



RVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

RENCONTRE D'AMORCE AVEC LES GROUPES D'INTÉRÊT

LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

18 MARS 2004

COMPTE RENDU



Daniel Arbour & Associés

31 MAI 2004

1. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

Suite au regroupement, au 1^{er} janvier 2002, la Ville de Gatineau a entrepris une démarche de réflexion et de consultation auprès des citoyens et de ses partenaires des milieux d'affaires, institutionnels et communautaires afin d'élaborer un plan stratégique. En septembre 2003, le Conseil municipal adoptait ce plan devant guider le développement de la Ville au cours des prochaines années.

Afin de traduire la vision et les nouvelles directions stratégiques de la Ville en grandes orientations d'aménagement et en dispositions réglementaires, celle-ci a aussi entrepris en décembre 2003 la réalisation d'un plan et d'une réglementation d'urbanisme pour l'ensemble du territoire de la nouvelle ville.

La Ville de Gatineau a mandaté le *Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc et Daniel Arbour et associés*, urbanistes-conseils, pour l'assister dans l'élaboration de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

La révision du plan et des règlements comprend les 6 grandes étapes suivantes :

- Étape 1 : La revue de l'ensemble des études de planification.
- Étape 2 : L'analyse du territoire et l'identification des grands enjeux de planification.
- Étape 3 : La formulation des grandes orientations et la réalisation du concept d'organisation spatiale et du plan d'affectation des sols.
- Étape 4 : L'identification et le traitement des secteurs particuliers d'intervention ainsi que la définition des politiques, programmes et projets.
- Étape 5 : La rédaction finale du plan d'urbanisme et des règlements.
- Étape 6 : Le processus d'adoption du plan d'urbanisme et des règlements.

Les présentes rencontres d'amorce avec les groupes d'intérêt s'inscrivent à l'intérieur de l'étape 2.

2. LES RENCONTRES D'AMORCE AVEC LES GROUPES D'INTÉRÊT

Dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme, cinq rencontres d'amorce ont été tenues afin de connaître les attentes et les perceptions des intervenants du milieu. Ceux-ci ont été conviés à une des rencontres portant sur :

- les milieux de vie (1 rencontre);
- le développement économique (1 rencontre);
- l'environnement et les transports (1 rencontre);
- **le développement immobilier (1 rencontre);**
- les débits de boisson (1 rencontre).

Le présent document constitue le compte rendu de la rencontre relative au développement immobilier.

Les tableaux des pages suivantes présentent d'abord une synthèse des pistes d'action relatives au développement immobilier qui ont été identifiées lors des différents exercices de consultation tenus dans le cadre de l'élaboration du Plan stratégique 2003-2007.

La seconde section résume les orientations et les stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification suivants :

- le Plan stratégique 2003-2007;
- le Schéma d'aménagement révisé;
- les Plans d'urbanisme des anciennes villes composant la nouvelle Ville de Gatineau.

Enfin, les sections 3 et 4 font état des pistes d'action à privilégier, soulevées lors de l'atelier de discussion.

Les pistes d'action, les orientations et les stratégies d'aménagement avaient été regroupées en cinq enjeux de discussion :

- la densification et la mixité des nouveaux développements;
- l'intégration des nouveaux développements à l'environnement naturel;
- l'architecture et l'aménagement paysager des nouveaux développements;
- l'encadrement réglementaire des projets de développement;
- la rentabilité fiscale des nouveaux projets de développement.

2.1 Le processus de discussion

Les rencontres d'amorce ont pris la forme d'un atelier, qui s'est déroulé en trois étapes. L'atelier présentait d'abord les pistes d'actions identifiées dans le cadre de démarches de planification précédentes. Les pistes d'actions avaient été regroupées par enjeu en fonction des thèmes abordés. L'exercice consistait à valider ces enjeux et ces pistes d'action identifiées précédemment.

Dans un second temps, le document présentait les orientations et les stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification antérieurs, en lien avec le thème présenté. Finalement, les participants étaient invités à formuler des commentaires et à identifier d'autres actions relatives à l'aménagement du territoire.

