



MÉMOIRE

Travaux de concordance - Révision du Plan d'urbanisme

Remis à la Ville de Gatineau dans le cadre des consultations sur le plan d'urbanisme (500-2020)

Mai 2020

Table des matières

1. Mise en contexte	3
2. Sommaire des recommandations	4
3. Commentaires sur les données utilisées	5
4. Commentaires sur les travaux de concordance	9
5. Commentaires sur la forêt Boucher	10
5.1 Écoterritoire	10
5.2 Pôle mixte des Allumettières	11
5.3 Grilles de zonage	14
5.3.1 Grilles Ha-13-112, Co-13-039 et Co-13-049	14
5.3.2 Grille Re-13-048	15
5.3.3 Grilles Co-13-066 et Co-13-067	15
5.3.4 Grille Ha-13-065	16
6. Conclusion et recommandations	17

Liste des figures

Figure 1 Carte de la forêt Boucher tirée de AECOM (2010)

Figure 2 Carte de la forêt Boucher tirée de Canards Illimités (2017)

Figure 3 Portion approximative du lot visée par l'affectation multifonctionnelle dans la forêt Boucher

Figure 4 Réseau routier projeté dans la forêt Boucher

Crédits

Recherche et rédaction : Marianne Strauss, M. Env. – Directrice générale, Fondation forêt Boucher.

Photo : Milieu humide dans la forêt Boucher / Marianne Strauss

1. Mise en contexte

La Fondation forêt Boucher est un organisme de bienfaisance créé en 2007 qui a pour mission de protéger, de préserver et de mettre en valeur la flore et la faune de la forêt Boucher, notamment en acquérant des parcelles de terrain, en aménageant son territoire et en organisant des projets environnementaux pour préserver ses écosystèmes et éduquer le public sur l'importance de protéger la forêt Boucher, ou encore sur l'écologie en général.

Avant toute chose, la Fondation forêt Boucher tient à souligner et à saluer tous les efforts de protection qui ont été consentis par la Ville de Gatineau dans les dernières années : engagement à créer le parc de la Forêt-Boucher, acquisition de terrains, octroi du statut d'écoterritoire à l'ensemble de la forêt, modification de l'affectation du territoire et signature d'une entente de gestion avec la Fondation forêt Boucher en mai 2019. Il s'agit d'avancées dignes de mention, qui marquent

une volonté claire de la Ville de Gatineau de protéger et mettre en valeur un des plus grands boisés sur son territoire.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) adopté en 2015 contient une vision progressiste et innovante du développement urbain à Gatineau. En matière d'environnement et de développement durable, il place notre ville parmi les plus ambitieuses du Québec. Nous tenons à exprimer notre satisfaction de voir que « procéder à la création du parc de la [Forêt-Boucher] sur les propriétés appartenant à la Ville de Gatineau » est le premier moyen de mise en œuvre énoncé dans le plan d'urbanisme 500-2020 pour la valorisation de son patrimoine naturel.

Cependant, les travaux de concordance en cours actuellement suscitent des questionnements et des commentaires de notre part que nous partageons dans le présent document.

2. Sommaire des recommandations

Nos recommandations à cet effet sont les suivantes :

1. Mettre à jour les études de caractérisation des boisés et des milieux humides et tenir compte des données à jour du CDPNQ et/ou;
2. Faire produire des études à jour sur la caractérisation écologique de la forêt Boucher d'ici l'adoption de la concordance;
3. Rendre ces données disponibles à la Fondation forêt Boucher et impliquer cette dernière dans les décisions qui toucheront directement le territoire (affectation, zonages, désignation de boisés, plan régional de gestion des milieux humides et hydriques et dans le comité conjoint entre la Ville de Gatineau et le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques sur la question des écoterritoires et des corridors verts);
4. Élaborer une réglementation sur la conservation des milieux humides dans les écoterritoires et les corridors verts qui soit conforme à la loi provinciale;
5. Revoir les grilles de zonage afin de les rendre conformes à la vocation du parc de la Forêt-Boucher décrite dans le Plan directeur du parc de la Forêt-Boucher, adopté par le conseil municipal le 14 mai 2019;
6. Prévoir et publiciser les modalités de consultation du public pour la mise à jour du PIIA des boisés et l'encadrement des projets envergure;
7. Élaborer un PIIA pour les écoterritoires et les corridors verts afin d'assurer la protection maximale du milieu naturel, de ne permettre qu'un développement à échelle humaine et d'imposer des normes architecturales et paysagères qui s'harmonisent avec le milieu naturel dans lequel les nouveaux quartiers s'insèrent. Élaborer ce PIIA en s'inspirant des meilleures pratiques encadrant le développement d'écoquartiers;
8. Préciser la façon dont la Ville évaluera l'opportunité d'acquérir des milieux forestiers d'intérêt, des milieux naturels à haut potentiel de biodiversité ou d'en appuyer l'acquisition à des fins de conservation, ainsi que de fixer des priorités pour l'acquisition de milieux humides ciblés pour la conservation, tel que prévu au SADR.

