

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

299^e séance spéciale tenue le 8 mars 2021 à 17 h 30

Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Jocelyn Blondin, président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 5)

Cédric Tessier, vice-président – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 8)

Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Jorge Magalhaes – Professionnel

Johanne Légaré – Citoyenne

Marie-Anne Marin – Citoyenne

Michel A. Vézina – Citoyen

Laurent Robillard-Cardinal – Citoyen

Stéphane Blais – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, service de l'urbanisme et du développement durable

Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Autres membres du conseil

Jean-François LeBlanc – Conseiller, district du Lac-Beauchamp (n° 15)

Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)

ABSENCES :

Ressources internes

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

Marc Chicoine – Directeur adjoint, services de proximité et programmes

Séance publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 31.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec ajout aux varia d'un point concernant les contestations au Règlement de zonage à la Commission municipale du Québec.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier



PRÉSIDENT



Mathieu Archambault
SECRÉTAIRE

3. Période de questions des personnes intéressées

Six interventions citoyennes ont été reçues par le secrétaire, concernant le projet d'ouverture de l'aire d'expansion des Vallées pour le développement, et sont lues aux membres.

La première provient de Claude Montreuil, président de CM construction :

Le promoteur du projet désire offrir la possibilité aux citoyens de la Ville de Gatineau (secteur Bellevue) de créer un milieu de vie complet avec une garderie et des commerces de quartier afin d'améliorer leur qualité de vie en réglant les nombreux problèmes qui persistent depuis plusieurs années.

- 1. Don d'un terrain de 4 acres à la CSSD pour la construction d'une école primaire.*
- 2. Don d'un terrain pour la construction d'un bassin de rétention d'une dimension de 27 000 m³ pour régler les problèmes des eaux de surface au Nord de la rue Chambord.*
- 3. Don de terrains pour la construction d'une piste cyclable qui rejoindra le raccordement de la Ville de Gatineau au sud de l'autoroute 50 (Lorrain);*
- 4. Don de terrains boisés d'environ 90 acres pour des parcs et des espaces verts;*
- 5. Le promoteur s'engage à assumer sa quote-part des infrastructures requises en fonction de ses besoins (principe d'utilisateur-payeur) à son entière satisfaction.*

Tous ces engagements sont conditionnels à l'acceptation de l'ensemble du projet par toutes les autorités gouvernementales, par la Ville de Gatineau et tous ses services et par le promoteur.

Par ailleurs, nous comprenons, qu'au préalable, le plan préliminaire déposé par la firme BC2 – 2 avril 2020, devra être ajusté afin de se conformer au critère de densité de 30 logements à l'hectare exigé par la Ville.

Ce document d'engagement est valide pour une période de 8 mois à partir de la date de cette lettre.

La deuxième provient également de Claude Montreuil, président de CM construction :

FAMILLE et ÉDUCATION

Le 20 août 2020, le ministère de l'Éducation annonçait le financement de 28,4 millions de dollars pour la construction d'une école primaire de 23 classes sur son territoire. L'établissement sera situé dans la partie nord du district de Bellevue, à Gatineau. Le promoteur s'est engagé à céder un terrain de 4 acres à la CSSD pour la future école. Les citoyens qui attendent depuis plusieurs années pourront enfin bénéficier d'une école et d'une garderie à distance de marche. (voir plan Handfield priorité 1)

ENVIRONNEMENT

Bassin rétention

La ville de Gatineau a mandaté la firme Lasalle/NHC pour une étude afin de régler les problèmes d'eaux de surface et les refoulements d'égouts reliés aux inondations de 2017-2018 dans le secteur au nord de la rue Chambord. Pour donner suite à cette information, M. Montreuil s'engage à agrandir son bassin au sud de son projet d'une dimension de plus de 27000m² (7 acres). Cette belle initiative permettra aux citoyens de retrouver une quiétude et redonner à leur propriété leur juste valeur. Les Propriétaires pourront à nouveau assurer leur résidence. (voir plan Handfield priorité 2)

Parc

90 acres de terrain boisé seront conservées pour un Parc, la partie développable se trouve sur la terre non boisée donc aucune coupe d'arbres.

Rainette Faux-Grillon

Deux études ont été faites en 2018 et 2020, aucune n'a statué la présence de rainettes faux-grillon sur le site proposé au développement.

