

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE  
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

n° 2024-P294

Au Conseil d'administration

**Pour :** DÉCISION

**Date** 2024-04-18

### Sujet/titre

Amendement n° 1 au Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais

### Sommaire

- La modification du Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais est requise pour :
  - établir une cohérence avec l'ensemble des composantes applicables du cadre de planification;
  - refléter les objectifs et les utilisations du sol qui ont été précisés dans le cadre de l'élaboration d'un concept d'aménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie (2022-2023).
  - assurer la synchronisation de la planification urbanistique et de la planification stratégique de la Commission de la capitale nationale (CCN) nécessaire à la mise en œuvre du projet de réaménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie.
  - Faciliter la concordance des outils de planification municipaux.

### Aperçu du risque

- Statu quo
- Que le public ne considère pas le projet socialement acceptable
- Perception de perte d'espace vert

### Recommandation

- Que le conseil d'administration approuve la modification n° 1 du Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais, telle que décrite à l'annexe B.

#### Soumis par :

Alain Migueliez, vice-président, Aménagement de la capitale  
Nom

Signature

---

## 1. Priorités stratégiques

- Plan d'entreprise de la Commission de la capitale nationale (CCN) de 2024-2025 à 2028-2029 – Orientation stratégique n° 3
  - Contribuer à l'évolution d'une région de la capitale nationale dynamique, branchée et durable qui soit une source d'inspiration pour tout le pays, par l'aménagement, le développement et l'amélioration des actifs de la CCN.
- Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017)
  - Le site est identifié par le Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 comme faisant partie d'un des 17 projets marquants pour la région de la capitale du Canada dans la perspective du bicentenaire de 2067.
- Plan de secteur du cœur de la capitale (2005) – En cours de révision
  - Le ruisseau de la Brasserie et la rue Montcalm : mettre en valeur le secteur du ruisseau de la Brasserie et de la rue Montcalm comme une importante destination du cœur de la capitale grâce à un aménagement polyvalent et à des liens améliorés qui préservent et appuient le caractère patrimonial et d'espace ouvert.
  - Le site est une aire à caractère distinct qui doit témoigner du leadership, du partenariat et du soutien joué par le gouvernement fédéral et la CCN.

## 2. Autorité

Article 10 de la *Loi sur la capitale nationale*.

## 3. Contexte

- Les terrains visés par la modification forment un espace continu de 1,45 hectare délimité par la rue Montcalm (est), le ruisseau de la Brasserie (ouest), la rue Wright (sud) et une station privée de distribution d'essence (nord). Voir le plan de localisation à l'annexe A.
- Il ne fait pas partie de la Masse des terrains d'intérêt national (MTIN) et est quasi-vacant, à l'exception d'un bâtiment vétuste et d'un stationnement pour automobiles. C'est également un site contaminé pour lequel une stratégie d'assainissement devra être prévue et auquel le gouvernement du Canada attribue une priorité d'intervention élevée.
- Le Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais (le Plan) établit des lignes directrices d'aménagement et d'utilisation.
- Actuellement, le Plan attribue au site la vocation de parc et espace vert. Il s'agit cependant d'une vocation temporaire pour laquelle il réclame également « *une réflexion plus approfondie nécessaire pour déterminer sa fonction* ».
- Le concept d'aménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie (2022-2023) représente une réflexion plus approfondie. L'amendement du Plan s'appuie sur ses analyses et ses conclusions. Le Plan modifié attribuera une vocation mixte qui reflète mieux la vision et les priorités stratégiques de la CCN.

---

## 4. Analyse des options

### Le cadre

La planification des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie est majoritairement déterminée par le Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017), le Plan de secteur du cœur de la capitale (2005), le Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais (2018), la Stratégie d'optimisation des biens immobiliers (2019), le Plan stratégique du Sentier de la capitale (2020) et la Stratégie de développement durable de 2023 à 2027 (2023).

Donc, l'analyse des options est faite dans le respect du cadre de planification qui est conçu par ces documents officiels.

### La démarche (2022-2023)

Le processus consistait à élaborer un plan d'occupation des sols ainsi qu'une stratégie d'optimisation immobilière à la fois adaptée au contexte de la région de la capitale nationale, de son cœur et du centre-ville de Gatineau.

- État des lieux
  - Revue des objectifs d'aménagement et des études environnementales
  - Relevés de terrain, des équipements et des infrastructures
  - Utilisation existante et évolution du paysage
  - Percées visuelles, signalisation et éclairage
  - Milieu attenant et projets avoisinants
  - Forces, contraintes, enjeux et possibilités
  - Constructibilité du site
- Concepts potentiels d'aménagement
  - Trois concepts d'aménagement potentiels
  - Raisonnements de la validité de chaque option
  - Les usages projetés et les options de développement immobilier
  - L'architecture du paysage et les interfaces avec le ruisseau et la rue Montcalm
  - La desserte et les accès
- Concept final d'aménagement
  - Plan optimal d'occupation et d'aménagement
  - Articulation des espaces bâtis et ouverts
  - Estimation du coût d'aménagement du domaine public
  - Étude de faisabilité financière de l'option choisie

|  |
|--|
|  |
|--|

## 5. Détails financiers

|  |               |
|--|---------------|
| Phase 1 – Concept d’aménagement du ruisseau de la Brasserie (tronçon de la rue Montcalm) | 188 329,05 \$ |
| Phase 2 – Processus pour la modification des règlements d’urbanisme municipaux           | 32 422,95 \$  |

## 6. Opportunités et résultats attendus

La nouvelle vocation « Aire mixte (Montcalm) » permettra d’atteindre les objectifs de réhabilitation et de mise en valeur nécessaires pour concrétiser la vision de la CCN et atteindre les objectifs à long terme :

- Une mixité durable des fonctions et du cadre bâti.
- Une amélioration de l’accès au ruisseau et à ses berges.
- Une composition urbaine bonifiée et un caractère du milieu amélioré.
- Une meilleure connectivité des réseaux de mobilité active.

## 7. Alignement avec les politiques du gouvernement et de la CCN

La modification s’aligne avec la vision transformatrice des terrains du secteur du ruisseau de la Brasserie, fondée sur la décontamination, la diversité des utilisations, les enjeux socioéconomiques de la communauté, la mobilité et l’accessibilité universelle.