3. Commentaires sur les données utilisées

Nous avons attentivement pris connaissance de l'Annexe A Cadre de référence du plan de gestion des milieux naturels (PGMN), que l'on trouve à la page 225 du SADR. Nous avons porté une attention toute particulière à la méthodologie.

La section sur les données utilisées présente quatre études commandées par la Ville¹.

Les études de DDM et d'AECOM datant de plusieurs années, il est nécessaire qu'elles soient mises à jour, afin de s'assurer d'avoir des données exactes dans le cadre du processus de la concordance. Il est d'ailleurs prévu de mettre à jour l'étude de caractérisation des boisés au point 399 de page 6-103 du SADR. Dans cet exemple très précis, l'étude de 2004 intitulée « La valeur écologique des boisés » de la firme Del Degan, Massé et Associés a permis d'établir une première caractérisation de l'ensemble des écosystèmes forestiers situés sur le territoire gatinois en se basant sur des données aériennes datant du début 1990, sur les mentions d'espèces menacées disponibles en 2004 et sur les milieux humides identifiés sur les cartes écoforestières des années 1990.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner que la liste des espèces menacées disponible en 2004 n'était absolument pas à jour dans le cas de la forêt Boucher. La Fondation forêt Boucher a notamment constaté que les données des bioblitz de 2010 et 2011 n'avaient pas été soumises au Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ).

De plus, une mention de tortue mouchetée (espèce en voie de disparition selon le COSEPAC) (Piché et al., 2017) observée en 2014 et 2015 n'était pas incluse dans l'étude de DDM. La liste des espèces recensées dans la forêt Boucher au CDPNQ a été mise à jour en 2018 par le biologiste Carl Savignac, incluant les résultats du bioblitz de 2018 et plusieurs mentions d'espèces à statut précaire. Nous pensons que ces données pourraient avoir un impact important sur la valeur écologique attribuée à la forêt Boucher et que certains secteurs de la forêt, incluant une érablière à caryer cordiforme, devraient se voir attribuer le statut de boisés de conservation.

¹ 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 : secteurs Gatineau (Gagné, 2010) et Aylmer (Bernard, 2010)

Fiche sur la biodiversité biologique (CIMA, 2011)

De la même façon, la carte des milieux humides dans le rapport AECOM « Inventaire des milieux humides et des cours d'eau » de 2010 ne dresse pas un portrait réaliste des milieux humides et hydriques puisque la cartographie réalisée par Canards illimités, la Ville de Gatineau et le gouvernement du Québec en 2017 démontre qu'il y a beaucoup plus de milieux humides sur le territoire de la forêt Boucher (voir figures sur la page suivante). Ainsi, il serait pertinent de refaire une évaluation de l'importance des milieux humides, si cela n'est déjà fait dans le cadre de l'élaboration du plan régional de gestion des milieux humides et hydriques.

Avec les développements immobiliers et commerciaux à l'intérieur du périmètre de la forêt Boucher qui seront rendus possibles dès l'adoption des règlements de concordance, nous demandons à la Ville de Gatineau de mandater des consultants pour mettre à jour les études de caractérisation écologique de la forêt Boucher. La Fondation forêt Boucher contribue à cet effort grâce à des bénévoles et à des projets de bioblitz mais nous pensons que la Ville a davantage de ressources pour dresser un portrait clair et à jour de la valeur écologique des écosystèmes de la forêt Boucher. Ces connaissances seront nécessaires pour l'évaluation des projets de développement et la validation des études qui seront présentées par le promoteur lui-même, en vertu de l'article 52.6 du règlement 501-2005.

