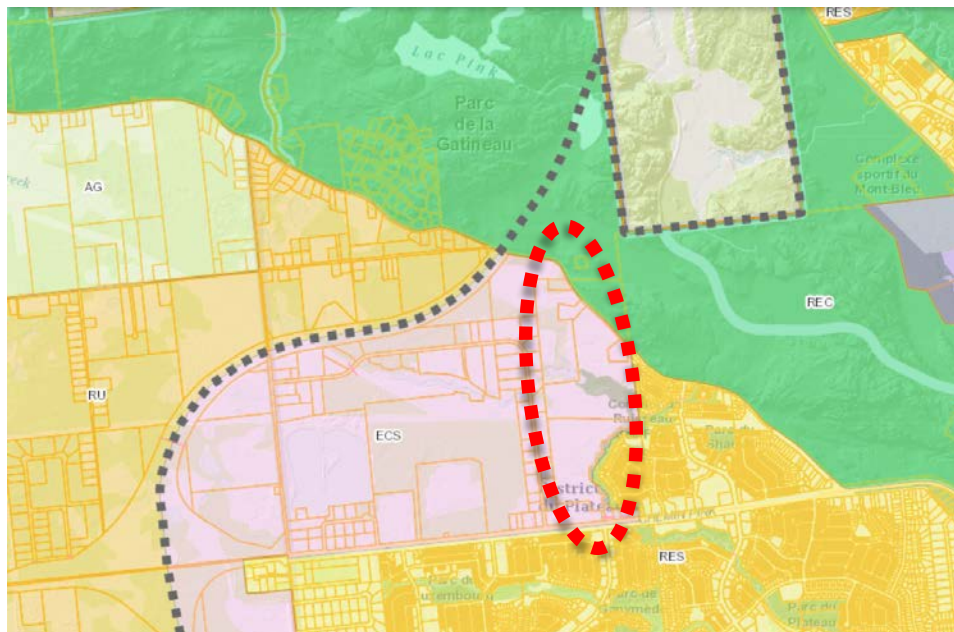


- La CDTHE a recommandé au Sudd de consulter les parties prenantes sur les opportunités d'ajustement les plus significatives afin de s'assurer que les modifications au SADR soient le fruit d'une réflexion partagée.
- Les secteurs visés par ces consultations locales ciblées sont les suivants :
 - Plateau (pôle commercial à l'est du boulevard des Grives et zone industrielle au nord du chemin Pink).
 - Périphérie de la zone industrielle de salubrité.

2. Opportunités d'ajustements au SADR

2 – Opportunités d'ajustements au SADR

Réduction de la superficie de l'affectation économique spécialisée au profit d'une affectation résidentielle pour le secteur à l'est du parc industriel Pink.

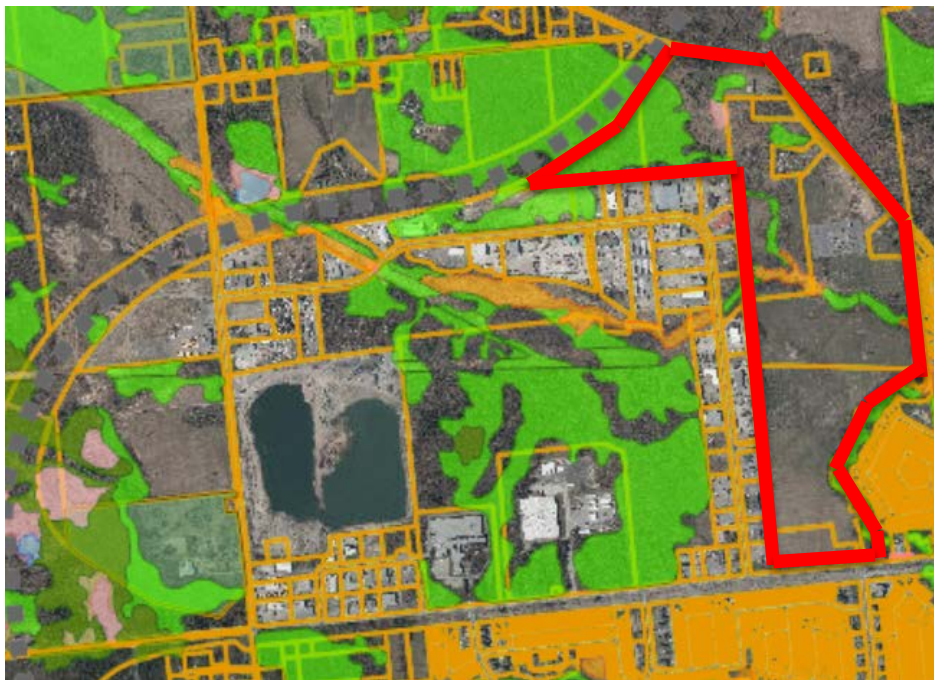


CONTEXTE:

- Les terrains visés font partie de l'agrandissement du parc Pink (affectation ECS) et répondent à la demande anticipée en espaces économiques pour l'ouest de la ville de Gatineau.

