



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

Gatineau, le 3 mai 2020

Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Maison du citoyen

25, rue Laurier

Gatineau (Québec) J8X 4C8

planification.strategique@gatineau.ca

OBJET : Consultations sur la révision du plan d'urbanisme dans le cadre des travaux de concordance

Au service de l'urbanisme et du développement durable,

Dans le cadre de sa mission de défense des droits collectifs, Vivre en Ville prend régulièrement position sur les enjeux de fond et d'actualité pour contribuer à faire évoluer les pratiques, les politiques publiques et les choix budgétaires vers un cadre plus favorable au développement de collectivités viables. Dans le contexte de la crise sanitaire actuelle, Vivre en Ville apprécie la volonté de la Ville de Gatineau de consulter la population en vue de la révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

Vivre en Ville salue les intentions traduites dans le nouveau plan d'urbanisme. Elles s'inscrivent en continuité des principes inscrits au schéma d'aménagement en matière de collectivités viables. Le travail de longue haleine des professionnels qui relève le défi de la concordance est également à souligner.

La clé du succès réside dans l'application cohérente non seulement du plan d'urbanisme et des règlements qui en découlent, mais également d'un ensemble conséquent de politiques, programmes et enveloppes budgétaires, assurant tant les moyens des ambitions que la poursuite d'un dialogue constructif.

RECOMMANDATION PRINCIPALE

Préciser les libellés afin que le plan d'urbanisme établisse des balises qui assureront la mise en œuvre de la vision énoncée

En action depuis plus de 25 ans, Vivre en Ville constate que l'adoption de documents de planification pertinents peut néanmoins mener à peu de changements réels dans un milieu. Cela est souvent dû à la présence résiduelle de possibilités d'échappatoires, et très rarement dû à l'absence de bonnes intentions. La recommandation principale encourage la révision de l'ensemble du document pour colmater ces brèches, qui autrement pourraient permettre la poursuite du « business as usual ».

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville |

facebook.com/vivreenville



■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK

870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9

T. 418.522.0011

■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4

T. 514.394.1125

■ GATINEAU

200A, boulevard Saint-Joseph
Gatineau (Québec) J8Y 3W9

T. 819.205.2053



À titre d'exemple, en page 24 du plan d'urbanisme proposé, tant concernant les projets d'envergure que l'intégration urbanistique de façon générale, des verbes tels que « pourraient concerner » (colonne de droite) et « favoriser » (colonne de gauche, 2^e point de mise en œuvre) pourraient céder à la place à d'autres, tels que « devraient minimalement concerner [...] », et « assurer », afin de rendre possible, et ce de manière certaine, des (re)développements harmonieux.

En raison de la situation extraordinaire qui a cours, les délais impartis ne nous permettent pas de commenter dans le détail le plan d'urbanisme proposé. Vous trouverez toutefois en annexe un tableau contenant les recommandations précédemment émises dans le cadre des démarches de consultations pour le Schéma d'aménagement et de développement (SADR) (spécifiquement : *Rêver Gatineau 2051 (2012)* et *Rêver Gatineau 2051 (2013)*). Vivre en Ville souligne la qualité du travail alors accompli, et souhaite que plusieurs éléments continuent d'inspirer la présente démarche.

Deux documents également rédigés par Vivre en Ville se trouvent en pièce jointe, *Planifier pour le climat* et *Objectif écoquartiers*. Qu'il soit question de la réflexion et de la mise en œuvre des programmes particuliers d'urbanisme annoncés dans le plan d'urbanisme, de l'encadrement et de la réalisation de projets d'envergure ou encore de la transformation de quartiers existants en écoquartiers, ces documents présentent à la fois une démarche et des éléments à prendre en compte pour la réalisation des collectivités viables.

Les recommandations suivantes, non exhaustives, constituent néanmoins des éléments du plan d'urbanisme qu'il nous apparaît essentiel de bonifier. Vivre en Ville poursuivra avec plaisir cette réflexion dans l'avenir, en mettant son expérience et le savoir-faire diversifié de son équipe au service de la poursuite de cette démarche.