Valeur écologique des milieux humides et leur situation d'analyse selon la classification du MDDEP - Secteur Aylmer et Hull -

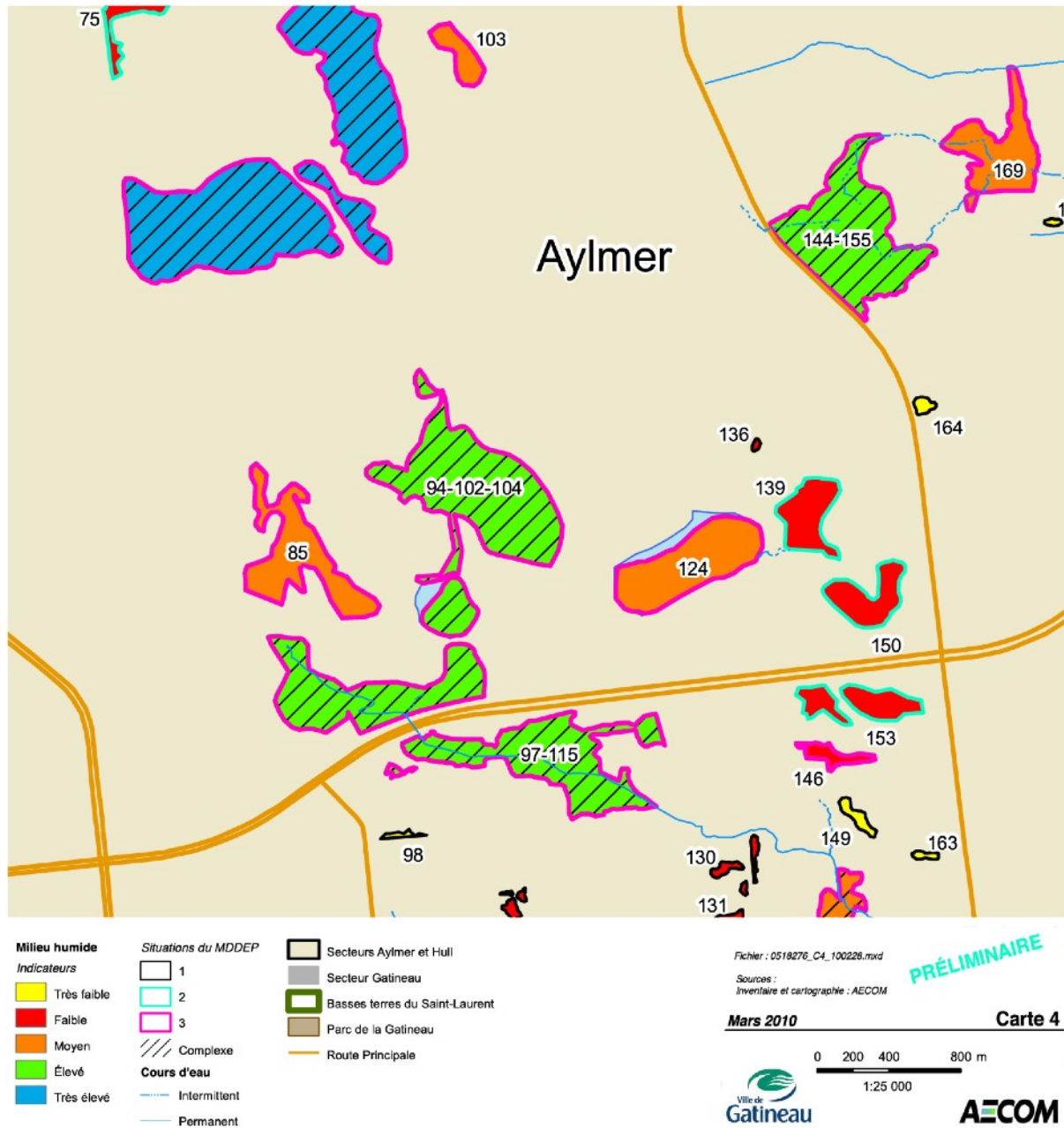


Figure 1 Carte de la forêt Boucher tirée de AECOM (2010)

4. Commentaires sur les travaux de concordance

Dans le plan d'urbanisme, la Ville de Gatineau fait le constat que, comparativement à d'autres villes québécoises, elle dispose à l'heure actuelle de peu d'outils lui permettant de mieux protéger les arbres existants lors de travaux sur les propriétés privées. Cette situation est préoccupante, au regard de tout le développement immobilier qui se fait dans la ville à l'heure actuelle, incluant celui qui est prévu dans la forêt Boucher. Il nous semble donc prioritaire de mettre en place la réglementation pour atteindre la vision ambitieuse que se fixe la Ville dans SADR au niveau de la protection des milieux naturels et de la création de milieux de vie complets et écoresponsables.