- **Plan d’action canadien pour le logement (ministère des Finances)**
  - Corrélation avec l’effort du gouvernement fédéral pour la construction de logements en partenariat avec les différents paliers gouvernementaux (incluant les municipalités), les constructeurs et la communauté.
- **Stratégie fédérale de développement durable de 2023 à 2027 et la Stratégie nationale du Canada pour le Programme 2030**
  - La Stratégie de développement durable de 2023 à 2027 de la CCN établit le réaménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie comme étant une concrétisation des objectifs stratégiques de la Stratégie fédérale de développement durable et la Stratégie de développement durable. De façon plus spécifique, il est possible de cibler les objectifs de développement durable suivants :
    - « Améliorer l’accès au logement abordable, à l’air pur, aux transports, aux parcs et aux espaces verts, ainsi qu’au patrimoine culturel au Canada. »
    - « Prendre des mesures relatives aux changements climatiques et à leurs impacts. »
- **Stratégie d’optimisation des biens immobiliers**
  - Alignement avec le volet immobilier, en privilégiant la conclusion de baux fonciers à long terme, selon les conditions du marché et les besoins de la

CCN. C'est un volet de notre mission d'édification de la capitale. Cette stratégie confirme que les terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie ne font pas partie de la Masse de terrains d'intérêt national (MTIN) et peuvent donc servir à des fins d'optimisation par le biais d'autres utilisations.

- **Analyse ACS Plus**

- Une évaluation de l'analyse comparative entre les sexes plus (ACS Plus) est requise et est en cours pour ce projet.

## 8. Risques et mesures d'atténuation

| Risque   | Probabilité   | Impact | Réponse planifiée  |
|--|---------------|--------|--|
| Statu Quo  | Moyen         | Moyen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce processus de planification permet à la CCN de maintenir une cohérence dans ses plans officiels qui ont également un impact au niveau légal.</li> <li>• Les conclusions atteintes serviront de point de repère et de référence lors de l'examen des phases ou des demandes ultérieures.</li> </ul>  |
| Objections du public à l'égard des projets ou de certains de leurs aspects | Moyen à élevé | Élevé  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les explications sur les mérites du projet et la façon dont il atteint certains objectifs politiques et sociaux clés de la CCN et de la Ville de Gatineau.</li> <li>• Maintenir dans un système évolutif le plan de consultation en publiant le rapport de consultation et en communiquant régulièrement les mises à jour relativement au projet au public, aux associations locales, aux regroupements de gens d'affaires et aux autres intervenants, et en orientant progressivement les consultations publiques vers des thèmes qui permettent d'améliorer ou de mieux définir le projet ou certains de ses aspects.</li> </ul> |

|                                   |                |                |  |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|
|                                   |                |                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inviter la société promotrice retenue à intégrer les éléments proposés par le public documentés dans le rapport de consultation et à consulter le public sur leur projet d'aménagement.</li> <li>• Documenter la rétroaction du public et des intervenants lors des prochaines phases du projet.</li> </ul>   |
| Perception de perte d'espace vert | Faible à moyen | Faible à moyen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'endroit est sous-utilisé et occupé à 20 % par un stationnement.</li> <li>• Le concept d'aménagement démontre qu'il est possible d'atteindre une utilisation optimale des lieux en occupant moins de 40 % de sa superficie totale.</li> <li>• Les mesures et méthodes de décontamination et d'assainissement qui seront retenues sur ces terrains contaminés permettront d'évaluer l'abattage d'arbres requis.</li> <li>• Des plans détaillés d'aménagement paysager et de plantation seront préparés lors des phases subséquentes.</li> </ul> |

## 9. Engagement public et communication

Activités de consultation publique tenues :

- Le 7 juin 2022 : la CCN a consulté les parties prenantes provinciales et municipales ainsi que des sociétés de transport pour peaufiner le Plan.
- Le 13 octobre 2023 : la CCN a présenté le Plan à la Table de concertation du centre-ville de Gatineau.
- Le 13 février 2024 : la CCN a consulté des organisations qui avaient fait part de leurs préoccupations à propos du projet, soit l'Association des résidents et résidentes de l'île de Hull, l'Association du patrimoine du ruisseau de la Brasserie, Vision centre-ville et la Chambre de commerce de Gatineau.

- 
- Le 29 février 2024 : La CCN a tenu un événement portes ouvertes accessible au public au centre d'artiste AXENÉO7 situé le long du ruisseau de la Brasserie. 131 personnes ont participé à l'activité.
  - Du 29 février au 14 mars 2024 : Un sondage en ligne permettait à toute personne de faire part de ses commentaires et préférences concernant le projet. 500 réponses ont été soumises.

## Communications

L'information relative au projet et la consultation publique a été diffusées par l'entremise d'une page de projet sur le site Web de la CCN. La promotion du projet et de la consultation publique a été faite par l'entremise d'infolettres envoyées à la liste d'engagement public de la CCN, de publications sur les médias sociaux (Facebook, X, Instagram et LinkedIn) ainsi que de publicités numériques sur Google et LinkedIn.

La consultation publique a fait l'objet d'une couverture médiatique francophone importante à la télévision, à la radio et dans les médias. La présidente du conseil d'administration a publié un article d'opinion à propos du projet le 27 février dans Le Droit. Radio-Canada et TVA ont fait des reportages et des directs lors de l'événement portes ouvertes du 29 février.

## 10. Prochaines étapes

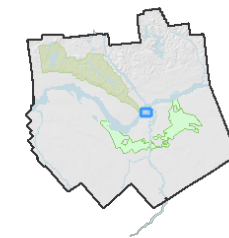
- Le 22 mars 2024 : Dépôt officiel de la documentation à la Ville de Gatineau pour lancer le processus de modification de ses règlements.
- Le 18 avril 2024 : Réunion du conseil d'administration pour amender le Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais.

## 11. Liste des annexes

- Annexe A : Plan de localisation
- Annexe B : Projet de modification n° 1 du Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais
- Annexe C : Rapport de consultation publique

## 12. Auteurs de la proposition

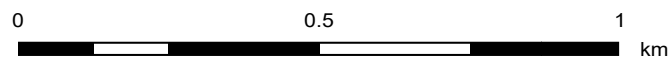
- Alain Miguelez, vice-président, Aménagement de la capitale (AC)
- Martin Barakengera, directeur, Planification à long terme et design, AC
- Andrew Sacret, chef, Planification du territoire et design, AC
- Fabrice Beniey, planificateur principal, AC



Legend | Légende

National Capital Commission

12551



2024-03-07

Disclaimer: The NCC does not guarantee this geospatial information to be accurate, current or complete. The map is only intended for use as a general reference. Any use to the contrary is the responsibility of the user and such use is at the user's own risk.

Dégagement de responsabilité: La CCN ne garantit pas que l'information géospatiale soit exacte, actuelle ou complète. La carte est pour référence générale seulement. Toutes utilisations contraires est la responsabilité de l'utilisateur et à ses propres risques.