Piste cyclable (transport actif)

Le promoteur a intégré dans son plan une piste cyclable qui rejoindra le raccordement de la ville de Gatineau au sud de l'autoroute 50 (Lorrain). (voir plan Handfield priorité 3)

Transport en commun

Desservi par la STO et 2 stations Rapibus à moins de 4km du projet (Lorrain et Labrosse).

ÉCONOMIE LOCALE

1500 Emplois à distance de marche (moins d'un kilomètre) 600 emplois à la STO, 400 emplois pour le Service d'ambulance, 500 emplois est prévu dans le nouveau Parc d'affaires Labrosse pour 2021 en plus des commerces du futur développement.

DENSITÉ

Le promoteur se conformera aux exigences de la ville de Gatineau en ce qui concerne la densité. Les plans répondent aux besoins des familles qui sont la recherche d'un type d'habitation familiale en s'intégrant très bien aux maisons du secteur Bellevue Nord qui sont construites depuis plus de 45 ans. Ce projet favorisera l'arrivée de nouvelles familles à Gatineau au lieu qu'ils quittent pour s'installer en périphérie.

SERVICES MUNICIPAUX

Borné au sud de l'autoroute 50, à l'est de la route provinciale 366 et à l'ouest du Boui. Labrosse, ce secteur est desservi par les conduits d'aqueduc sur Chambord existant depuis 1999. Ce secteur n'est plus dans la zone agricole depuis le 13 mai 1991.

Le projet domiciliaire Chambord d'une superficie de 250 acres est la matérialisation du potentiel de développement de toute une communauté. C'est l'opportunité pour les citoyens de vivre une excellente qualité de vie familiale en ayant des services essentiels à proximité.

Le don des terrains tels que le bassin de rétention, l'école et la piste cyclable sont conditionnels à l'acceptation du projet dans son ensemble.

La troisième provient de Manon Dufour, directrice générale du Centre des services scolaires des Draveurs :

Faisant suite à l'annonce ministérielle, en août dernier concernant l'ajout d'espace pour la construction d'une école primaire dans le secteur Est de Gatineau, nous désirons vous faire part de l'état de la situation concernant ce dossier.

Nous souhaitons rappeler que le Centre de services scolaire des Draveurs (CSSD) a expertisé 17 terrains à Gatineau et à Val-des-Monts avant de déposer une demande au ministère de l'Éducation (MEQ) en octobre 2019. L'école du Sommet a donc été construite à Val-des-Monts. Lors de cette recherche de terrain au nord de l'autoroute, secteur Gatineau, seul le terrain, offert gratuitement par monsieur Claude Montreuil, situé près du chemin Chambord était conforme. Ainsi, lors de notre récente demande d'ajout d'espace pour la nouvelle école en 2020, le MEQ a été avisé que ce terrain était notre seule alternative en raison des facteurs de proximité afin de desservir notre clientèle scolaire. De plus, lors d'une rencontre la Ville de Gatineau nous avait confirmé qu'il était permis de construire une école primaire sur ce site en faisant une demande d'usage conditionnel.

Cette construction permettra au CSSD d'ajouter 487 places-élèves soit 6 locaux de maternelles, 17 locaux de classe régulière et les locaux de service afférents. Le CSSD a procédé à une répartition de toute sa clientèle afin de rentabiliser les espaces actuels existants, la mise aux normes de nos bâtiments et le déploiement des maternelles 4 ans. Notez que ce secteur n'est pas desservi par un CPE. Les parents apprécieraient grandement ce nouveau service.

Afin de réduire l'impact sur les familles et de favoriser le sentiment d'appartenance au quartier, nous avons rassemblé les élèves de ce secteur, qui fréquentaient cinq écoles différentes, dans le même édifice (Brébeuf) en attendant la construction. Notez que cet édifice servira à mettre en place la première école Alternative du territoire de la Ville de Gatineau afin de répondre aux besoins exprimés des parents.

Le MEQ exige d'avoir plusieurs rencontres avec eux afin de connaître l'avancement des travaux pour ce projet de construction. Selon la convention du MEQ, l'objectif visé dans ce processus est d'ouvrir cette école primaire en septembre 2023. Cet échéancier peut être légèrement repoussé, si nous faisons la démonstration que les choses avancent. Sinon, nous pourrions perdre le financement (28M\$).