RECOMMANDATION CLÉS

1. CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ET ÉVITER L'ÉPARPILLEMENT
2. RENFORCER L'INTÉGRATION ENTRE LE TRANSPORT EN COMMUN ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
3. AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE DE TOUS LES GATINOIS

RECOMMANDATION CLÉ N° 1

CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ET ÉVITER L'ÉPARPILLEMENT

Tirée de nos recommandations principales émises en 2013, la notion de construire la ville sur la ville se résume ici à dire : concentrons les efforts afin d'atteindre les objectifs identifiés. Certes, la volonté de réaliser des milieux de vie complets inscrite au plan d'urbanisme laisse-t-elle présager de cette intention; cependant, la priorisation et la consolidation seront clés dans l'atteinte des résultats escomptés.



À ce sujet, la requalification des espaces commerciaux annoncée au plan d'urbanisme¹ est un exemple d'intention allant tout à fait dans la bonne direction². Pour que cette orientation porte fruit, il est impératif de limiter par ailleurs la poursuite de l'étalement. À cet effet, un contrôle sérieux et sévère des zones d'expansion rapportées au plan d'urbanisme (page 131) nous semble essentiel à la réalisation de la consolidation par ailleurs.

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 1.1

Maintenir le cap pour une densification à échelle humaine ; viser une densité brute minimale de 40 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 1.2

Limiter au maximum le recours aux zones d'expansion ; rédiger des conditions et des critères stricts cohérents avec leur caractère d'espace de dernier recours

RECOMMANDATION CLÉ N° 2

RENFORCER L'INTÉGRATION ENTRE LE TRANSPORT EN COMMUN ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Vivre en Ville a participé avec intérêt au processus de consultation de la Société de transport de l'Outaouais sur la réalisation du réseau de transport en commun structurant dans l'ouest de la ville. L'importance d'un arrimage solide de cette infrastructure avec l'aménagement du territoire y a été répétée à maintes reprises.

Un élément nous apparaît crucial : la localisation des bureaux doit s'arrimer à la desserte de transport en commun structurante. En effet, le potentiel structurant des bureaux doit être utilisé pour concentrer les efforts dans les centralités à consolider.

Les cibles de réductions des GES, ainsi qu'une multitude d'objectifs fiscaux et budgétaires, pourront difficilement être atteintes si la croissance à Gatineau continue de générer un développement peu distinct du « business as usual », favorisant notamment des déplacements pendulaires en autosolo.

¹ Par exemple, l'orientation 1.2 pour le pôle mixte des Allumetières : « intégration de bâtiments résidentiels aux grands ensembles commerciaux existants ».

² Vivre en Ville en demandait par ailleurs la réalisation dans son mémoire sur la politique d'habitation, en 2016 : « Adapter la réglementation d'urbanisme pour contribuer à la modernisation des centres commerciaux situés dans les quartiers centraux afin d'y permettre une mixité sociale et fonctionnelle, notamment par le biais de l'habitation. En plus d'être bien situés, il n'est pas rare que ces espaces commerciaux présentent une superficie importante d'espaces sous-utilisés qui peuvent être requalifiés afin de densifier le secteur d'une part et de reconfigurer l'accessibilité du site d'autre part. »



RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 2.1

Concentrer les grands générateurs de déplacement dans les centralités :

- à consolider de façon prioritaire ; et
- actuellement desservis par le réseau de transport en commun structurant

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 2.2

Localiser les bureaux à maximum 400 m, et idéalement à moins de 200 m des stations de transport en commun structurant

RECOMMANDATION CLÉ N° 3

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE DE TOUS LES GATINOIS

Qu'il s'agisse des abords des bureaux, des commerces, des établissements publics, mais également de l'intérieur des quartiers eux-mêmes, l'intégration et la complétion adéquates et systématiques des tracés de déplacements collectif et actif sont primordiales. Ces réseaux sécuritaires, lisibles, continus et accessibles permettent des gains tant en matière de santé publique qu'en matière de réduction des gaz à effet de serre.