2.2 Le suivi

L'exercice a permis d'apprécier les différents points de vue apportés par les participants et d'identifier les points de consensus autant que les points de divergence. Des avenues de développement et d'aménagement pourront ainsi être dégagées et intégrées dans le processus de révision du plan et des règlements d'urbanisme.

3. ATELIER DE DISCUSSIONS

Enjeu 1 : La densification et la mixité des nouveaux développements

1.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:

- Densifier les milieux de vie situés près des corridors de transport en commun et des services
- Créer des milieux de vie caractérisés par une mixité de fonctions : résidentielle, commerciale et de services, parcs, équipements communautaires, etc.
- Appliquer les critères d'une forme urbaine durable (mixité fonctionnelle, diversité, compacité et cadre urbain agréable pour les piétons) lors de la consolidation des milieux de vie existants et lors de la réalisation de nouveaux développements.
- Réaliser des développements qui tiennent compte du vieillissement de la population et de l'accès continu aux services.

1.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification :

- Miser sur l'utilisation des techniques de planification urbaine qui favorisent le développement durable telles la densification des zones résidentielles et la réduction des déplacements en automobile.
- Intensifier les densités résidentielles lorsque le contexte urbain s'y prête en utilisant une architecture compacte (maisons de ville, logements en rangée, petits complexes (3-4 étages)) par opposition à des édifices en hauteur (5 étages et plus).
- Inviter les promoteurs à soumettre des projets d'ensemble intégrés, incluant toutes les catégories d'habitation résidentielle, dans lesquels la longueur des rues et des infrastructures sera réduite au minimum.
- Maintenir la concentration des densités près des centres de services et le long des grands axes de transport.
- Rechercher, dans chacun des quartiers résidentiels, une diversité de produits d'habitation et de valeurs marchandes.
- Instaurer une politique plus souple vis-à-vis de la mixité des usages.
- Mettre en place des mesures d'incitation pour développer ou redévelopper les terrains vacants.

Enjeu 1 : La densification et la mixité des nouveaux développements

1.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce :

- Les promoteurs sont de façon générale favorables à la densification de la trame urbaine (bâtiment de 8 étages maximum), mais à des endroits précis sur le territoire municipal. La densification doit être privilégiée au centre-ville dans le quadrilatère délimité par les rues St-Laurent, Laurier, Autoroute 5 et Maisonneuve, ainsi que sur tout terrain présentant des vues. La proximité du parlement et de la rivière doit être envisagée car les acheteurs veulent également profiter de la dynamique commerciale qui prévaut à ces endroits. La ville de Gatineau montre les plus beaux sites potentiels pour ce type de développement en raison des points de vue sur la Capitale.
- Les projets de plus forte densité sont vus comme des opérations beaucoup plus risquées pour les promoteurs de la région. Ces projets exigent des développeurs un financement beaucoup plus important dès le départ. De plus, les coûts de construction à Gatineau étant identiques aux coûts de constructions à Ottawa alors que les prix de vente des unités d'habitation sont 30% plus élevés à Ottawa, font en sorte que ces projets sont moins alléchants pour les développeurs.
- La Ville d'Ottawa s'apprête à imposer des frais de développement à la construction de projet résidentiel au centre-ville (de l'ordre de 15 000\$/unité de logement). Ces mesures, qui sont susceptibles de créer un ralentissement des mises en chantier à Ottawa, peuvent s'avérer une bonne occasion pour la Ville de Gatineau de développer dans les prochaines années des projets de moyenne et haute densité sur l'île de Hull.
- Les projets construits à Gatineau doivent se différencier des projets construits à Ottawa.
- Les participants ne sont pas d'avis que la mixité de produits d'habitation doit être encouragée. Les acheteurs ne paraissent pas favorables à ce concept et il faut également considérer les spécialités de chacun des promoteurs (la maison unifamiliale isolée versus la tour d'habitation).

