



TRAVAUX DE CONCORDANCE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME ET DE LA RÈGLEMENTATION

Mémoire remis à la Ville de Gatineau dans le cadre de la consultation publique en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

Commentaires des Associations de résidents de Gatineau

GATINEAU, 9 NOVEMBRE 2020

Table des matières

1. Mise en contexte	2
2. Les éléments positifs.....	2
3. Améliorations/changements de nature plus générale.....	3
3.1. Impact de la pandémie COVID-19 sur le plan d'urbanisme.....	3
3.2. Protection des arbres, des boisés et des milieux naturels.....	3
3.3. Arrimage entre le développement immobilier et les infrastructures publiques	4
3.4. Participation citoyenne	4
3.5. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (Règlement 505-20-20).....	5
4. Amendements demandés	6
5. Associations co-signataires du document	7

Rédaction : Lise Filiatrault, (Les Amis de Wychwood), Darquis Gagné (Association des résidents du Parc Champlain et des environs), Daniel Rosset (Association des résidents du Plateau) et Charlotte Poulin-MacMillan (bénévole)

Avec l'appui des associations signataires du présent mémoire

1. Mise en contexte

En avril 2020, dans le cadre des travaux de concordance, 11 associations de résidents du secteur ouest de Gatineau ont convenu de soumettre un mémoire conjoint. Ce mémoire, déposé en plus de ceux présentés par les associations elles-mêmes pour leurs quartiers respectifs, contenait plusieurs recommandations visant à bonifier les documents mais portant aussi sur le processus de consultation lui-même. Cette initiative s'est ensuite étendue aux associations de résidents des autres secteurs de Gatineau, pour rejoindre ultimement 21 associations de résidents du grand Gatineau qui se sont impliquées collectivement dans les consultations qui ont suivi entourant les travaux de concordance.

Cette mobilisation sans précédent démontre l'intérêt que les citoyens, à travers leurs associations de résidents/quartier, portent aux défis posés par le développement accéléré de notre ville, mais aussi aux solutions qui doivent être mises en œuvre pour que l'urbanisme de demain se démarque de celui dont malheureusement on trouve encore trop d'exemples dans notre environnement immédiat.

Dans un communiqué de presse émis le 16 septembre faisant suite à la présentation des documents révisés, les associations du Grand Gatineau ont reconnu le travail rigoureux fait par la Ville pour tenir compte des commentaires et des propositions soumises lors des consultations publiques.

Depuis, la Ville vient de déposer une dernière version de la documentation en vue de la consultation publique requise selon la loi provinciale. C'est donc dans ce cadre que le présent document a été rédigé et qu'il est déposé au greffe et envoyé aux élus municipaux.

2. Les éléments positifs

Nous tenons à souligner les éléments suivants de la documentation révisée qui constituent selon nous des améliorations et répondent aux préoccupations exprimées par les citoyens :

- L'ajout en introduction du Plan d'urbanisme (530-2020) d'un encadré sur la participation citoyenne et qui reflète bien cette préoccupation exprimée à maintes reprises au cours du processus de consultation ;
- L'ajout d'un encadré ainsi qu'un graphique en pages 20-21 visant à démontrer clairement le processus d'analyse des projets immobiliers ;
- L'ajout au paragraphe 116, sous la mise en œuvre de l'orientation 2 visant la mobilité durable, de la mention : « *Entreprendre une réflexion avec la STO en vue de maximiser le potentiel de développement des terrains des parc-o-bus,..* » favorisant ainsi autant la mobilité, et la densification que la mixité des usages ;
- L'ajout d'un encadré aux paragraphes 126-127 sur la protection des milieux humides, une amélioration des plus importantes de la présente version du plan d'urbanisme ;
- L'ajout, au paragraphe 137 sous la mise en œuvre de l'orientation visant la valorisation du patrimoine naturel, de la volonté d'« *Uniformiser le contenu des études de caractérisation écologique déposées à la Ville dans le cadre des projets immobiliers.* »;