Le CSSD s'inspire de la Loi sur l'instruction publique qui stipule qu'elle doit desservir sa clientèle avec des services de proximité et c'est dans cet esprit que nous souhaitons poursuivre notre mission. Nous sommes disposés à travailler avec la ville afin d'offrir les locaux de l'école pour des services de proximité aux citoyens dans un esprit d'école communautaire.

La quatrième provient de Robert Bussière, député de Gatineau :

Je prends quelques instants aujourd'hui pour vous souligner mon support au projet de l'école Bellevue-Nord du Centre de services scolaires des Draveurs.

D'une part, je souligne le défi important qui a été surmonté afin d'identifier un site pour la construction de cette nouvelle école. Pour ce faire, plusieurs critères ont été pris en compte. Inutile de dire que le choix et le processus d'acquisition sont de plus en plus complexes. Dans le cas de ce projet, le terrain retenu a été le résultat d'expertises touchant plus de 17 terrains potentiels et sa cession a fait l'objet d'un accord avec son propriétaire actuel.

D'autre part, tout projet de nouvelle école doit répondre aux besoins en services scolaires de son secteur. Cette école permettra de répondre à des besoins d'une partie de la Ville en permettant une meilleure proximité avec sa clientèle. Elle permettra également de répondre aux besoins en services de garde et à la création de places pour la maternelle 4 ans. C'est ainsi un ajout d'un peu moins de 500 places-élèves pour les classes régulières et services afférents.

Enfin, je désire souligner tout le travail qui a été réalisé par les représentants du Centre de services scolaires des Draveurs qui ont permis d'obtenir les autorisations requises de la part du ministère de l'Éducation du Québec pour la construction de cette nouvelle école et également obtenir plus de 28M \$ nécessaire à sa réalisation.

Ce projet est pour moi prioritaire et je vous réitère mon offre de collaboration afin d'assurer sa réalisation dans les meilleurs délais.

La cinquième provient de Marja Beauchamp, Edith Girard et Valérie Langlais du Comité exécutif de Projet alternatif Gatineau :

Nous vous écrivons au nom de Projet alternatif Gatineau, le regroupement citoyen qui est à l'origine du projet d'ouverture d'une école primaire publique alternative à Gatineau. Nous visons à diversifier l'offre de service scolaire de la région et ainsi répondre aux besoins de centaines de familles.

Il y a déjà un an, la Commission scolaire des Draveurs a approuvé notre projet d'ouvrir une école publique alternative sur son territoire. Cependant, cette ouverture est conditionnelle à ce qu'une école primaire soit construite dans le quartier Bellevue-Nord.

C'est pour cette raison que nous sollicitons aujourd'hui votre appui afin que la construction de l'école dans le quartier Bellevue-Nord puisse débuter le plus rapidement possible. Ainsi, avec UNE construction, DEUX écoles verront le jour.

Le besoin est pressant puisque des centaines de familles de la région attendent avec impatience de pouvoir choisir une école qui correspond mieux à leurs valeurs éducatives. En effet, un sondage que nous avons fait l'été dernier démontre que près de 400 familles sont intéressées à inscrire leur enfant à l'école alternative que nous proposons. Selon nous, ce chiffre montre que l'offre actuelle ne semble pas répondre aux besoins de nombreuses familles. De plus, 160 familles se disent prêtes à déménager sur le territoire du Centre de services scolaire des Draveurs (CSSD) pour avoir accès à cette école, ce qui pourrait contribuer à l'évolution démographique de la Ville de Gatineau et du quartier dans lequel elle sera située.

En outre, ce projet permettra à la Ville de Gatineau de faire enfin partie d'un nombre croissant d'écoles membres du Réseau des écoles publiques alternatives du Québec (RÉPAQ) et de s'assurer ainsi de contribuer à l'innovation en éducation. Gatineau, quatrième ville en importance au Québec, ne compte actuellement aucune école publique alternative, alors que près d'une cinquantaine de ces écoles oeuvrent au Québec, certaines depuis plus de 40 ans. La multiplication de ces écoles témoigne pourtant de leur succès!