1.4 Autres pistes d'action à privilégier identifiées lors de la rencontre d'amorce:

- Développer des mesures incitatives (autres que des retours de taxes municipales) pour rendre les projets de densification ou de redéveloppement plus attrayants pour les promoteurs.
- Cibler des secteurs précis pour le développement de projets de forte densité tel le quadrilatère délimité par les rues St-Laurent, Laurier, Autoroute 5 et Maisonneuve.
- Permettre une mixité des produits d'habitation dans la mesure où les formes architecturales sont compatibles.
- Encourager des partenariats de promoteurs pour le développement de projets intégrés majeurs (regroupement des spécialités de chacun et partage du risque).
- Mettre un frein au programme de subvention de rénovation résidentielle au centre-ville dans la perspective d'un redéveloppement à plus forte densité de ce secteur.
- Chercher plutôt à subventionner les immeubles de copropriétés en hauteur pour libérer les appartements au centre-ville et entraîner une baisse des loyers pour les clientèles défavorisées.

Enjeu 2 : L'intégration des nouveaux développements à l'environnement naturel**2.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- Réserver des espaces naturels dans les nouveaux développements.
- Assurer la protection des boisés et des points de vue significatifs lors de la réalisation de nouveaux projets.
- Favoriser la conservation d'îlots d'arbres dans les quartiers en développement.
- Enlever uniquement les arbres situés dans le périmètre de construction et de protection des constructions.
- Proposer des mesures de conservation, eu égard aux futurs projets de développement, en vue notamment d'éviter la perte de zones humides.
- Décréter un moratoire sur tout projet de développement résidentiel en bordure des plans d'eau (lacs, rivières, ruisseaux, marais, marécages) et adopter, pour ces milieux, des normes de protection plus sévères que celles prévues dans la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables du ministère de l'Environnement.
- Exiger, jusqu'à l'adoption du prochain schéma d'aménagement, la réalisation d'une étude d'impact environnemental pour tout nouveau projet de développement.

2.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification :

- Développer des critères de performance permettant aux promoteurs de réaliser des projets immobiliers de toute nature intégrés à leur milieu naturel et à l'environnement.
- Promouvoir une forme de code de déontologie pour les promoteurs afin de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels.
- Préserver, dans la mesure du possible, les caractéristiques naturelles des voisinages en voie de développement.
- Mettre en relation les environnements naturels les plus appréciés et les produits d'habitation les plus distinctifs.

Enjeu 2 : L'intégration des nouveaux développements à l'environnement naturel**2.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce :**

- La présence de végétation et d'éléments naturels est soulignée comme étant un élément qui contribue au succès et à la valeur d'un projet auprès des acheteurs. Un participant souligne que l'environnement vend et qu'il est dans l'intérêt du promoteur de miser sur ces caractéristiques. À titre d'exemple, ses terrains sont vendus aux prix les plus élevés de la région.
- Les participants se disent prêts à intégrer l'environnement naturel à leurs projets, mais demandent à avoir des règles claires à cet effet. Les secteurs à protéger devraient être identifiés et les critères à respecter définis.
- La proposition de décret d'un moratoire et l'adoption de normes plus sévères pour les projets de développement résidentiel en bordure des plans d'eau, n'est pas bien reçue. Les promoteurs considèrent que le ministère de l'Environnement est déjà très en force à cet effet. Les terrains en bordure des rivières sont parmi les sites représentant le plus de potentiel pour du développement de plus forte densité.
- L'obligation d'une étude d'impact environnemental pour tout nouveau projet résidentiel est vue comme une exigence sensée, d'autant plus que ce type d'étude s'avère de plus en plus utile pour l'obtention des certificats d'autorisation du ministère de l'Environnement (aqueduc et égout) au moment de la réalisation des travaux.

2.4 Autres pistes d'action à privilégier identifiées lors de la rencontre d'amorce:

- Octroyer une bonification du zonage (bonus zoning) aux développeurs en échange de la conservation de certains éléments naturels dans les projets immobiliers.
- Prévoir plus de souplesse pour abattre et replanter des arbres.

Enjeu 3 : L'architecture et l'aménagement paysager des nouveaux développements**3.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- Favoriser la plantation d'arbres dans les nouveaux développement.
- Aménager des parcs dans les nouveaux développements en partageant les coûts avec les développeurs.
- Assurer l'aménagement, par les promoteurs, des espaces verts qu'ils cèdent à la Ville lors de la réalisation de projets de développement.
- Mieux intégrer les grandes surfaces aux quartiers.