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 3.1

Prévoir des aménagements systématiques en faveur des transports collectif et actif et faciliter les parcours

Pour tous les nouveaux projets/quartiers/îlots, qu'ils soient qualifiés de « projets d'envergure » ou non, la notion d'écoquartier doit être précisée et placée au premier plan. Des principes et des balises explicités doivent tenir compte des diverses échelles (de l'agglomération au bâtiment), et assurer un développement exemplaire³.

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 3.2

Adopter une démarche assurant la réalisation d'écoquartiers pour tous les nouveaux développements/secteurs

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 3.3

S'assurer que les quartiers actuels puissent évoluer en écoquartiers, notamment dans le cadre des nouveaux programmes particuliers d'urbanisme annoncés

Le plan d'urbanisme indique que c'est via le Règlement relatif aux plans d'implantations et d'intégration architecturale que seront gérés les éléments visant « l'innovation architecturale et [l']intégration urbanistique et paysagère harmonieuse des projets de développement ».

³ Par exemple, tenir compte de principes tels qu'énoncés sur la plateforme Objectif écoquartiers (Vivre en Ville, s.d.) [En ligne] <http://objectifecoquartiers.org/>



Une densité à échelle humaine sera porteuse d'une qualité de vie; l'encouragement d'une réelle culture de l'urbanisme et de l'aménagement, ainsi que d'une réelle culture de la participation publique est essentiel à la bonne réussite de ces transformations.

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 3.4

S'assurer de clarifier dans les outils pertinents les critères d'intégration harmonieuse des projets de densification et de transformation cohérente des quartiers existants

RECOMMANDATION COMPLÉMENTAIRE 3.5

Assurer la tenue d'un dialogue constructif (inclusif dans la durée comme dans l'appropriation des contenus)

Il est à propos de souligner que la démarche en cours, ainsi le plan d'urbanisme qui en résultera, constitue le geste le plus important en matière de contribution d'une ville à la lutte contre les changements climatiques, à la protection de l'environnement, à la consolidation de la cohésion sociale. Le plan d'urbanisme est sans conteste l'outil le plus fort que possède une ville pour contribuer en ces matières et plus encore. C'est pour cette raison qu'il est important d'oser être ambitieux dans ce document qui oriente et encadre l'édification du Gatineau de demain.

Mon équipe et moi serons heureux de poursuivre la discussion avec vous et votre équipe afin de mettre en œuvre les collectivités viables.

Le directeur général,

Christian Savard

Pièces jointes : Planifier pour le climat; Objectif écoquartiers

Vivre en Ville

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



ANNEXE

Les recommandations qui suivent sont tirées des mémoires de Vivre en Ville déposés dans le cadre des consultations sur le Schéma d'aménagement.

RECOMMANDATIONS DE 2012	RECOMMANDATIONS DE 2013
Une ville + connectée: conditionner tout projet de développement résidentiel d'une part à l'intensification majeure de la desserte en transports collectifs et actifs, et d'autre part à la proximité de commerces et de services	RENFORCER L'INTÉGRATION ENTRE LE TRANSPORT EN COMMUN ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN <i>Planifier davantage de corridors de transport en commun à partir desquels structurer la ville</i> Planifier d'autres lignes de transport en commun à haute fréquence
Une ville + humaine: offrir une ville à échelle humaine, en donnant la priorité aux piétons et en créant un milieu propice aux déplacements actifs	Densifier en priorité les corridors structurants autour des lignes planifiées [...] pour y concentrer 75 % de la croissance résidentielle Aménager en faveur du transport actif Prévoir des aménagements systématiques en faveur du piéton et faciliter les parcours Localiser les bureaux et les équipements publics de rayonnement métropolitain et régional de manière stratégique N'autoriser la localisation de bureaux et équipements publics structurants que dans le centre-ville ou les noyaux urbains Exiger qu'ils soient localisés à moins de 400 mètres d'une station de transport en commun structurant
Une ville + dense: se doter d'objectifs plus ambitieux pour densifier le territoire, dans les pôles principaux et secondaires et autour de chaque station de transport collectif	CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ET ÉVITER L'ÉPARPILLEMENT Augmenter les cibles de densité proposées, tout en s'assurant d'une densification à l'échelle humaine
MESURE BONUS : Réduire la part des maisons unifamiliales isolées, en privilégiant la construction d'habitations alternatives	Augmenter les cibles de densité afin de viser une densité brute minimale de 40 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire Ne considérer que la densité brute, et non pas la densité nette
Une ville + intégrée dans la nature: réduire le périmètre d'urbanisation	Prioriser le redéveloppement dans l'existant
Mesure BONUS : Restructurer petits et grands centres commerciaux en quartiers mixtes	Inscrire 75 % des projets immobiliers dans la « structure urbaine », c'est-à-dire dans les corridors structurants Étudier la possibilité d'étendre le mécanisme des aires d'expansion urbaine à toute la zone blanche