L'école publique alternative que propose Projet alternatif Gatineau vise à développer le plein potentiel de chaque élève en réunissant la triade élève-enseignant-parent autour d'une approche éducative concertée, dans une école communautaire. Également, l'apprentissage par projet que nous privilégions permet aux élèves d'acquérir les notions essentielles par l'entremise des arts, de l'environnement, de la santé globale et de l'entrepreneuriat, qui sont tous au coeur de la vie scolaire.

En respectant l'unicité de chaque élève et en offrant un suivi individualisé, l'école publique alternative favorise la mixité sociale et scolaire et est en mesure d'agir concrètement sur les éléments clés de la réussite éducative, soit la motivation, l'estime de soi et le sentiment d'appartenance, ce qui :

- *augmente le niveau de persévérance scolaire;*
- *augmente les chances de diplomation d'un plus grand nombre d'élèves;*
- *réduit le risque de décrochage scolaire (qui est d'ailleurs très élevé pour notre région).*

Ce n'est pas tout. Saviez-vous que les écoles publiques alternatives favorisent même la rétention de certains professionnels de l'éducation dont les valeurs éducatives ne correspondent pas exactement à celles de l'école traditionnelle? Ce type d'école valorise la profession d'enseignant, par exemple en offrant une grande souplesse pédagogique aux enseignants dans l'exercice de leurs fonctions, tout en respectant les obligations ministérielles.

En plus de ses retombées éducatives positives reconnues, l'école publique alternative représente un levier considérable dans la vision entrepreneuriale, socio-économique et culturelle de la Ville de Gatineau. Par des approches pédagogiques ciblées et des partenariats locaux, elle contribue au développement de la culture entrepreneuriale, artistique et communautaire et prépare les enfants à devenir les citoyens engagés de demain.

Enfin, nous travaillons avec acharnement depuis plus de sept ans pour faire de notre projet une réalité et nous avons franchi de nombreuses étapes cruciales. Entre autres, l'été dernier, nous avons lancé une campagne de mobilisation axée sur la dépendance de notre projet à la construction de l'école du quartier Bellevue-Nord. Après toutes ces années, nous croyons sincèrement que nos efforts ont porté leurs fruits. Mais aujourd'hui, nous avons besoin de vous.

Alors, que pensez-vous d'appuyer la construction de l'école dans le quartier Bellevue-Nord et ainsi aider le CSSD à ouvrir l'école publique alternative le plus tôt possible? Les centaines de familles qui l'attendent seront reconnaissantes de votre engagement à leur offrir un environnement scolaire qui leur ressemble.

Comme le dit si bien notre slogan, « l'alternative qui te ressemble, pour aller jusqu'au bout ensemble! »

Ceux et celles qui souhaitent en savoir davantage sur Projet alternatif Gatineau peuvent visiter notre site Web ou demander de recevoir notre dossier de presse électronique.

Enfin, la sixième provient de Marc Champagne, président de l'Association des résidents de Bellevue-Nord :

Au nom de l'Association que je préside, je tiens à me prononcer en faveur de l'ouverture de l'aire d'expansion urbaine des Vallées, mieux connue sous le nom de Bellevue Nord ou encore de la zone blanche. Le projet d'ensemble qui est sur la table permettra d'améliorer notre qualité de vie de bien des façons.

Tout d'abord, la construction de l'école primaire est attendue depuis des années. Le gouvernement du Québec a approuvé cette construction l'été dernier et les fonds nécessaires à sa réalisation ont été envoyés au Centre de service scolaire des Draveurs un peu avant la fin de l'année 2020. Le principal propriétaire terrien du secteur, Monsieur Claude Montreuil, a aussi accepté de donner un terrain de quatre acres au CSSD. Une économie de près de cinq millions de dollars pour la Ville de Gatineau qui a maintenant l'obligation de fournir les terrains pour ces nouvelles constructions.

Cette école permettra aux jeunes de se rendre à l'école à pied au lieu de prendre l'autobus pour aller dans des écoles situées à l'extérieur du quartier. Ils pourront grandir dans le quartier dans lequel ils développeront un sentiment d'appartenance. Ils pourront aussi participer à des activités parascolaires dans leur quartier grâce aux nouvelles installations de l'école.