- L'ajout au Plan d'urbanisme d'informations sur la croissance démographique;
- L'ajout au paragraphe 150 sous la mise en œuvre de l'orientation visant la création de milieux de vie complets et écoresponsables, la volonté d'« *Intégrer à la révision du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale des objectifs et critères visant le redéveloppement des grands ensembles commerciaux à titre de milieux de vie complets et écoresponsables.* », favorisant ainsi la mixité et la densification;
- La nouvelle grille de critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (Règlement 505-20-20) qui, malgré l'absence de pondération (voir 3,4), inclut des critères susceptibles d'améliorer la cohérence de l'analyse des projets avec les objectifs visés : des critères sur le respect de la topographie des lieux, celui portant sur les emplacements réservés aux écoles primaires et secondaires, aux centres communautaires, et aux autres équipements récréatifs qui doivent être prévus et réservés à cette fin, etc.;
- Les efforts de simplification du nombre de grilles de spécifications, qui améliorent la compréhension et l'utilisation de cet important outil de gestion du développement urbain.
- Une reconnaissance d'une nécessaire 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 disponibles au bon moment pour la population des quartiers desservis.
- La standardisation des 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 et son intersection avec le plan d'urbanisme est très bien vue.

3. Améliorations/changements de nature plus générale

Les commentaires suivants sont des commentaires qu'il nous apparaît essentiel d'inclure ici, pour s'assurer qu'il y aura un suivi adéquat par les services de la ville et/ou les commissions municipales pertinentes. Certains de ces commentaires ont été émis par notre collectif ou par d'autres associations ou citoyens, lors de consultations antérieures et certaines propositions concrètes d'amendements sont incluses dans la section suivante.

3.1. Impact de la pandémie COVID-19 sur le plan d'urbanisme: Depuis l'apparition des mesures sanitaires, on observe un attrait nouveau pour les zones périphériques et un dépeuplement du centre-ville. Les premières études indiquent que cette situation pourrait persister, depuis que beaucoup d'organisations ont découvert les avantages du télétravail. Il nous semble essentiel que le SUDD prenne la mesure des changements qui sont en train de s'opérer sur le mode de vie de la population.

3.2 Protection des arbres, des boisés et des milieux naturels : Cette préoccupation principale du public n'a trouvé que peu d'écho dans les changements apportés aux documents de concordance après les consultations. Nous demandons qu'un plan de travail et un échéancier clair des prochaines étapes sur les dossiers découlant des travaux de concordance soient rendus publics dans les plus brefs délais, notamment pour :

- a. La mise à jour de documents ou d'études liés à la gestion des milieux naturels. Le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme font référence à des documents et des études qui

ont appuyé l'élaboration des orientations prises dans les affectations du territoire et du zonage, notamment pour la protection des milieux naturels. Plusieurs de ces études datent de nombreuses années et comportent donc des risques quant à la justesse des mesures et règlements qui en découleront. Dans la même ligne de pensée, la Politique environnementale de Gatineau élaborée en 2008 aurait grand besoin d'être actualisée et repensée à l'aune du concept de développement durable et de notre compréhension nouvelle des changements climatiques. Ces enjeux sont d'autant plus importants étant donné l'urgence climatique reconnue par le Conseil municipal en 2018. La liste de ces études inclut, entre autres, sans être exhaustive :

- Plan de gestion des milieux naturels (PGMN)
- Plan de gestion des arbres et des boisés (Del Degan, Massé et Associés, 2011)
- Caractérisation des boisés (Del Degan, Massé et Associés, 2004)
- Inventaire des milieux humides et des cours d'eau (AECOM, 2010)
- Plan de conservation de la rainette faux-grillon en Outaouais : secteur Gatineau (Gagné, 2010) et secteur Aylmer (Bernard, 2010)
- Fiche sur la biodiversité biologique (CIMA, 2011)

- b. La révision urgente de la règlementation sur les dispositions relatives à la plantation et à l'abattage des arbres (chapitre 13 du texte de zonage proposé) qui pour l'instant n'est qu'une reconduction de la réglementation existante alors que l'on reconnaît depuis longtemps le besoin de la renforcer.