Si le plan d'urbanisme fait de nombreuses références à l'importance de protéger et valoriser le patrimoine naturel et de favoriser l'intégration de milieux naturels et bâtis, il reste assez vague sur les mesures concrètes pour y arriver. Il nous semble que les outils réglementaires connexes qui concrétiseront ces bonnes intentions seront élaborés en parallèle au processus de révision du plan d'urbanisme. Nous souhaiterions connaître les liens qui seront faits entre la mise à jour ou l'élaboration de ces documents, ainsi que l'échéancier pour les réaliser².

Nous souhaitons connaître le plan de travail et être tenus au courant de l'avancement des travaux, ainsi qu'avoir accès aux résultats des études qui seront menées et les analyses qui en seront faites par les services concernés, particulièrement en lien avec la forêt Boucher.

Nous souhaitons que l'adoption de ces réglementations fassent l'objet de consultations publiques, puisqu'il s'agit d'enjeux qui interpellent énormément les citoyens de Gatineau, et plus particulièrement de l'ouest de la ville.

Dans le SADR, il est indiqué que la Ville évaluera l'opportunité d'acquérir des milieux forestiers d'intérêt, des milieux naturels à haut potentiel de biodiversité ou d'en appuyer l'acquisition à des fins de conservation, ainsi que de fixer des priorités pour l'acquisition de milieux humides ciblés pour la conservation (p. 6-102 et 6-103). Cette intention ne se reflète pas dans les moyens de mise en œuvre de l'orientation 3 et nous souhaiterions que, pour être conforme au SADR, le plan d'urbanisme indique des actions à cet effet.

² Plan de gestion des milieux naturels ;

Plan régional des milieux humides et hydriques, incluant les priorités pour l'acquisition de milieux humides ciblés pour conservation, tel que stipulé dans le SADR;

Plan d'implantation et d'intégration architecturale sur les boisés ;

Encadrement réglementaire des projets d'envergure.

5. Commentaires sur la forêt Boucher

Nous avons quelques commentaires plus précis sur les éléments du SADR et de la concordance qui touchent directement la forêt Boucher.

5.1 Écoterritoire

Nous nous réjouissons que l'ensemble du territoire de la forêt Boucher ait été désigné « écoterritoire ». Nous notons qu'il est proposé dans le SADR de créer un comité de travail rassemblant les intervenants de la Ville et du MDDEP afin de définir les mesures de protection qui seront exigées à l'intérieur des écoterritoires. Nous croyons que cette idée est des plus pertinentes et nous demandons à prendre part à ce comité, étant gestionnaire de l'un des deux écoterritoires de Gatineau. Ce comité, qui devrait comprendre des experts qualifiés et indépendants, notamment un biologiste, devrait évaluer la façon dont les projets répondent aux critères de contraintes d'interventions dans les écoterritoires afin d'émettre des recommandations pour le CCU et pour le conseil municipal.

Nous notons avec inquiétude qu'à l'article 330.16 de 502-2005, la mention du SADR "Aucune destruction de milieux humides à l'exception des interventions liées aux travaux d'utilités publiques (incluant les routes)" ne s'y trouve pas. Il est impératif que des mesures allant dans ce sens soient très clairement énoncées dans la réglementation de la Ville, de façon conforme à la loi provinciale. En effet, dans son document « Les plans régionaux des

milieux humides et hydriques - Démarche d'élaboration » (2019), le MELCC mentionne que « la MRC peut adopter une réglementation afin d'assurer la conservation des MHH, au moyen du document complémentaire ou de réglementations particulières. Elle peut également transmettre aux municipalités locales les objectifs qu'elle veut atteindre afin que ces dernières adoptent une réglementation conforme aux orientations du SAD ». Nous demandons à la Ville d'explorer les façons d'adopter une réglementation qui assure la conservation des milieux humides dans la forêt Boucher.

De plus, nous demandons qu'un PIIA sur les écoterritoires et les corridors verts soit élaboré, car nous croyons que la réglementation prévue sur les projets d'envergure ne sera pas suffisante. Les caractéristiques écologiques des écoterritoires et des corridors verts sont uniques et doivent faire l'objet d'une réglementation particulière, notamment pour proposer des dispositions précises de protection et de mise en valeur des milieux naturels, incluant les milieux humides, et en lien avec l'article 330.16 du règlement 502-2005.