De plus, le CSSD a convenu que cette nouvelle école primaire servira également de centre communautaire pour la tenue d'événements et d'activités qui animeront notre communauté qui ne bénéficie pas de telles installations pour l'instant. La Ville de Gatineau n'aurait donc pas à investir dans la construction d'un centre communautaire au cours des prochaines années.

Nous comprenons très bien que le don de ce terrain est conditionnel à l'ouverture de cette aire d'expansion qui permettra au promoteur de construire de nouvelles unités résidentielles. Dans votre décision, il vous faudra considérer d'autres facteurs inclus dans ce projet qui viendront améliorer nos services municipaux.

Dans le projet qui est soumis, le promoteur accepte de donner un terrain d'environ 6 acres pour l'aménagement d'un bassin de rétention afin de mieux gérer les eaux de surface. Un problème auquel nous faisons face depuis plusieurs années avec quelques événements d'inondations. Ce bassin devra être aménagé avec ou sans ce nouveau projet. À la différence que la Ville économiserait, avec le projet qui est sur la table, quelques millions de dollars pour l'acquisition du terrain. Ce bassin de rétention est essentiel pour nous.

Le promoteur veut aussi aménager un lien cyclable sécuritaire qui reliera notre secteur au sud de Bellevue, de l'autre côté de l'autoroute 50. Le projet suggère aussi la construction d'un CPE et de services commerciaux de proximité. Des services auxquels nous n'avons pas accès présentement. Les jeunes pourront aussi trouver des emplois dans leur quartier sans devoir être conduits par leurs parents à l'extérieur de Bellevue Nord pour un emploi à temps partiel. C'est sans compter les 90 acres de terres boisées qui seront offertes par le promoteur à la Ville de Gatineau. Note environnementale digne de mention : aucun arbre ne sera coupé dans ce nouveau développement suggéré.

Monsieur Claude Montreuil donne beaucoup dans cette entente. En plus d'améliorer globalement notre qualité de vie, des problèmes de services municipaux seront réglés. Ce développement est déjà prévu au schéma d'aménagement. Le faire maintenant est tellement plus avantageux que d'attendre plus tard. Les astres sont alignés, comme dirait l'autre!

Pour Bellevue Nord, ce projet représente que du positif à tous les niveaux et je souhaite que vous, les membres du CCU, y verrez également tous les avantages à autoriser l'ouverture de cette aire d'expansion.

Merci de contribuer à amener notre quartier ailleurs!

Séance huis clos

17 h 56

4. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme aura lieu le lundi 15 mars 2021.

5. Règlement d'administration – Ouvrir l'aire d'expansion urbaine des Vallées pour le développement – Lots 4 206 652, 4 313 992, 4 064 290 et 3 231 500 – District électoral de Bellevue – Pierre Lanthier

Le document *PowerPoint* « Ouverture de l'aire d'expansion des Vallées au développement » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;
- Le cadre de planification de Gatineau;
- Nature de la démonstration requise;
- Démonstration du demandeur et analyse du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD);
- Autres considérations;
- Recommandation du SUDD.

Après la présentations, des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- L'école projetée est le fruit de plus de 10 ans de travail des gens du secteur et offrirait un milieu de vie plus complet;
- On s'interroge sur la décision du conseil antérieur de ne pas exclure les lots de l'aire d'expansion, considérant ce qui a été construit en périphérie et qui fait aussi partie de l'aire d'expansion;
- Dans les deux analyses présentées, celle du demandeur et celle de la Ville, les chiffres présentés demeurent hypothétiques, notamment en ce qui a trait aux projets en discussion et aux projets potentiels, et ce jusqu'à ce qu'une demande de permis conforme soit présentée;
- Le projet s'insère dans le périmètre urbain et encourage la croissance à l'Est de la ville;
- Des emplois institutionnels seront créés, le secteur a besoin de services et d'une école, et le projet se situe à proximité d'axes de transport et du transport en commun;
- Si le projet ne se réalise pas, aucune intervention ne sera nécessaire sur les infrastructures d'aqueduc et d'égout. S'il se réalise, une augmentation de la capacité sera requise et le partage des coûts devra être précisé dans l'entente sur les travaux municipaux. On demande de vérifier auprès du Service des infrastructures s'il serait avantageux que les égouts s'écoulent vers l'ouest, car le tuyau est plus large que celui qui s'écoule vers l'Est;
- Cette zone ne se qualifie pas pour permettre son expansion, mais ce quartier a besoin d'une école depuis trop longtemps. Ce projet est la seule solution pour que ce quartier obtienne une école dans un avenir prévisible;
- Il y a un besoin pour des habitations unifamiliales. La plupart des habitations multifamiliales ne proposent que des logements à une ou deux chambres;