3.3. Arrimage entre le développement immobilier et les infrastructures publiques : Force est de constater que les travaux de concordance n'ont pas apporté de réponses à cet enjeu. L'encadré sur la croissance démographique ajouté à la dernière version du plan (*voir plan d'urbanisme 530-2020 à la p.19*) montre bien comment la croissance réelle dans le secteur Aylmer dépasse largement la croissance anticipée. La cible de population anticipée pour 2031 est en fait atteinte depuis 2019 ! En l'absence d'infrastructures et d'offre de services de proximité pour soutenir ce rythme, la qualité de vie se détériore. Le processus d'analyse des projets immobiliers (*voir plan d'urbanisme 530-2020 à la p.20*) fait également partie de cette équation. Face à cet enjeu majeur, nous demandons:

- a. Une analyse de la croissance démographique : quelle est la provenance des nouveaux résidents? Est-ce que notre régime de recouvrement des coûts du développement est trop facilitant pour les promoteurs, notamment par rapport à Ottawa ? Intègre-t-on de façon adéquate les coûts externes du développement tel que mentionné dans le SADR?
- b. Une analyse de l'usage des dérogations et des changements discrétionnaires dans le processus d'analyse des projets immobiliers (*voir encadré au plan d'urbanisme 530-2020 à la p.21*), pour permettre de mieux encadrer cet usage et éviter la gestion par dérogation qui sert des intérêts spécifiques plutôt que le respect du bien commun. Une analyse des projets qui ont suivi le chemin régulier (situation 1) plutôt que les situations particulières, et surtout celui de la dérogation (situation 4) serait indispensable pour dégager les paramètres qui limiteraient les usages abusifs.

3.4. Participation citoyenne : L'ajout de l'encadré sur la participation citoyenne est en lien direct avec le *Cadre de référence en matière de participation des citoyens aux affaires municipales – 2005*. Par contre, nous relevons beaucoup d'obstacles qui perdurent pour une participation optimale, obstacles déjà identifiés en 2014 dans le *Rapport de la Commission sur l'implication du milieu du*

bureau de l'Ombudsman. L'Office de consultation publique qui devrait voir le jour sera certes un outil indispensable pour renforcer la culture participative de notre ville. D'ici là, nous réitérons nos demandes :

- a. Améliorer l'accès des associations de résidents et des citoyens aux documents, études et rapports commandés par la ville de Gatineau. Cet accès, sous forme électronique, devrait être rapide et gratuit et la transparence devrait être la position adoptée dès le départ.
- b. Créer un espace de dialogue entre la Ville, les promoteurs et les citoyens, à l'étape de la planification de projets individuels de développement, afin de favoriser une plus grande acceptabilité sociale et le mieux vivre ensemble. Nous sommes ouverts à discuter avec la Ville et les promoteurs de mécanismes qui respecteraient la confidentialité tout en permettant l'ouverture et la discussion. Les associations de résidents pourraient être un excellent véhicule à cet égard, d'autant plus qu'elles sont déjà reconnues comme partenaires de la Ville.
- c. Mettre rapidement en place un mécanisme de suivi et d'évaluation du schéma d'aménagement, du plan d'urbanisme et de l'application de ses règlements comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), et que les citoyens en soient partie prenante. Cet exercice de reddition de compte et d'imputabilité serait un grand pas pour renforcer la confiance des citoyens et leurs associations de résidents envers la Ville.

3.5. Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (Règlement 505-20-20) : L'utilisation sans pondération de la grille d'évaluation des projets d'envergure lors des analyses, doit être revue. En effet, dans la pratique actuelle, l'évaluation municipale base sa décision sur la somme du nombre de tous les critères rencontrés avec succès en proportion du nombre total de critères évalués. Ainsi, lorsqu'un projet comporte une majorité simple de critères recevant une évaluation favorable, il peut être recommandé. Ce qui peut impliquer, à titre d'exemple, qu'un projet d'envergure peut tout à fait rater son intégration écologique dans son milieu d'insertion et être recommandé et mis en œuvre.