2 – Opportunités d'ajustements au SADR

Réduction de la superficie de l'affectation économique spécialisée au profit d'une affectation résidentielle pour le secteur à l'est du parc industriel Pink.



CONTEXTE:

- Les superficies développables de cette zone industrielle sont limitées par différents facteurs:
 - Forte présence de milieux naturels et de contraintes anthropiques (carrière inondée).
 - Terrains du Musée de la nature et du MTQ.
 - Terrain en zone agricole

2 – Opportunités d’ajustements au SADR

Réduction de la superficie de l’affectation économique spécialisée au profit d’une affectation résidentielle pour le secteur à l’est du parc industriel Pink.



CONTEXTE:

- La portion nord du site est plus ou moins propice à accueillir des usages de type « parc industriel » notamment en raison de la capacité limitée du chemin de la Montagne (non adapté au camionnage, présence de résidences).
- Les installations d’Hydro-Québec seront maintenues en place à long terme et génèrent des nuisances à prendre en considération pour l’implantation d’usages résidentiels à proximité. À noter qu’Hydro-Québec est consultée par le MAMH suite à une modification d’un schéma d’aménagement.

2 – Opportunités d'ajustements au SADR

Réduction de la superficie de l'affectation économique spécialisée au profit d'une affectation résidentielle pour le secteur à l'est du parc industriel Pink.

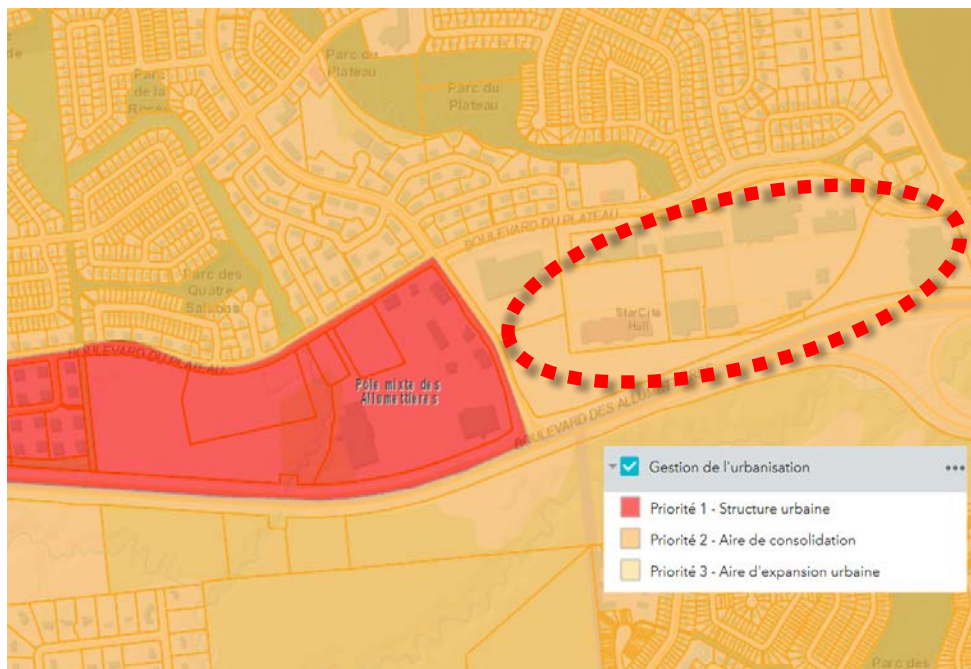


ENJEUX:

- La cohabitation des usages industriels et résidentiels doit être la plus harmonieuse possible. Par exemple, la protection accentuée de certains éléments naturels (ex. corridor vert) crée des zones tampons atténuant les nuisances.
- Les superficies ECS retirées devraient logiquement être compensées ailleurs afin de respecter les objectifs du SADR.