Notes



## ANNEXE B

### PREMIER AMENDEMENT AU PLAN D'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS RIVERAINS SITUÉS AU NORD DE LA RIVIÈRE DES OUTAOUAIS (2018)

#### INTRODUCTION

Le site visé par la modification est un terrain continu de 1,45 hectare délimité par la rue Montcalm (est), le ruisseau de la Brasserie (ouest), la rue Wright (sud) et une station privée de distribution d'essence (nord) (Plan de localisation à l'annexe A).

La modification du Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais (le Plan) est requise pour :

- établir une cohérence avec l'ensemble des composantes applicables du cadre de planification;
- refléter les objectifs et les utilisations du sol qui ont été précisés dans le cadre de l'élaboration d'un concept d'aménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie (2022-2023);
- assurer la synchronisation de la planification urbanistique et de la planification stratégique de la CCN nécessaire à la mise en œuvre du projet de réaménagement des terrains fédéraux du ruisseau de la Brasserie.

#### MODIFICATIONS

Les modifications au Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais sont les suivantes :

- Modifier le récapitulatif écrit de la section 2.4 *Concept d'aménagement détaillé* en remplaçant l'énumération « 6 sites permettant d'accueillir des événements » par « 5 sites permettant d'accueillir des événements ». (ARTICLE n° 1 ci-dessous)
- Modifier la vocation « *Parc et services (Montcalm)* » par « *Aire mixte (Montcalm)* » dans la carte 2.5 *Concept d'aménagement détaillé*. (ARTICLE n° 2 ci-dessous)
- Ajouter le signe illustratif du « *Sentier polyvalent nouveau* » sur le site, de la rue Wright au pont de la tour Eiffel, dans la carte 2.5 *Concept d'aménagement détaillé*. (ARTICLE n° 2 ci-dessous)
- Modifier la vocation « *Parc et services (Montcalm)* » pour « *Aire mixte (Montcalm)* » dans la carte 3.5 *Offre récréative et attrait*s. (ARTICLE n° 3 ci-dessous)
- Ajouter le signe illustratif de « *Circulation piétonnière* » sur le site de la rue Wright jusqu'au pont de la tour Eiffel dans la carte 3.5 *Offre récréative et attrait*s. (ARTICLE n° 3 ci-dessous)

- Modifier la description des usages « *Services ou commerces (500 m<sup>2</sup>) et pavillon culturel régional (1000 m<sup>2</sup>)* » par « *Services, commerces, récréation, culturel et communautaire* » dans la carte 3.5 *Offre récréative et attraits*. (ARTICLE n° 3 ci-dessous)
- Modifier l'estimation du nombre de places de stationnement « *L. Nouveau pavillon culturel régional et services commerciaux 25* » par « *Ruisseau de la Brasserie (en souterrain) 206* » dans la carte 3.6 *Accès aux terrains riverains*. (ARTICLE n° 4 ci-dessous)
- Ajouter les signes illustratifs de « *Sentier polyvalent principal* » de la rue Wright au pont de la tour Eiffel, dans la carte 3.7 *Continuité des liens*. (ARTICLE n° 5 ci-dessous)
- Ajouter le signe illustratif de « *Aire publique animée* » et retirer le chiffre 2 reflétant le « *Niveau d'évènement* » sur le site dans la carte 3.8 *Animation événementielle*. (ARTICLE n° 6 ci-dessous)
- Prolonger le signe illustratif de « *Sentier de marche* » sur le site, de la rue Wright jusqu'au pont de la tour Eiffel dans la carte 3.9 *Utilisation hivernale*. (ARTICLE n° 7 ci-dessous)
- Ajouter le signe illustratif de « *Lieu public chauffé* » sur le site dans la carte 3.9 *Utilisation hivernale*. (ARTICLE n° 7 ci-dessous)
- Ajouter le signe illustratif de « *Parc urbain* » sur une partie du site dans la carte 3.10 *Typologie d'aménagement et paysagère*. (ARTICLE n° 8 ci-dessous)
- Modifier la carte et le texte 4.9 *Le ruisseau de la Brasserie (tronçon de la rue Montcalm)* » par les ARTICLES n° 9 et n° 10 ci-dessous.

## ARTICLE N° 1 – SECTION EXISTANTE

### CONTRIBUER À L'ENVIRONNEMENT NATUREL



2.4

Les éléments naturels des parcs, qui offrent des habitats à plusieurs espèces, font partie intégrante du vaste écosystème de la rivière des Outaouais, laquelle s'étend au-delà de la région de la capitale nationale et agit comme un lien. Les milieux naturels de ces terrains font entre autres partie d'un réseau d'îlots boisés servant à l'avifaune. De nouvelles plantations dans les parcs et les autres terrains riverains sont nécessaires pour améliorer le couvert forestier urbain et renforcer la bande riveraine.

Le paysage naturel longeant la rivière constitue une caractéristique emblématique de la capitale. Le renforcement de la bande riveraine et les plantations en berge permettront d'améliorer les endroits de moindre qualité visuelle, afin de former une continuité verdoyante au cœur de la capitale.

Les milieux naturels constituent une richesse collective tangible et non tangible. Ils procurent des services culturels, tels que le loisir et le tourisme, et des valeurs esthétiques, éducatives et culturelles qui sont importantes pour la collectivité.

En zone urbaine, ces milieux offrent des possibilités d'interprétation et permettent de sensibiliser le public à leur utilité pour notre milieu de vie par les divers services écologiques qu'ils nous rendent, comme la régulation de la qualité de l'air et de l'eau. Les milieux naturels en rive augmentent notre résilience aux chocs soudains que provoquent les inondations et permettent de réduire l'érosion des sols.

20

### 2.4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

La combinaison des quatre rôles forme un concept d'aménagement détaillé qui permet d'atteindre la vision consistant à créer une destination au cœur de la capitale.

*Les terrains riverains permettront de créer une série de places publiques interreliées mises en valeur par l'environnement naturel et les paysages de la capitale bordant la rivière.*

Les terrains riverains formeront un enchaînement de parcs et d'espaces publics comptant plusieurs lieux d'activité. Ces lieux se distingueront par leur ambiance, laquelle sera définie par l'intensité de l'animation et l'aménagement des lieux. Les terrains riverains contribueront grandement à la qualité des aménagements et à l'esthétique du cœur de la capitale.

#### LES TERRAINS RIVERAINS SITUÉS AU NORD DE LA RIVIÈRE DES OUTAOUAIS COMPRENDRONT :

- une zone d'étude de 68,8 hectares
- 28,3 hectares de parcs paysagers et polyvalents;
- 39,6 hectares de parcs naturels, dont 27,7 hectares de boisés urbains;
- 6,2 km de rive végétalisée;
- un pôle d'activité à la sortie du pont Alexandra;
- 6 sites permettant d'accueillir des événements;
- une succession équilibrée de lieux de détente et de sites animés;
- 7 sites permettant d'offrir de nouveaux services récréatifs aux usagers;
- un circuit riverain complet autour de l'île de Hull (7,4 km), dont 1,6 km de nouveaux sentiers;
- 10 hectares de terrains nouvellement accessibles;
- une série de points de contact avec les cours d'eau;
- de nouveaux accès à l'eau pour les embarcations non motorisées;
- la mise en valeur du panorama de la capitale et de ses marqueurs;
- la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine;
- de meilleurs liens menant à la rivière depuis les quartiers adjacents.