Ce problème est le même pour les critères du PIIA des boisés. C'est le grand danger des évaluations semi-qualitatives sans pondération. C'est aussi l'un des plus grands risques que court Gatineau à long terme, affectant de façon durable le visage de notre ville. En soutenant des projets incomplets dont le design n'est pas équilibré sur tous les ensembles de critères évalués, on force trop souvent le conseil municipal à avaliser des demandes de dérogations pour des projets qui ne sont pas prêts et qui ne devraient pas être soumis à son examen. Nous demandons :

- L'établissement d'un mécanisme de pondération incluant un seuil minimum d'acceptation en pourcentage pour chaque groupe de critères. Ainsi, un projet qui échouerait à démontrer son intégration dans son milieu naturel d'insertion devrait être refusé, modifié et revu à nouveau sur la base de ces modifications. Cette façon de faire permettrait d'éviter que le CCU en arrive à recommander au conseil municipal des projets pour lesquels le vote est trop divisé comme on a pu le voir récemment dans le cas du 62-64 Lucerne. Une proportion trop faible des critères touche la préservation du milieu naturel et culturel qui est une préoccupation grandissante des citoyens. Sur les 57 critères énumérés dans le projet de PIIA sur les projets d'envergure, 16 % (en nombre) touchent au patrimoine naturel et culturel directement, soit 9 sur 57. C'est ici qu'une pondération

pourrait permettre de donner une importance plus grande à ces critères plutôt que d'en augmenter le nombre.

4. Amendements demandés

Au plan d'urbanisme 530-2020

Paragraphe 134 : amender le début du paragraphe en ajoutant le texte proposé en gras : « Réviser la réglementation d'urbanisme **d'ici septembre 2021** pour assurer une meilleure protection des arbres... »

Paragraphe 137 : ajouter à la fin du paragraphe « **et en assurer la validation par le Service de l'environnement de la ville.** »

Au règlement 505-20-20

Paragraphe 150 du Plan d'urbanisme, dans la mise en œuvre de l'orientation portant sur les milieux de vie complets, on indique « *Intégrer à la révision du Règlement numéro 505-2005 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale des objectifs et critères visant le redéveloppement des grands ensembles commerciaux à titre de milieux de vie complets et écoresponsables.* » Or, ces objectifs et critères ne se retrouvent pas dans le règlement proposé.

Au Tableau 30.02. C, critère 1a), la mention « *privilégiée* » pour la préservation des arbres matures est trop faible et laisse encore trop de place à l'abattage inconsidéré. Soit que l'on indique que l'abattage de ces arbres doit être *exceptionnel et justifié*, soit qu'on attribue à ce critère une valeur plus importante dans la pondération.

Au règlement de zonage 532-2020

À l'article 449(5) concernant les critères relatifs aux écoterritoires et corridors verts, le règlement de zonage stipule que :

« En présence d'habitats d'espèces menacées ou vulnérables sur le site du projet, un rayon de protection de 15 m devra être maintenu autour de l'habitat identifié **à l'étude** ».

Le libellé original du SADR disait : « Les habitats des espèces menacés ou vulnérables identifiés sur le site du projet devront être préservés afin d'assurer leur viabilité à long terme. Une bande de protection de 15 mètres devra être maintenue autour de tout habitat ».

Dans cette optique, il appert que l'ajout du mot « à l'étude » dans le libellé du règlement de zonage fait allusion à l'étude qui sera réalisée par la firme embauchée par le promoteur et pourrait laisser croire que les occurrences déjà consignées au Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ) ne seront pas prises en compte dans l'établissement des habitats d'espèces menacées ou vulnérables sur le site du projet.

À moins que les occurrences enregistrées au CDPNQ ne soient explicitement exigées comme faisant partie de l'étude qui sera fournie par le promoteur, nous demandons le retrait de la mention « à l'étude » dans l'article 449(5).

Ce mémoire est soumis à la Ville de Gatineau conjointement par:

Association citoyenne Val-Tétreau
Association des résidents des Jardins Taché
Association des résidents de Deschênes
Association des résidents de la Terrasse Lakeview
Association des résidents de l'Île de Hull
Association des résidents du Parc Champlain et des environs
Association des résidents Parc-de-la-Montagne
Association des résidents du Plateau
Association des résidents du quartier Connaught
Association des résidents du quartier du Carrefour-de-l'Hôpital
Association des résidents du quartier Jubilee
Association des résidents du Vieux-Moulin
Association des résidents du Village d'Aylmer
Association du Patrimoine d'Aylmer
Association pour l'environnement de Limbour
Association Village Victor-Beaudry
Les Amis de Wychwood
Les Amis de la Marina d'Aylmer