

le 29 avril 2020

## **Commentaires - nouveau Plan d'urbanisme Association des résidents de Deschênes**

Nous avons mis nos commentaires sur l'approche globale sur le formulaire de commentaires sur le site internet de la Ville - en général les approches nous semblent appropriées. Mais c'est dans le détail - ce que nous aurions espéré voir dans un Plan d'urbanisme - que nous trouvons le Plan décevant.

### ***Commentaires spécifiques pour le quartier Deschênes et alentours***

#### *Développement du quartier Deschênes*

Nous constatons dans le Plan et les nouvelles grilles de zonage

- que le quartier Deschênes est un « coeur de village urbain » pour les fins du Schéma d'aménagement et du nouveau Plan d'urbanisme
- que sur le chemin Vanier on propose des hauteurs de 2 à 4 étages (Co-15-037) (bâtiments actuels maximum 3 étages) et sur boulevard Lucerne de 3 à 6 étages (Co-15-038) (bâtiments actuels maximum 4)
- à l'ouest du quartier dans une zone non-habitée actuellement on propose des hauteurs de 4-10 étages et jusqu'à 100 logements (Ha-15-003) ou jusqu'à 4 étages et 24 logements (Ha-15-004)

Nous sommes favorables à la densification comme stratégie générale qui semble tout à fait raisonnable pour notre partie de la Ville. L'idée de développer un « coeur de village » sur Lucerne et Vanier dans les zones (Co) telle que décrite dans le Plan concorde avec les voeux exprimés par les résidents depuis plusieurs d'année, d'avoir accès à plus de services de proximité.

Mais plus concrètement pour notre quartier nous n'appuyons la densification que si l'augmentation de la population amenée par le développement respecte la capacité des axes routières (rues et boulevards, transport publique, ponts) et amène des services de proximité (épiceries et autres commerces essentiels). Actuellement ce n'est pas le cas. Nous ne voyons pas dans le Plan de stratégies pour équilibrer le développement avec le transport ni pour amener des services - au moins pour la période de 10 ans visée par le Plan. La congestion des axes et l'insuffisance du transport publique sont remarquées de plus en plus par les résidents de Deschênes et d'autres quartiers de l'ouest, c'est un grand défi pour le développement sain de notre Ville.

Étant donné ces constats, nous ne sommes pas favorables aux augmentations de hauteur des édifices proposées. Sur Lucerne et Vanier nous voudrions que les hauteurs actuelles soient maintenues.

Dans la zone Ha 15-003 à l'ouest, nous considérons que des hauteurs de 10 étages et des blocs de 100 logements sont totalement incohérentes avec la capacité des axes routières. Un développement à cette densité ne serait pas cohérent avec le développement des quartiers avoisinants (Deschênes, Garden, Victor Beaudry, Lakeview, Le District) ni avec la sensibilité écologique de cette zone. Les hauteurs de 4 étages telles que proposées dans la zone Ha-15-004 nous semblent plus raisonnables. Nous avons pris connaissance d'un projet dans ces zones grâce à une discussion avec un promoteur; nous lui sommes très reconnaissants d'avoir

ouvert la discussion avant la mise en marche de son projet, mais nous ne sommes quand-même pas favorables à l'intensité de développement proposée pour Ha-15-003.

Advenant le cas que la Ville, via le Plan d'urbanisme, puisse démontrer qu'il y a des stratégies concrètes pour gérer l'augmentation de la population amenée par la densification dans notre quartier - surtout pour le transport et les services de proximité - nous pourrions reconsidérer notre point de vue.

Commentaire sur une grille - pour Ha-15-033, pour les trois colonnes « H » on donne un maximum nombre de logements/bâtiment de 24 - coquille? ça nous paraît très grand et incohérent avec les autres grilles de zonage qui ont 4-8 comme maximum.

À part ce coquille (?) et les commentaires ci-haut, nous trouvons les grilles de zonage pour les zones Ha dans le quartier appropriés, il semble y avoir peu de changement avec ce qui était là auparavant.

*Fiche « coeur du village Lac-Dechênes » (pp 109+)*

Bien que le point 1.6 du texte soit marqué sur la carte, deux autres (3.6, 4.2) ne le sont pas, il faut les ajouter à la carte, ça aiderait à compléter la compréhension. Peut-être 3.5 aussi.

En général les fiches énoncent de beaux principes contre lesquelles on ne peut pas être. Il aurait été intéressant d'avoir plus de détail sur exactement ce qui sera permis ou encouragé, mais pour ça il faut consulter les règlements et grilles de zonage.

*Espaces verts autour du quartier Deschênes, corridor Deschênes*

Lors de la préparation du Schéma d'aménagement notre Association a mis beaucoup d'emphase sur la nécessité de préserver les espaces verts autour du quartier et le « corridor Deschênes » (corridor exproprié par le MTQ menant de la rivière à la Forêt Boucher).

Cette grande zone verte s'étendant des rapides Deschênes jusqu'à la rue Fraser et (corridor Deschênes) jusqu'à la Forêt Boucher représente un atout énorme pour la Ville de Gatineau et nous croyons qu'un plan de conservation explicite soit nécessaire. Au minimum dans le Plan d'urbanisme pour les prochains 10 ans nous souhaitons de la clarté sur les intentions de la Ville pour ces zones vertes.

Nous constatons qu'il y a des signes positifs dans le Plan, tout comme dans le Schéma, mais les signaux sont contradictoires et pas très clairs.