## ARTICLE N° 1 – SECTION MODIFIÉE

### CONTRIBUER À L'ENVIRONNEMENT NATUREL



2.4

Les éléments naturels des parcs, qui offrent des habitats à plusieurs espèces, font partie intégrante du vaste écosystème de la rivière des Outaouais, laquelle s'étend au-delà de la région de la capitale nationale et agit comme un lien. Les milieux naturels de ces terrains font entre autres partie d'un réseau d'îlots boisés servant à l'avifaune. De nouvelles plantations dans les parcs et les autres terrains riverains sont nécessaires pour améliorer le couvert forestier urbain et renforcer la bande riveraine.

Le paysage naturel longeant la rivière constitue une caractéristique emblématique de la capitale. Le renforcement de la bande riveraine et les plantations en berge permettront d'améliorer les endroits de moindre qualité visuelle, afin de former une continuité verdoyante au cœur de la capitale.

Les milieux naturels constituent une richesse collective tangible et non tangible. Ils procurent des services culturels, tels que le loisir et le tourisme, et des valeurs esthétiques, éducatives et culturelles qui sont importantes pour la collectivité.

En zone urbaine, ces milieux offrent des possibilités d'interprétation et permettent de sensibiliser le public à leur utilité pour notre milieu de vie par les divers services écologiques qu'ils nous rendent, comme la régulation de la qualité de l'air et de l'eau. Les milieux naturels en rive augmentent notre résilience aux chocs soudains que provoquent les inondations et permettent de réduire l'érosion des sols.

### 2.4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉ

La combinaison des quatre rôles forme un concept d'aménagement détaillé qui permet d'atteindre la vision consistant à créer une destination au cœur de la capitale.

*Les terrains riverains permettront de créer une série de places publiques interreliées mises en valeur par l'environnement naturel et les paysages de la capitale bordant la rivière.*

Les terrains riverains formeront un enchaînement de parcs et d'espaces publics comptant plusieurs lieux d'activité. Ces lieux se distingueront par leur ambiance, laquelle sera définie par l'intensité de l'animation et l'aménagement des lieux. Les terrains riverains contribueront grandement à la qualité des aménagements et à l'esthétique du cœur de la capitale.

#### LES TERRAINS RIVERAINS SITUÉS AU NORD DE LA RIVIÈRE DES OUTAOUAIS COMPRENDRONT :

- une zone d'étude de 68,8 hectares;
- 28,3 hectares de parcs paysagers et polyvalents;
- 39,6 hectares de parcs naturels, dont 27,7 hectares de boisés urbains;
- 6,2 km de rive végétalisée;
- un pôle d'activité à la sortie du pont Alexandra;
- 5 sites permettant d'accueillir des événements;
- une succession équilibrée de lieux de détente et de sites animés;
- 7 sites permettant d'offrir de nouveaux services récréatifs aux usagers;
- un circuit riverain complet autour de l'île de Hull (7,4 km), dont 1,6 km de nouveaux sentiers;
- 10 hectares de terrains nouvellement accessibles;
- une série de points de contact avec les cours d'eau;
- de nouveaux accès à l'eau pour les embarcations non motorisées;
- la mise en valeur du panorama de la capitale et de ses marqueurs;
- la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine;
- de meilleurs liens menant à la rivière depuis les quartiers adjacents.

12

## ARTICLE N° 2 – SECTION EXISTANTE



## ARTICLE N° 2 – SECTION MODIFIÉE



## ARTICLE N° 3 – SECTION EXISTANTE

### OFFRE RÉCRÉATIVE ET ATTRAITS

- Parc polyvalents
- Services, commerces ou institutions
- Espace réservé pour institution culturelle
- Parc et services (MONTCALM)
- Aire dynamique
- Circulation piétonnière
- Futur bâtiment de services
- Bâtiment existant
- Aire de stationnement



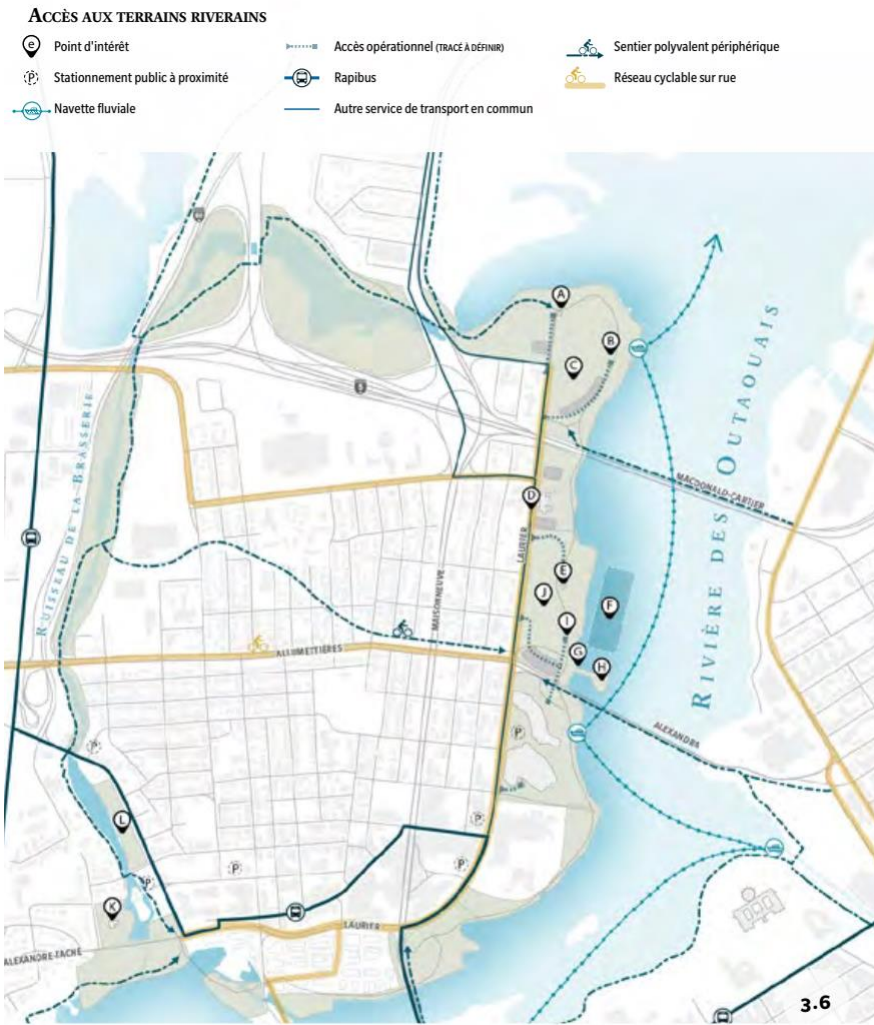
## ARTICLE N° 3 – SECTION MODIFIÉE

### OFFRE RÉCRÉATIVE ET ATTRAITS

- Parc d'utilisation libre
- Services, commerce ou institution
- Espace réservé pour une institution culturelle
- Aire mixte (MONTCALM)
- Aire dynamique
- Circulation piétonnière
- Futur bâtiment de services
- Bâtiment existant
- Aire de stationnement