Ce PIIA précisera les normes et contraintes architecturales qui s'appliqueront dans les écoterritoires pour une harmonisation optimale avec le milieu naturel. La Ville doit favoriser un développement à échelle humaine dans la forêt Boucher et intégrer dans le PIIA des contraintes de développement s'inspirant des meilleures pratiques en matière d'urbanisme durable. Elle pourra y obliger le développement d'écoquartiers ou de quartiers durables (pas comme celui de Connaught mais plutôt en s'inspirant de modèles où le principe d'écoquartier est adéquatement appliqué), en mettant une emphase toute particulière sur

une architecture et l'usage de matériaux compatibles avec le paysage naturel des écoterritoires et des corridors verts.

La Ville pourrait élaborer cette réglementation en s'inspirant des 33 principes énoncés par Vivre en Ville (objectifsecoquartiers.org) ou encore en se basant sur des exemples inspirants comme le projet Urbanova à Terrebonne (et son manuel d'urbanisme durable), ainsi que sur les études de cas de Vivre en Ville³.

5.2 Pôle mixte des Allumettières

Nous sommes préoccupés par le développement à venir dans la forêt Boucher. Notamment, nous constatons qu'une partie de la forêt Boucher fait partie du « Pôle mixte des Allumettières » et qu'elle est donc comprise dans un pôle de développement et de densification intenses. Nous ne comprenons pas comment cela n'aura aucun impact sur l'intégrité écologique de la forêt Boucher, un des deux seuls écoterritoires de la ville.

Pour le secteur « à valoriser », nous souhaitons comprendre de quelle façon un développement peut être prévu alors que le terrain est en grande partie en milieu humide. Nous comprenons que l'obtention du certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la LQE soit de compétence provinciale mais nous espérons que le PIIA sur les boisés ou encore le plan régional de gestion des milieux humides et hydriques, ou encore mieux, un PIIA sur les écoterritoires et les corridors verts, viendront encadrer de façon stricte les projets en milieu humide, tel que mentionné dans la précédente section.

³ https://vivreenville.org/media/285968/venv_2014_donnervieecoquartiers_br-extrait.pdf?fbclid=IwAR2dMVKFjtxAkAEc4XzV7Yi74Fp8N6StVqPipWojgGxRKM13F4Jitz7FegQ

Milieux humides dans la section est de la Forêt Boucher



Figure 3 Portion approximative du lot visée par l'affectation multifonctionnelle dans la forêt Boucher



Figure 4 Réseau routier projeté dans la forêt Boucher

Par ailleurs, nous nous questionnons quant à savoir l'impact que le réseau routier projeté aura sur la connectivité écologique du réseau de milieux humides dans la forêt.

Il s'agit là d'un obstacle supplémentaire pour la connectivité avec les quelques milieux naturels restants dans le Plateau, dont le marais du parc du Marigot.

En résumé, nous souhaitons qu'une réglementation vienne rapidement encadrer les possibilités de développement dans la forêt Boucher et ce, en s'assurant de le faire de la façon décrite dans l'orientation 3.1 pour le pôle mixte des Allumettières (p. 63), soit d'« intégrer, et valoriser, les milieux naturels d'importance au sein des nouveaux projets de développement ».

5.3 Grilles de zonage

Nous avons consulté les grilles de zonage récemment mises à la disposition du public et nous avons des commentaires pour chacune d'entre elles. Dans certains cas, surtout en ce

qui a trait à l'affectation récréative, nous n'avons pas l'impression que les grilles ont été révisées pour s'adapter à la vocation du parc de la Forêt-Boucher.

5.3.1 Grilles Ha-13-112, Co-13-039 et Co-13-049

Nous saluons la volonté de la Ville de « procéder à la révision du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale pour favoriser l'innovation architecturale et une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse des projets de développement⁴ ».

En ce sens, nous nous questionnons quant à l'impact visuel et esthétique qu'auront des bâtiments de 10 étages le long des artères Vanier et Allumettières. Nous voyons difficilement comment cela s'insèrera bien dans le paysage bucolique de la forêt Boucher.

De la même façon, nous comprenons la volonté de la Ville de vouloir densifier en instaurant des minimums de 4 à 20 logements par bâtiment. Nous demandons cependant que des normes esthétiques particulières, tant en termes d'architecture que de maintien de la canopée, soient établies pour les développements dans les écoterritoires afin de ne pas assister à un développement similaire à ce qui se fait actuellement dans le reste de la ville (par exemple, dans le Plateau). Cela pourra se faire à travers le PIIA proposé à la section 5.1 du présent document. À cet effet, nous ne pensons pas que des tours de 10 à 15 étages près de la forêt et dans la forêt soient compatibles avec du développement à échelle humaine et avec la préservation du caractère patrimonial du paysage naturel de l'écoterritoire qu'est la forêt Boucher.