3.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification :

- Encourager le développement de produits d'habitation innovateurs.
- Inviter les promoteurs à soumettre des projets d'ensemble intégrés dans lesquels on retrouvera des éléments innovateurs quant à la géométrie du lotissement, à la diversité des modèles de maison et à leurs caractéristiques architecturales.
- Assurer une uniformité visuelle dans chacun des îlots de développement des projets par une gestion appropriée de la volumétrie, de l'échelle et des matériaux de revêtement extérieur.
- Adopter un programme et une réglementation de plantation et de gestion des arbres.
- Appliquer des normes d'aménagement paysager pour les projets de moyenne et grande envergure.
- Adapter les normes de construction aux principes de l'accessibilité universelle (élimination de toutes barrières architecturales au moment de la construction de nouveaux édifices et au moment de la transformation ou réparation d'édifices existants).

3.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- Il ne faut pas oublier que des arbres peuvent être plantés à la fois par les promoteurs et les résidents.
- L'intégration aux quartiers résidentiels des projets commerciaux de grandes surfaces ne doit pas être recherchée.

3.4 Autre piste d'action à privilégier identifiée lors de la rencontre d'amorce:

- Établir des politiques indépendantes du Conseil municipal en place. Sortir les politiques de développement des enjeux politiques.

Enjeu 4 : L'encadrement réglementaire des projets de développement**4.1 Pistes d'action identifiées lors des consultations du Plan stratégique:**

- Appuyer les caractéristiques physico-spatiales des secteurs urbains et des quartiers par une réglementation de zonage et de construction rigoureusement différenciée.
- Atténuer le caractère distinct des quartiers par la recherche d'une harmonisation réglementaire poussée.
- Réglementer davantage les nouveaux projets immobiliers.

4.2 Orientation et stratégie d'aménagement contenue dans les documents de planification :

- Faire preuve de flexibilité dans la planification des ensembles résidentiels de manière à ce qu'ils puissent s'adapter aux exigences du marché.

4.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce:

- Les promoteurs ont insisté sur le facteur temporel. Le facteur temps joue un rôle crucial dans la réalisation, voire la faisabilité d'un projet. La nouvelle réglementation devra être conçue dans le but de raccourcir les délais nécessaires à l'émission des permis.
- Les promoteurs et constructeurs sont d'avis que les nouveaux projets immobiliers ne devraient pas être réglementés davantage. Ils acceptent le fait que les normes permises puissent varier selon les quartiers sur le territoire municipal, dans le but de faire ressortir des caractères spécifiques. Cependant, ils attendent des fonctionnaires une application et une interprétation uniformes à travers l'ensemble des centres de services de la municipalité, des normes de la réglementation.

4.4 Autres pistes d'action à privilégier identifiées lors de la rencontre d'amorce:

- Revoir la réglementation applicable à la procédure d'approbation des projets immobiliers dans le but de réduire les délais nécessaires pour émettre un permis.
- S'assurer d'une uniformité dans l'application et l'interprétation de la réglementation à travers l'ensemble des centres de services de la nouvelle ville de Gatineau.
- Moduler la réglementation de manière à permettre l'adaptation de certaines normes aux réalités de l'environnement urbain de chaque secteur. Par exemple : réduire les exigences relatives aux aires d'agrément au centre-ville de Hull compte tenu de la présence d'immenses parcs à proximité.

Enjeu 5 : La rentabilité fiscale des nouveaux projets de développement**5.1 Piste d'action identifiée lors des consultations du Plan stratégique:**

- Établir un ratio bénéfices-coûts minimum opposable à tout projet de développement.

5.2 Orientations et stratégies d'aménagement contenues dans les documents de planification :

- Établir une politique de consolidation des secteurs urbanisés en favorisant la densification du milieu bâti et la mixité des usages dans le respect de la vocation des quartiers et du choix des citoyens de se localiser où ils veulent.
- Identifier des zones prioritaires de développement.
- Réduire l'offre de terrains résidentiels disponibles à court terme.
- Prioriser les développements visant à minimiser les investissements publics.
- Encourager les promoteurs immobiliers à adopter les mesures de gestion proposées par la Ville en leur faisant bénéficier d'autres avantages (bonification du zonage).