## ARTICLE N° 4 – SECTION EXISTANTE



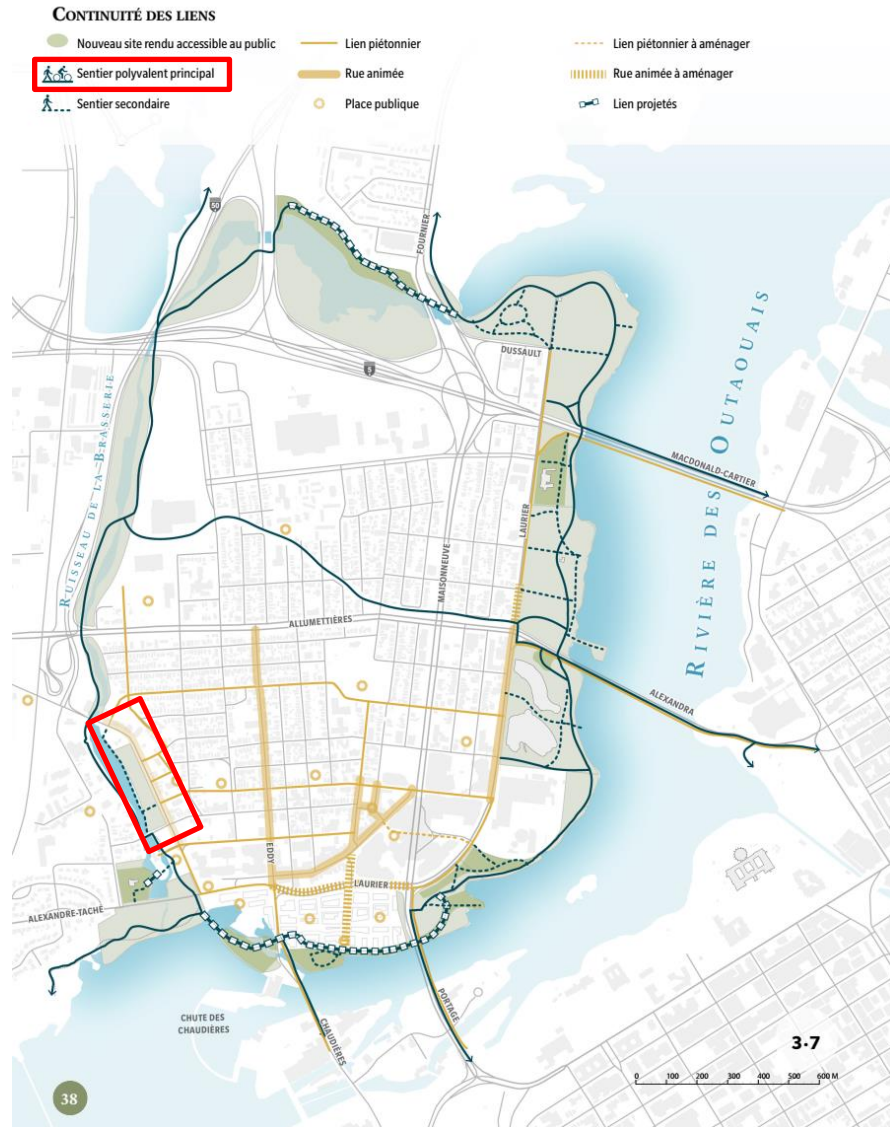
ESTIMATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT REQUISES (À TITRE INDICATIF POUR ORIENTER LE DESIGN DES SITES À LONG TERME)

|   |     |  |     |   |
|---|-----|--|-----|---|
| A. ÉDIFICE GILMOUR-HUGHSON                          | 5   | E. MAISON CHARRON                      | 10  | I. NOUVEAUX SERVICES PUBLICS (CAPITAINE) 30                           |
| B. NOUVEAUX SERVICES                                | 35  | F. MARINA                              | 120 | J. PARC JACQUES-CARTIER SUD (UTILISATION LIBRE) 25                    |
| C. PARC JACQUES-CARTIER NORD (UTILISATION LIBRE) 30 |     | G. RAMPE DE MISE À L'EAU               | 50  | K. MAISON WRIGHT-SCOTT 15   |
| D. COUVENT  | 150 | H. QUAI DE HULL - EXCURSIONS EN BATEAU | 45  | <b>NOUVEAUX PAVILLON CULTUREL RÉGIONAL ET SERVICES COMMERCIAUX</b> 25 |