⁴ Page 24 du règlement 500-2020

5.3.2 Grille Re-13-048

Dans les « usages spécifiquement permis », le code 7431 est celui de plage. Cela ne s'applique pas à la vocation du parc de la Forêt-Boucher, ni à son environnement naturel.

Au meilleur de notre compréhension des usages, nous proposons plutôt que soient permis ces usages dans la catégorie P1 :

- 7422 Terrain de jeu (ce terrain a été conçu pour le jeu et la récréation).
- 7429 Autres terrains de jeu et pistes athlétiques.
- 7611 Parc pour la récréation en général
- 7639 Autres parcs

Ainsi que l'ajout de certains usages dans la catégorie R1 :

- 7492 Camping sauvage et pique-nique (comprend tous les terrains sans aménagement sauf
- 7499 Autres activités récréatives
- 7516 Centre d'interprétation de la nature
- 7522 Camp de groupes et base de plein air sans dortoir
- 7529 Autres camps de groupes

5.3.3 Grilles Co-13-066 et Co-13-067

Renommer les grilles Re, car il ne s'agit pas de zones commerciales.

Il nous semble que beaucoup d'usages sont permis dans ces sections du parc de la Forêt-Boucher et, si cela ne nous inquiète pas pour les lots appartenant à la Ville de Gatineau, nous pensons qu'un effort de restriction des usages permis devrait être fait pour éviter le développement d'usages non désirables dans le lot privé inclus dans ces grilles de zonage. Nous croyons que les usages dans les catégories CFI, CMI et CGI ne devraient pas s'appliquer sur l'écoterritoire de la forêt Boucher. De plus, les usages dans ces catégories spécifiquement permis ne sont pas adaptés à la vocation du parc de la Forêt-Boucher (le code 7445 est celui de « Service d'entretien, réparation et hivernation d'embarcations »). L'usage 5812 en référence dans les notes n'existe pas.

Pour la catégorie R1, plusieurs usages de la sous-catégorie r1b devraient être des usages spécifiquement exclus en raison de leur incompatibilité avec la vocation du parc de la Forêt-Boucher. Nous proposons donc que soient spécifiquement permis les mêmes usages que pour la grille précédente.

Dans la catégorie P1 :

- 7422 Terrain de jeu (ce terrain a été conçu pour le jeu et la récréation).
- 7429 Autres terrains de jeu et pistes athlétiques
- 7611 Parc pour la récréation en général
- 7639 Autres parcs

Dans la catégorie R1 :

- 7492 Camping sauvage et pique-nique (comprend tous les terrains sans aménagement sauf
- 7499 Autres activités récréatives
- 7516 Centre d'interprétation de la nature
- 7522 Camp de groupes et base de plein air sans dortoir
- 7529 Autres camps de groupes

Pour la grille CO-13-066, il est recommandé d'enlever toute possibilité d'usages compris dans la catégorie R2, car cela n'est pas compatible avec le plan directeur du parc de la Forêt-Boucher, adopté par le conseil municipal, qui interdit les sports motorisés. Par ailleurs, nous ne pensons pas que les sports extrêmes ont leur place dans le parc.

5.3.4 Grille Ha-13-065

Renommer la zone Re, car il ne s'agit pas d'une affectation résidentielle.

Il est impératif d'enlever tout usage H dans le parc de la Forêt-Boucher, surtout qu'il est ici question de bâtiments de 1 à 3 étages et comprenant de 1 à 24 logements.

6. Conclusion et recommandations

En conclusion, la Fondation forêt Boucher est très fière d'être une partenaire de la Ville de Gatineau pour la protection et la mise en valeur de la forêt Boucher. Afin d'assumer son rôle de gestionnaire des terrains voués à devenir un parc et de se conformer à sa mission de protection de la forêt Boucher, nous souhaiterions être activement impliqués en amont des décisions qui se prennent sur la vocation et l'utilisation de ce territoire, même

en dehors des limites du parc. Nous avons une expertise et un réseau de bénévoles qui peuvent être mis à contribution et qui peuvent permettre de prendre les bonnes décisions pour l'avenir de l'écoterritoire qu'est la forêt Boucher, en collaboration avec la Ville de Gatineau et avec les autres parties prenantes de la protection et du développement de la forêt Boucher.