Nous n'arrivons pas à faire la concordance entre la carte des affectations du territoire (pp 34-35), celle de l'organisation spatiale (pp 10-11), et certaines cartes dans le Schéma (cartes 7 et 8 en particulier). Le parc des rapides Deschênes et parc Riverain ne se trouvent pas sur la carte pp 9-10 du Plan; ils paraissent en partie sans être nommés sur la carte des pages 34-35 du Plan. Ils devraient être en vert sur la carte « Organisation spatiale » et devraient être complètement aux « Affectations du territoire ».

Pour le corridor Deschênes - sur la carte 8 du Schéma, ce corridor est tout vert, un « corridor vert »; sur la carte 7 du Schéma elle est en partie identifiée comme « boisé »; sur la carte des affectations du territoire (p. 34-5 du Plan), l'affectation de ce corridor est « résidentielle ». Ça

veut dire quoi tout ça? C'est un corridor à protéger, soit pour le transport actif, soit pour la nature, préférablement pour les deux.

Il en va de même pour des zones le long de la rivière à l'ouest et à l'est de Deschênes - certaines contradictions entre les cartes qui rendent la compréhension très difficile. Qu'est-ce que la Ville entend faire de ces zones vertes qui sont une ressource d'une valeur inestimable?

### **Commentaires généraux sur le Plan**

(voir aussi le Mémoire des Associations de résidents de l'ouest de la Ville)

Page 9, section 3.

Les grandes orientations nous semblent appropriées quoique très générales. Pour le Principe 2, nous avons cherché des mécanismes concrets pour que « les règlements qui en découlent (incluent) des mécanismes visant à internaliser les coûts réels associés à la croissance ». Nous n'avons pas vu de mécanisme pour gérer la pression sur les systèmes de transport causée par le développement domiciliaire frénétique dans l'ouest de la Ville, qui va apparemment continuer malgré les problèmes croissants des gens qui doivent se rendre à leur travail. Il nous semble qu'un but principal d'un Plan d'urbanisme devrait être de restaurer l'équilibre, soit en contrôlant le développement, soit en incluant des plans pour l'amélioration des transports.

Page 20, Orientation 3

Les différentes politiques et règlements de la Ville pour les boisés sont mentionnées mais il est très difficile pour le non-expert de les trouver (quelque part dans le règlement du zonage ou peut-être ailleurs dépendant du cas). La création des corridors verts et des écoterritoires est aussi mentionnée mais encore, où est-ce qu'on trouve les documents? Il serait essentiel que la Ville rende facilement accessibles les documents qui appuient le Plan, préférablement de manière à les trouver en cherchant sur le site internet de la Ville.

Le texte pour cette Orientation met l'emphase sur la faiblesse de Gatineau dans le domaine du patrimoine (« dispose à l'heure actuelle de peu d'outils lui permettant de mieux protéger les arbres existants... »; « une partie importante du patrimoine bâti gatinois ne dispose pas d'une protection patrimoniale adéquate »). Nous sommes d'accord, mais où sont les actions décrites dans le Schéma pour pallier à cette déficience?

Dernier paragraphe - « le conseil municipal a créé le Conseil local du patrimoine de Gatineau en 2020 ». Ajouter deux membres au CCU ne représente pas un Conseil du patrimoine valable à notre avis, organisme qui devrait être indépendant afin de bien conseiller le CCU et le Conseil municipal. Il serait plus exacte d'écrire « le Conseil municipal a décidé en 2020 d'ajouter deux membres à son CCU comme conseillers sur le patrimoine ».

Il n'est pas clair si ce « conseil » doit couvrir le patrimoine culturel et le patrimoine naturel - ça serait essentiel et ça serait cohérent avec l'Orientation 3 du Plan qui couvre les deux. Il est certainement essentiel que la Ville adopte des mécanismes concrets pour conserver les deux.

Dans l'ensemble, bien que le Plan exprime le souhait de protéger le patrimoine naturel et culturel de la Ville, et énonce des actions très louables (protection des forêts; Forêt Boucher; etc), nous cherchons plus de vision et d'audace dans ce domaine. Lors de la préparation du Schéma nous avons beaucoup insisté sur l'importance de la protection du patrimoine, et nous avons trouvé le Schéma encourageant dans ce domaine.

Nous aimerions voir, par exemple :

- la création d'un vrai Conseil local du patrimoine indépendant des autres instances de la Ville, pour conseiller le CCU, la CDTHE et le Conseil municipal sur des questions de patrimoine
- une assurance que ce Conseil couvrirait et le patrimoine naturel et le patrimoine culturel et possède une gamme d'expertise dans ces domaines
- sinon, et le Conseil local sera seulement pour le patrimoine culturel, la création d'un Conseil pour le patrimoine naturel
- un engagement d'appliquer une approche « proactive » reconnaissant pleinement l'importance de la conservation du patrimoine, plutôt qu'une application « minimale » des outils (plutôt faibles) de protection du patrimoine de la Ville
- une implication plus explicite de l'expertise du Service de l'environnement dans l'analyse des dossiers de développement
- un engagement de mettre les documents, politiques, règlements liés à la protection du patrimoine facilement accessibles sur le site web de la Ville pour consultation par les citoyen/nes.

Orientation 4, milieux de vie écoresponsables

Encore un manque de vision globale dans les actions - le Schéma fournit beaucoup d'actions concrètes à prendre qui ne sont pas reprises dans le Plan. Le texte commence avec un très beau paragraphe sur le principe d'écoresponsabilité et quelques-uns de ses composants - excellent. Mais les actions à prendre sont minimales - réviser les PIIA pour une intégration harmonieuse; encadrement réglementaire pour les projets d'envergure.