## ARTICLE N° 4 – SECTION MODIFIÉE



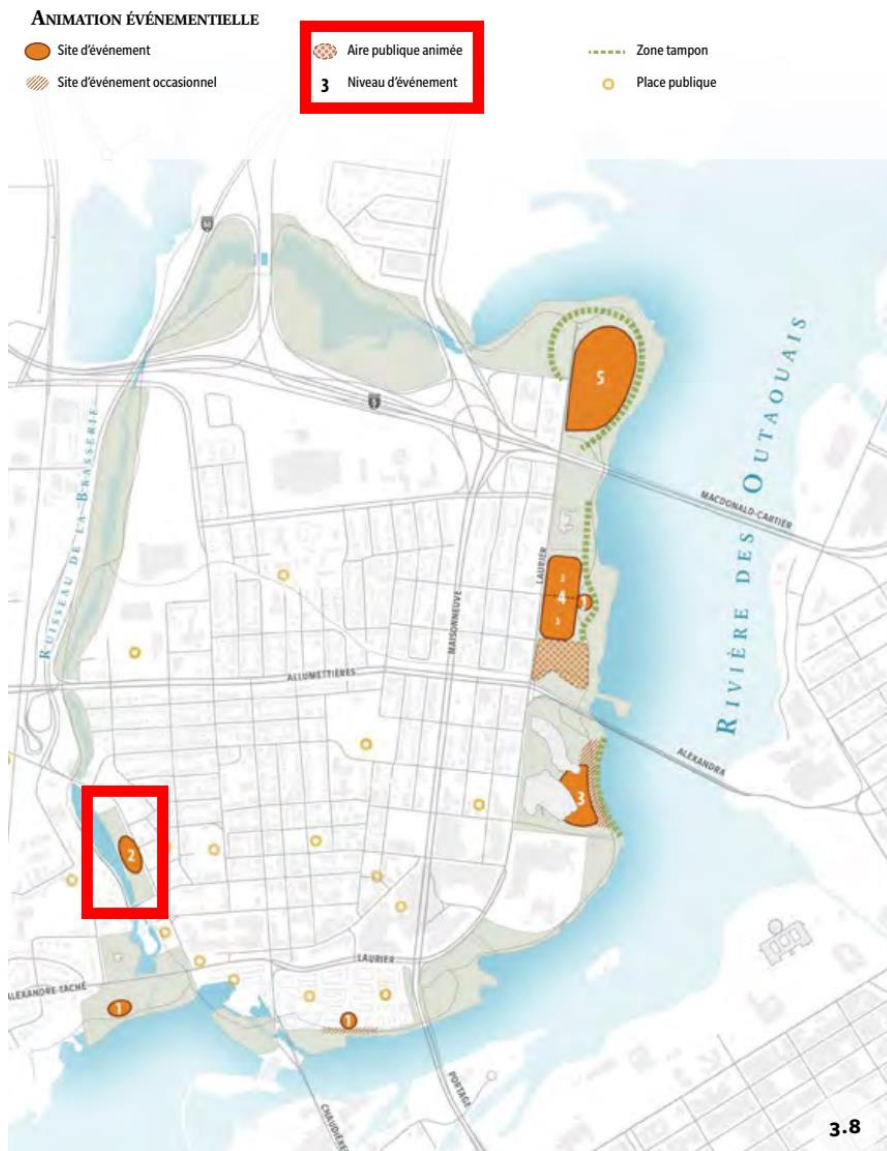
## ARTICLE N° 5 – SECTION EXISTANTE



## ARTICLE N° 5 – SECTION MODIFIÉE



## ARTICLE N° 6 – SECTION EXISTANTE



## ARTICLE N° 6 – SECTION MODIFIÉE





## ARTICLE N° 7 – SECTION EXISTANTE



## ARTICLE N° 7 – SECTION MODIFIÉE



## ARTICLE N° 8 – SECTION EXISTANTE

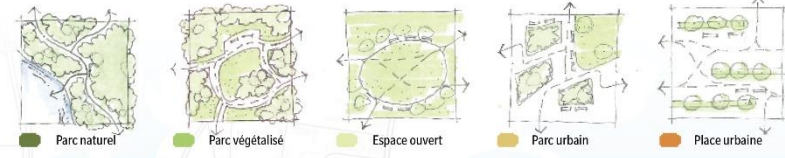
### TYPLOGIE D'AMÉNAGEMENT ET PAYSAGÈRE



3-10

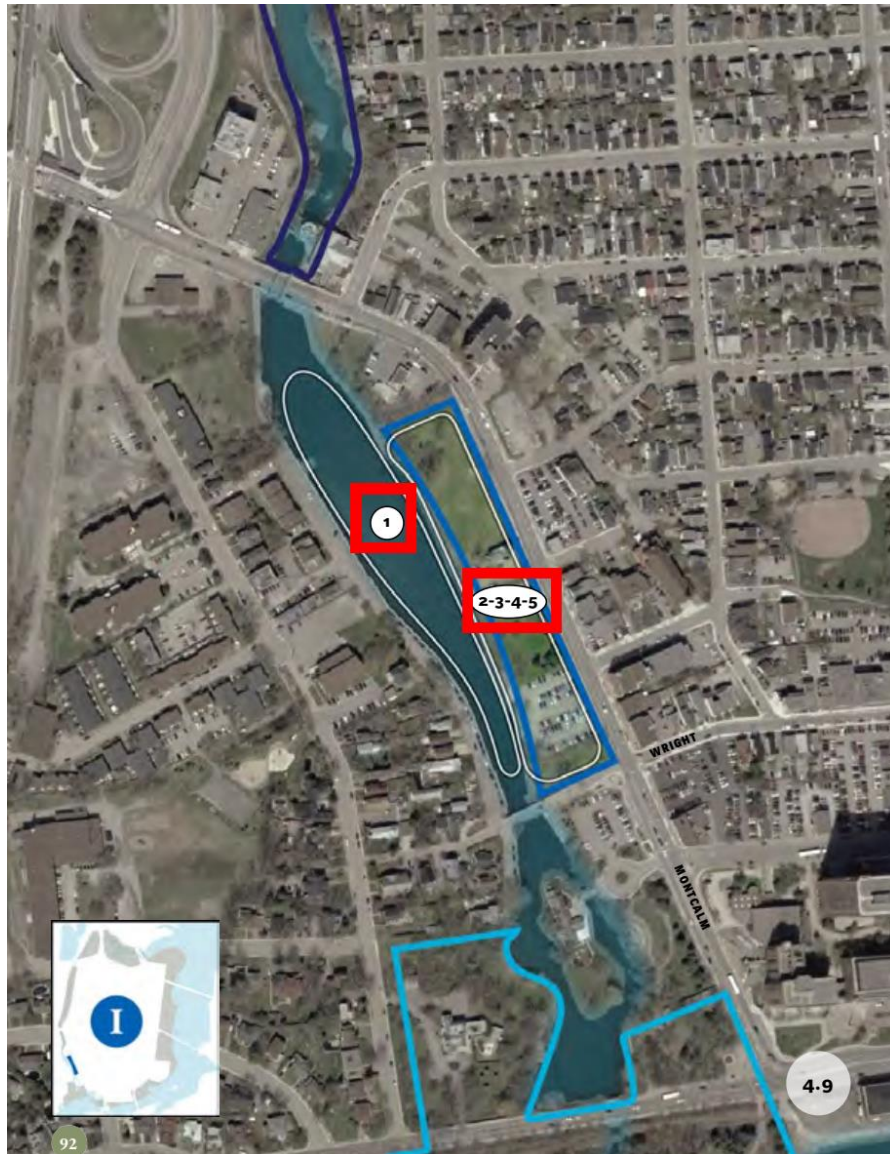
## ARTICLE N° 8 – SECTION MODIFIÉE

### TYPLOGIE D'AMÉNAGEMENT ET PAYSAGÈRE

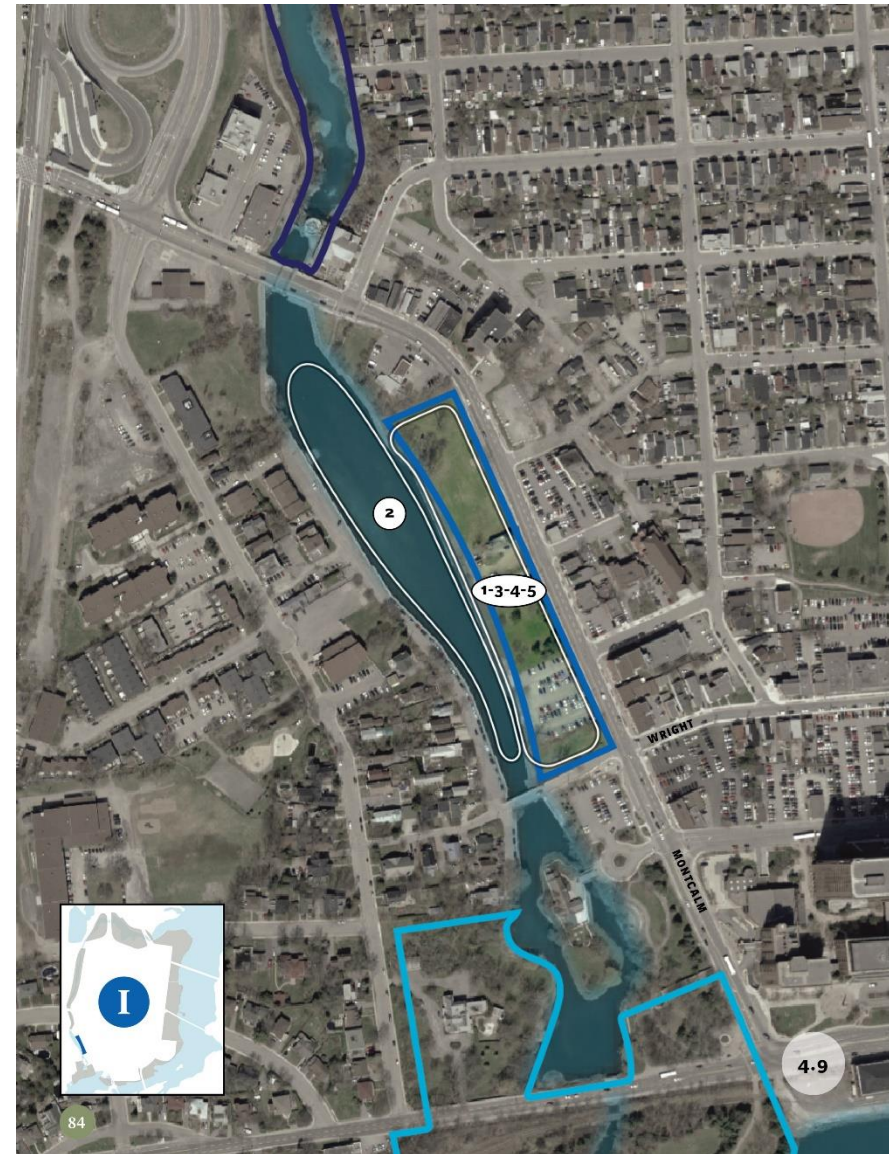


3-10

ARTICLE N° 9 – SECTION EXISTANTE



ARTICLE N° 9 – SECTION MODIFIÉE



## ARTICLE N° 10 – SECTION EXISTANTE

### 4.9 LE RUISSEAU DE LA BRASSERIE (TRONÇON DE LA RUE MONTCALM)

#### DESCRIPTION ET CONTEXTE

Les terrains longeant le ruisseau de la Brasserie et donnant sur la rue Montcalm forment un espace vert étroit. Ces terrains sont surélevés d'environ trois mètres par rapport au niveau de l'eau du ruisseau. On peut se rendre à l'eau grâce à une passerelle, qui a atteint la fin de sa durée de vie utile. Le ruisseau constitue un passage potentiel pour diverses espèces de poissons qui migrent jusqu'en amont du barrage de la chute des Chaudières.

Le Plan de secteur du cœur de la capitale de 2005 définit ce secteur comme une aire d'étude spéciale, ce qui signifie qu'une réflexion plus approfondie est nécessaire pour déterminer sa fonction. Ces terrains bordent le secteur urbain qui fait l'objet d'une revitalisation dans les environs de la rue Montcalm et qui comprend le théâtre de l'île et la place de

la Francophonie. Il s'agit d'un secteur culturel en émergence qui occupe une place importante dans la planification de la Ville de Gatineau. Le passé industriel du secteur, à l'origine de la région, entraîne certains défis, notamment en ce qui a trait à la contamination des sols, qui demeure un frein au réaménagement des terrains.