Réduire les aires d'affectation des zones économiques spécialisées

Réserver les zones économiques spécialisées aux activités incompatibles avec l'urbanisation et orienter les autres dans la « structure urbaine »

Cibler les zones économiques à réduire ou à supprimer, et les modalités pour y parvenir

Porter un soin particulier aux pôles d'emploi pour les intégrer pleinement à la ville et éviter le modèle traditionnel des strips commerciales

Identifier les boulevards de type strip commerciale à requalifier

Définir un ordre de priorité et les modalités de la requalification des boulevards de type strip commerciale

Favoriser l'implantation des commerces dans les cœurs de quartier

Faire de la requalification de l'île de Hull une priorité majeure

Assurer la visibilité de Gatineau dans l'agglomération par la requalification de l'île de Hull et de manière générale du centre-ville

Dédier une aire de marché spécifique au centre-ville pour établir les cibles de densification

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE DE TOUS LES GATINOIS

Donner accès aux biens et services du quotidien à moins de 10 minutes de marche

Développer ou renforcer des cœurs de quartiers, avec un rayon d'attraction de 700 mètres de marche, qui donnent accès aux commerces et services de proximité

Prévoir une affectation multifonctionnelle pour les cœurs de quartier et n'y autoriser que les destinations de proximité

Planifier des cœurs de quartier et les répartir sur tout le territoire urbanisé de manière à desservir tous les résidents

Favoriser des milieux de vie compacts pour y assurer le maintien et la rentabilité de services de proximité

Favoriser des cibles de densité plus élevées à proximité des cœurs de quartier

Considérer seulement la densité brute, plus révélatrice de la forme urbaine comme de la compacité

Viser l'excellence et faire des écoquartiers une norme

Adopter une définition plus exigeante de l'écoquartier, notamment sur la densité et la forme urbaine

Imposer l'écoquartier comme la norme qualitative pour tous les projets de construction et de rénovation

Réviser l'approche et les critères proposés pour l'encadrement de l'agriculture urbaine

Une ville + mixte: assurer de façon systématique la mixité sociale, des fonctions et des typologies d'habitation, dans les pôles principaux et secondaires et autour de chaque station de transport collectif

Mesure BONUS : Assouplir le zonage dans les milieux résidentiels périphériques

MESURE BONUS : Susciter l'émergence d'une offre diversifiée pour répondre à tous les besoins



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

MESURE BONUS : protéger les espaces agricoles et les espaces naturels de qualité compris dans le périmètre

Considérer l'agriculture urbaine comme un vecteur pour la cohésion sociale des quartiers et pour l'amélioration de la qualité des milieux de vie

MIEUX PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS

Assurer une conservation accrue et adaptée des milieux naturels

Revoir le plan de gestion des milieux naturels en concertation avec les organismes du milieu

Dresser une liste des milieux d'intérêt se trouvant à l'extérieur des corridors verts et des éco-territoires et définir des modalités afin d'assurer leur protection

Augmenter les exigences minimales de protection des bandes riveraines

Modéliser le minimum des bandes riveraines en fonction des critères du terrain jusqu'à 60 mètres.

Assurer la pérennité des corridors verts

Prévoir des exigences minimales de largeur des corridors verts de 60 mètres

Prévenir la formation d'îlots de chaleur

Adopter la nouvelle norme BNQ 3019-190 pour l'aménagement des aires de stationnement