- Le financement pour l'école par le gouvernement n'inclut pas le terrain;
- On souhaite que le terrain qui serait cédé par le promoteur à la Ville pour permettre la construction d'une école soit ensuite cédé par la Ville au Centre de services scolaires des Draveurs (CSSD);
- Ce projet propose une vision globale qui répond aux besoins des résidents de Gatineau;
- Le projet épargnera le couvert forestier;
- L'école servirait également de centre communautaire;
- Le projet permettrait à la Ville d'économiser à long terme sur le coût des infrastructures;
- On émet des réserves sur le bassin de rétention;
- Le délai de huit mois proposé par le promoteur relève de lui seul et ne devrait pas lier la Ville;
- Le PIIA sur les projets d'envergure s'appliquerait dans l'aire d'expansion urbaine des Vallées si elle est ouverte au développement. Ce PIIA comprend des critères d'évaluations pour que soient prévus des emplacements réservés aux écoles primaires et secondaires, mais la Ville ne peut exiger le don de ces emplacements;
- Antérieurement, plusieurs branchements non conformes des résidences du secteur envoyaient les eaux de surface dans le réseau sanitaire. Depuis, la plupart se sont conformés. Le bassin de rétention proposé prend tout son sens;
- Une expansion est déjà présente dans ce secteur et le projet propose de combler qu'environ 20% de l'aire d'expansion;
- La possibilité pour le demandeur de céder directement un terrain au CSSD, sans passer par la Ville, doit être validée;
- Le promoteur devra faire passer le nombre de logements à l'hectare de 16 à 30;
- Les articles introduits au Règlement de zonage concernant les bâtiments verts pourraient s'appliquer dans certaines situations, notamment pour les projets intégrés ou les espaces de stationnement;
- Le prolongement du Rapibus coïnciderait avec l'ouverture de l'aire d'expansion urbaine des Vallées et permettrait à plus de gens d'utiliser le transport en commun si une offre de rabattement est disponible;
- Le projet pourrait être bonifié et devra l'être en vertu des objectifs et critères du PIIA des projets d'envergure;
- On s'interroge sur l'impact du projet sur environ quatre hectares de couvert forestier. Le projet devra s'assurer de ne pas avoir une trop grande empreinte sur ce boisé;
- L'aménagement du bassin de rétention devra s'intégrer au paysage;
- Il n'y a pour l'instant que peu de constructions dans le projet « Escarpement Limbour ». Les terrains y sont fortement affectés par la présence de zones de mouvements de masses et de milieux humides. Le projet « des Érables » comprend moins de contraintes et est plus facilement réalisable;
- Aucun lien cyclable n'est prévu pour l'instant pour desservir l'aire d'expansion urbaine des Vallées. Des connexions devront être identifiées. On mentionne qu'il y a possibilité de passer sous l'autoroute 50, et que le promoteur prévoit l'implantation d'un réseau de transport actif au sein même du projet;
- Le plan d'implantation préliminaire du projet est présenté à titre indicatif seulement pour analyser l'opportunité d'ouvrir l'aire d'expansion urbaine des Vallées. Si le conseil acquiesce, le plan d'implantation devra faire l'objet d'une demande de PIIA sur les projets d'envergure;
- Les points positifs du projet dépassent les points négatifs.

R-CCU-2021-03-08 / 17

CONSIDÉRANT QUE le document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé (article 11.1.9) identifie les conditions de recevabilité d'un projet de développement dans une aire d'expansion afin d'assurer que la capacité d'accueil des secteurs déjà urbanisés (structure urbaine et aire de consolidation) soit atteinte pour justifier d'ouvrir des nouveaux secteurs au développement;

CONSIDÉRANT QUE l'article 88.1 du règlement numéro 501-2005 exige, pour l'ouverture d'une aire d'expansion au développement, une démonstration que la capacité d'accueil résiduelle de l'aire de marché concernée soit inférieure à 10 ans;