#### CONCEPT DU SITE

Les terrains contribueront à l'émergence d'un quartier culturel de rayonnement régional et permettront d'unir le secteur urbain et le ruisseau de la Brasserie. Cet espace comptera des lieux publics aménagés pouvant accueillir une animation dynamique et des équipements culturels ainsi que des commerces d'ambiance. Le site restera en grande partie ouvert et offrira une expérience récréative en toutes saisons.



Ruisseau de la Brasserie (tronçon de la rue Montcalm)

#### SOMMAIRE DES INTERVENTIONS

1. Sensibiliser la population à la géographie de l'île de Hull et au rôle du ruisseau dans la migration de diverses espèces de poissons.
2. Si le plan détaillé du site le recommande, contribuer aux efforts collectifs de naturalisation des berges du ruisseau.
3. Réaliser conjointement avec la Ville de Gatineau le plan d'aménagement détaillé d'un espace public accueillant s'intégrant au secteur culturel et commercial de la rue Montcalm.
4. Permettre la construction de bâtiments servant à des fonctions culturelles de rayonnement régional.
5. Rendre possible la pratique d'activités sur le ruisseau.

#### ÉNONCÉS DE POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉES

##### PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR

###### ESPACES NATURELS

1. Sensibiliser la population à la géographie de l'île de Hull et au rôle du ruisseau dans la migration de diverses espèces de poissons.
2. Si le plan détaillé du site le recommande, contribuer aux efforts collectifs de naturalisation des berges du ruisseau.
  - Analyser la faisabilité technique de la naturalisation de la berge et évaluer l'incidence de cette mesure sur l'aménagement et l'utilisation éventuels du terrain plat résiduel, ainsi que sur l'approche de gestion des sols contaminés.