2 – Opportunités d’ajustements au SADR

Agrandissement des limites du Pôle mixte des Allumettières à l'est du boulevard des Grives afin de favoriser réaménagement graduel du grand ensemble commercial

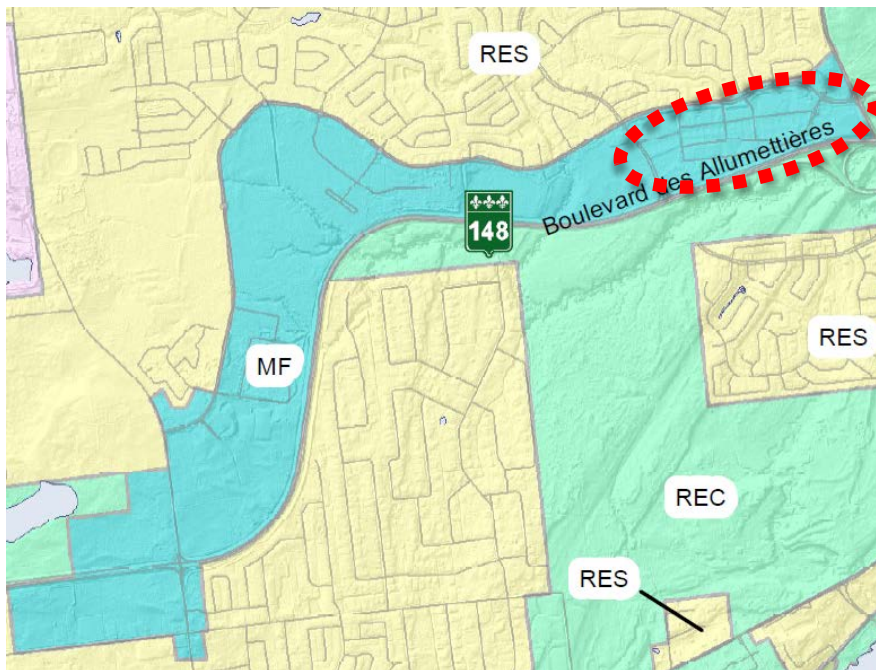


CONTEXTE:

- Le SADR détermine trois niveaux de priorités en matière de gestion de l’urbanisation soient:
 1. la structure urbaine
 2. l’aire de consolidation
 3. les aires d’expansion
- En aire de consolidation, peu ou pas de changement ont été apportés aux hauteurs, classes d’usages et densités suite à la révision dans le cadre de la concordance des grilles de spécification du règlement de zonage.
- Les modifications importantes ont été apportées aux grilles situées au sein de la structure urbaine.

2 – Opportunités d’ajustements au SADR

Agrandissement des limites du Pôle mixte des Allumettières à l'est du boulevard des Grives afin de favoriser réaménagement graduel du grand ensemble commercial

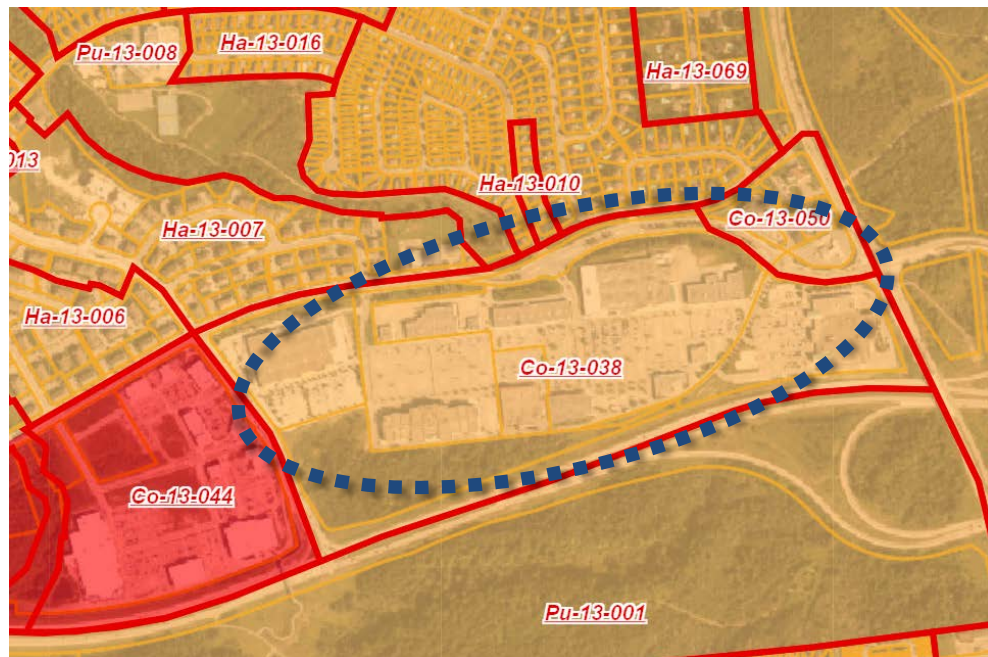


CONTEXTE:

- Les limites du pôle mixte des Allumettières (structure urbaine) sont délimitées à l'est par le boulevard des Grives.
- Toutefois, le grand ensemble commercial entre des Grives et Saint-Raymond, et Plateau et Allumettières présente une dynamique urbaine similaire.
- En vue d'assurer une planification cohérente de ce secteur, l'opportunité d'ajuster les limites de la structure urbaine est à évaluer.
- Le secteur à l'étude fait déjà partie de l'affectation multifonctionnelle comme le reste du pôle des Allumettières

2 – Opportunités d'ajustements au SADR

Agrandissement des limites du Pôle mixte des Allumettières à l'est du boulevard des Grives afin de favoriser réaménagement graduel du grand ensemble commercial

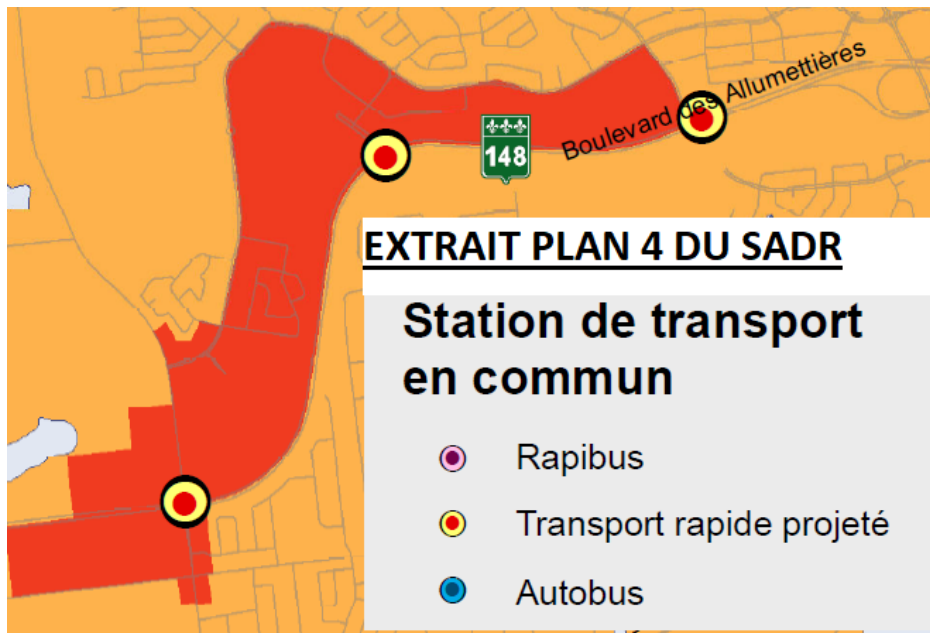


CONTEXTE:

- La grille de la zone Co-13-038 est déjà adaptée aux caractéristiques de la structure urbaine:
 - Hauteur: 2 à 10 étages
 - Usages: habitation, commercial (CMI, CFI), communautaire.
 - Obligation de stationnement en structure
 - Le contenu de cette grille est pratiquement similaire aux normes de la zone adjacente Co-13-044 localisée en structure urbaine.

2 – Opportunités d’ajustements au SADR

Agrandissement des limites du Pôle mixte des Allumettières à l'est du boulevard des Grives afin de favoriser réaménagement graduel du grand ensemble commercial



ENJEUX:

- Le changement proposé n'est pas lié au choix de tracé de la STO pour le corridor de l'ouest.
- L'intégration de ce tracé nécessitera une révision plus en profondeur des outils de planification de la Ville qui dépasse les cadres du présent exercice.

3. Prochaines étapes

3 – Prochaines étapes



- Le Sudd propose de mener une analyse en détail de chacune de ces situations et de présenter, si cela est opportun, des propositions d'ajustements au SADR.
- Suite à une recommandation de la CDTHE et du CCU, ces propositions feront l'objet d'un projet de règlement pour adoption par le Conseil municipal.
- Les modifications du SADR sont assujetties à l'approbation de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec.

3 – Prochaines étapes



Étapes associées à une modification du SADR :

1. Le Conseil municipal adopte un projet de règlement modifiant le SADR.
2. Assemblée publique de consultation.
3. Adoption du règlement modifiant le SADR par le Conseil municipal.
4. Transmission à la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation du règlement modifiant le SADR. La ministre dispose de 60 jours pour donner son avis sur la conformité de la modification aux orientations gouvernementales.
5. Suite à l'entrée en vigueur de la modification du SADR, les règlements d'urbanisme (ex. plan d'urbanisme et zonage) doivent être modifiés dans le cadre d'un processus de concordance.