CONSIDÉRANT QUE le rapport déposé par le demandeur ne démontre pas la nécessité d'ouvrir l'aire d'expansion des Vallées au développement urbain;

CONSIDÉRANT QUE les analyses du Service de l'urbanisme et du développement durable reproduisant la méthodologie utilisée par le demandeur et basée sur les données disponibles et les projections démographiques du scénario dit préférentiel ou modéré de l'ISQ et ajusté par le Service de l'urbanisme et du développement durable, ne permettent pas de justifier, à court terme, l'ouverture de l'aire d'expansion des Vallées au développement urbain;

CONSIDÉRANT QUE l'aire d'expansion des Vallées est caractérisée par la présence, au nord du projet présenté par le demandeur, d'un quartier existant (la zone blanche) pour lequel des besoins en matière de services scolaires et de gestion des eaux pluviales demandent des interventions à court terme pour y répondre;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur s'est engagé par écrit, auprès du Centre de services scolaire des Draveurs et auprès de la Ville de Gatineau, à céder un terrain de 16 187 m² pour la construction d'une école primaire visant la desserte du quartier existant (la zone blanche) et du futur quartier;

CONSIDÉRANT QUE dans le secteur visé par le Centre de services scolaire des Draveurs pour la construction d'une nouvelle école, des lots situés au sein du terrain visé par le projet du demandeur sont ceux qui respectent le mieux les critères de mobilité et de déplacements des élèves, de planification des infrastructures, et de conditions environnementales;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 272.2 de la Loi sur l'instruction publique, un centre de services scolaire peut, conformément aux dispositions des articles 272.3 à 272.13, requérir d'une municipalité locale qu'elle lui cède, à titre gratuit, un immeuble aux fins de la construction d'une école et que, conséquemment, la Ville pouvait devoir acquérir un terrain dans ce secteur pour le rendre disponible;

CONSIDÉRANT QUE le Service des infrastructures a déterminé que pour satisfaire la problématique de gestion des eaux de ruissellement du quartier existant au nord du terrain visé par le promoteur (la zone blanche), l'aménagement d'un bassin de rétention au sein de l'aire d'expansion est requis, que le demandeur s'est engagé par écrit auprès de la Ville de Gatineau à céder un terrain pour la construction d'un tel bassin de rétention d'une dimension de 27 000 m³, et que ce terrain pourrait respecter, sur la base des études actuelles, les critères techniques;

CONSIDÉRANT QUE la lettre transmise par le demandeur à la Ville de Gatineau le 1^{er} mars 2021 indique que les engagements sont conditionnels à l'acceptation de l'ensemble du projet par toutes les autorités gouvernementales, par la Ville, tous ses services et le promoteur, et que le plan préliminaire déposé le 2 avril 2020 devra être ajusté pour se conformer au critère de 30 logements à l'hectare, et que ce document d'engagement est valide pour une période de huit mois à partir de la date de la lettre;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'ouvrir au développement l'aire d'expansion urbaine des Vallées, en vertu des dispositions du règlement d'administration d'urbanisme.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
8	0	1	0

RECOMMANDÉ

6. Présentation sur le projet de règlement d'amendement au zonage numéro 532-2020 dans le but de corriger des erreurs de transposition d'usages, de marges et de texte détectés dans le nouveau zonage

Le document « Règlement d'amendement au zonage numéro 532-2020 dans le but de corriger des erreurs de transposition d'usages, de marges et de texte détectés dans le nouveau zonage » est présenté aux membres.

Aucune question ou commentaire n'est formulé.

7. Varia

a) Contestations au Règlement de zonage à la Commission municipale du Québec

Une membre aimerait en savoir davantage sur le statut des contestations sur le nouveau Règlement de zonage à la Commission municipale du Québec (CMQ), et si ces contestations retardent la réalisation de certains projets.

On répond que la CMQ vient de rendre sa décision. Le service des affaires juridiques de la Ville de Gatineau analyse actuellement cette décision. Plus d'information pourra être offerte aux membres à une séance ultérieure. Entre-temps, la réalisation de projets de construction dans les secteurs contestés n'est pas bloquée, mais les projets doivent respecter les dispositions les plus contraignantes des deux règlements de zonage, l'ancien (numéro 502-2005) et le nouveau (532-2020).

8. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 36.