###### AMÉNAGER ET AMÉLIORER

3. Réaliser conjointement avec la Ville de Gatineau le plan d'aménagement détaillé d'un espace public accueillant s'intégrant au secteur culturel et commercial de la rue Montcalm.
  - Conserver sur une partie du terrain un espace ouvert, aménagé et paysager pouvant accueillir des activités publiques.
  - Faire du site une place publique qui combine caractère urbain et végétation.
  - Accueillir des événements de niveau 2 qui respectent la dimension limitée de l'espace ouvert.
4. Permettre la construction de bâtiments servant à des fonctions culturelles de rayonnement régional.
  - Déterminer la disposition des bâtiments envisagés en collaboration avec la Ville de Gatineau, dans le cadre d'un exercice de planification détaillé du site.
  - Sur l'actuel stationnement situé au nord de la rue Wright, permettre la construction de bâtiments pouvant accueillir des commerces complémentaires au secteur ou des activités culturelles, qui seront destinés au public et qui appuieront l'expérience d'un parc riverain.
  - Décontaminer les terrains afin qu'ils présentent un plus grand potentiel d'aménagement et contribuent ainsi pleinement à la vitalité culturelle du secteur Montcalm et de la Fonderie.

##### 5. Rendre possible la pratique d'activités sur le ruisseau.

- Prévoir des installations connexes discrètes qui s'intègrent au design du site.
- Veiller à ce que l'aménagement dynamise l'interface, tant du côté urbain que de celui du ruisseau.
- Établir des partenariats pour offrir dans ces installations permanentes des services aux usagers (salles d'habillage, toilettes, buvettes).
- Assurer un accès au ruisseau et prévoir une infrastructure répondant aux besoins des activités souhaitées.
- Appuyer les efforts visant à contrôler le niveau de l'eau du ruisseau de manière à ce qu'il soit suffisant au maintien d'un passage faunique.

## ARTICLE N° 10 – SECTION MODIFIÉE

### 4.9. LE RUISSEAU DE LA BRASSERIE (TRONÇON DE LA RUE MONTCALM)

#### DESCRIPTION ET CONTEXTE

Les terrains forment un espace continu de 14 500 m<sup>2</sup> (1,45 hectare) situé entre le ruisseau de la Brasserie, la rue Montcalm et la rue Wright. Les lieux sont contaminés par les anciennes activités industrielles qui s'y sont déroulées jusqu'à la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle et quasi vacants, à l'exception d'un bâtiment vétuste et d'un stationnement pour automobiles.

L'aménagement paysager y est minimal et essentiellement composé d'arbres et d'un couvert herbacé planté temporairement durant la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Il comprend une plateforme piétonnière au-dessus du littoral qui permet de longer le ruisseau depuis la rue Wright jusqu'au pont de la tour Eiffel. Cette section du ruisseau permet également la circulation potentielle d'espèces aquatiques malgré la présence de deux barrages consécutifs, en amont et en aval du site.

Le Plan de secteur du cœur de la capitale de 2005 définit l'endroit comme un lieu à caractère distinct, en raison de son positionnement stratégique dans un milieu multifonctionnel, historiquement et culturellement riche, et à proximité d'une concentration d'emplois, de logements, de services administratifs, de commerces et de divertissements. Ceci signifie également que son aménagement et sa mise en valeur doivent faire l'objet d'une réflexion approfondie pour déterminer ses fonctions. D'autant plus que le milieu fait l'objet d'une densification graduelle qui s'accompagne d'investissements en infrastructures et équipements publics.

#### Concept du site

L'endroit permettra la création de quartiers complets dans le cœur du centre-ville au moyen de cinq objectifs :

1. La réhabilitation et la valorisation immobilière de terrains contaminés.
2. L'aménagement de lieux publics.
3. L'augmentation du nombre de résidents.
4. L'accessibilité universelle et la mobilité durable.
5. La diversification des usages.

#### SOMMAIRE DES INTERVENTIONS

1. **Évaluer les risques causés par la contamination pour la santé humaine et l'environnement en fonction des scénarios d'utilisation.**
2. **Sensibiliser la population à l'histoire, aux rôles et aux réalités du ruisseau de la Brasserie.**
3. **Réaliser un plan d'aménagement qui permettra d'enrichir le caractère du milieu, en privilégiant une composition urbaine mixte qui correspond au milieu bâti existant ou en voie de réalisation.**
4. **Rehausser l'utilisation et l'animation des lieux, de la rue Montcalm et des berges du ruisseau en rendant possibles différents usages extérieurs et intérieurs.**
5. **Améliorer les liens avec les secteurs et initiatives environnantes.**

#### ÉNONCÉS DE POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DÉTAILLÉES

##### PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR

##### ESPACES NATURELS

1. **Évaluer les risques causés par la contamination pour la santé humaine et l'environnement en fonction des scénarios d'utilisation.**
2. **Sensibiliser la population à l'histoire, aux rôles et aux réalités du ruisseau de la Brasserie.**

## AMÉNAGER ET AMÉLIORER

### **3. Réaliser un plan d'aménagement qui permettra d'enrichir le caractère du milieu, en privilégiant une composition urbaine mixte qui correspond avec le milieu bâti existant ou en voie de réalisation.**

- Établir les bases du réaménagement des terrains fédéraux en concordance avec les cibles de redynamisation du centre-ville, les développements immobiliers avoisinants et l'embellissement du paysage urbain.
- Assurer une intégration volumétrique respectueuse des gabarits et de l'échelle de la rue Montcalm afin d'encadrer le domaine public et d'atténuer la désorganisation causée par les démolitions, les stationnements et les terrains vacants.
- Développer un concept d'occupation démontrant une viabilité financière selon les paramètres de l'endroit et le contexte socio-économique du milieu d'accueil.

### **4. Rehausser l'utilisation et l'animation des lieux, de la rue Montcalm et des berges du ruisseau en rendant possibles différents usages extérieurs et intérieurs.**

- Aménager un espace public, inclusif, accessible et aux abords du ruisseau, doté d'un couvert végétal par paliers.
- Incorporer des commerces aux rez-de-chaussée des bâtiments afin de favoriser l'animation de la rue Montcalm et l'utilisation récréative et conviviale de tous les espaces publics, incluant les berges du ruisseau.
- Déterminer conjointement avec la Ville de Gatineau les usages qui pourront soutenir l'attractivité résidentielle et commerciale des terrains fédéraux et la rentabilité des investissements.
- Contribuer à l'utilisation tout au long de l'année du ruisseau par une localisation stratégique des espaces publics à proximité des destinations de plein air, des établissements ou des équipements publics.

### **5. Améliorer les liens avec les secteurs et initiatives environnantes.**

- Créer une connectivité entre les espaces publics, les berges du ruisseau et la rue Montcalm par l'inclusion de ruelles piétonnes ou de placettes interstitielles.
- Consolider le Sentier de la capitale par le raccordement des lieux aux réseaux de mobilité active, tout en privilégiant la conception d'un parcours sécuritaire.