5.3 Commentaires identifiés lors de la rencontre d'amorce :

- L'idée de définir des zones prioritaires de développement est généralement bien reçue. Certains promoteurs conviennent qu'on trouve à Gatineau des projets qui sont trop éloignés du milieu urbain adjacent.
- En revanche, le redéveloppement semble être réalisable uniquement dans les secteurs de haute densité tel le centre-ville de l'île de Hull. Les promoteurs sont d'avis qu'il y a des espaces sous-utilisés dans la trame urbaine de Gatineau. Cependant, il leur est difficile de concevoir densité et redéveloppement à Gatineau lorsque de nombreux terrains sont prêts au développement en milieu péri-urbain, à Chelsea et à Cantley, et ce sans réelle contrainte de transport et à proximité du centre.

5.4 Autre piste d'action à privilégier identifiée lors de la rencontre d'amorce :

- Éviter le développement saute-mouton sur le territoire.

ANNEXE 1

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

- Ville de Gatineau, *Plan stratégique 2003-2007*, septembre 2003.
- Ville de Gatineau, Compilation des discussions tenues lors du Forum sur l'Avenir de Gatineau, document de référence, avril 2003.
- Ville de Gatineau, Compilation des pistes d'action identifiées lors des activités de participation et de consultation précédant le Forum sur l'Avenir, document de référence, mars 2003.
- Claude Sirois, section de la planification stratégique de la Ville de Gatineau, *Sommaire des mémoires déposés à la Commission des choix stratégiques*, février 2003.
- Ville de Gatineau, Mémoires déposés à la Commission des choix stratégiques, décembre 2002.
- Ville de Buckingham, *Plan d'urbanisme*, octobre 2000.
- Communauté urbaine de l'Outaouais, *Schéma d'aménagement*, janvier 2000.
- Ville de Gatineau, *Plan d'urbanisme*, août 1999.
- Ville de Masson-Angers, *Plan d'urbanisme*, janvier 1992.
- Ville de Hull, *Plan d'urbanisme*, novembre 1990.
- Ville d'Aylmer, *Plan d'urbanisme*, septembre 1988.

ANNEXE 2

LISTE DES PARTICIPANTS

LISTE DES PARTICIPANTS

Les personnes suivantes ont participé à la rencontre d'amorce :

- DAIGNEAULT, Marc – G. Lemay Construction (1998) inc. ;
- HUNEAULT, Guy – Président, Chambre immobilière de l'Outaouais ;
- JOANISSE, Michel – Construction Bouladier ;
- LAPALICE, Robert – Construction Beau-Gîte ;
- LAVOIE, Gérald – Limbour construction ;
- LE QUÉRÉ, Nicole – Association de la construction de l'Outaouais ;
- MASSE, Charles – Le Groupe Heaffy ;
- MONDOUX, Roger – Royal Lepage Outaouais ;
- MONTREUIL, Claude – CDM Construction enr. (APCHQ) ;
- PILON, Michel – Le groupe Brigil construction (APCHQ) .

ANNEXE 3

LISTE DES PERSONNES INVITÉES

LISTE DES PERSONNES INVITÉES

Les personnes suivantes ont reçu une invitation à participer à la rencontre d'amorce :

- BRUNET, Raymond - ED Brunet et fils (CDÉG);
- DAIGNEAULT, Marc – G. Lemay Construction (1998) inc.;
- FALARDEAU, Jérôme - Courtier, promoteur;
- HUNEAULT, Guy – Président, Chambre immobilière de l'Outaouais;
- JOANISSE, Michel – Construction Bouladier;
- LAPALICE, Robert – Construction Beau-Gîte;
- LAVOIE, Gérald – Limbour construction;
- LE QUÉRÉ, Nicole – Association de la construction de l'Outaouais;
- MASSE, Charles – Le Groupe Heaffy;
- MONDOUX, Roger – Royal Lepage Outaouais;
- MONTREUIL, Claude – CDM Construction enr. (APCHQ);
- PILON, Michel – Le groupe Brigil construction (APCHQ);
- RAYMOND, Bernard – Multivesco;
- TREMBLAY, Charles - Junic (ACO).