

**GATINEAU**  
**POUR**  
**LA**  
**VIE**

# ÉTAT DE SITUATION : TERRAIN LUCERNE-FRASER

MODULE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

7 juillet 2020



# Plan de la présentation



1. Objectifs de la présentation
2. Rappel des décisions du comité exécutif et du conseil municipal
3. Cadre de planification et délimitation du lot mis en vente
4. Options immobilières

# 1. Objectifs de la présentation



Le 22 juin 2020, une **Note de breffage concernant la propriété municipale Lucerne/Fraser** a été rendue publique. Cette note de breffage présente une synthèse des informations concernant le terrain mis en vente : contexte, historique de la propriété foncière, occupation du site, évolution du cadre réglementaire en urbanisme et processus de mise en vente du lot.

La présentation d'aujourd'hui rappellera les principaux faits saillants concernant les décisions du comité exécutif et du conseil municipal, le cadre de planification et la délimitation du lot initialement mis en vente et décrira les options immobilières concernant la mise en vente, en tout ou en partie du lot, et l'option de conserver en entier le lot en tant que propriété municipale.

## 2. Rappel des décisions du comité exécutif et du conseil municipal



Le 14 mars 2018, le comité exécutif a adopté (CE-2018-166) le Plan d'action immobilier 2018-, 2019 et 2020, et mandaté le Service des biens immobiliers à le réaliser, tel que proposé.

Ce Plan identifiait le terrain du 0, boulevard de Lucerne/chemin Fraser, comme un terrain vacant, en cours d'analyse (2016, 2017) et pour lequel un appel d'offres public était à venir.

Ce terrain avait fait l'objet d'un avis de consultation auprès des services municipaux, en novembre 2016, en vue de déterminer l'opportunité de la mise en vente du terrain et les conditions afférentes à celle-ci. Les avis recueillis en janvier 2017 ont notamment identifié des enjeux liés à la présence de milieux humides et d'une zone inondable, de l'intercepteur sanitaire, dans la partie sud, et souligné l'inclusion d'une grande partie du terrain dans un corridor naturel, un corridor vert identifié au Schéma d'aménagement et de développement révisé. L'avis a également tenu compte de l'affectation inscrite au Schéma et du zonage en vigueur.

Cet avis a conduit à conclure que le lot pouvait être mis en vente, à la conclusion d'en exclure certaines portions pour des raisons environnementales.

## 2. Rappel des décisions du comité exécutif et du conseil municipal



Le 2 juillet 2019, le conseil municipal a adopté la résolution CM-2019-497 concernant l'acquisition d'un terrain pour la réalisation d'un complexe multi-glaces dans le secteur du Plateau. Cette résolution incluait la décision d'« *utiliser le produit de la vente du terrain Fraser-Lucerne dans les prochaines années pour éliminer la dette encourue à cet effet, le cas échéant* ».

La valeur marchande du terrain Fraser-Lucerne, établie par une firme d'évaluateurs agréés, en février 2017, en tenant compte des dispositions réglementaires applicables, a permis d'établir que ce terrain avait une valeur équivalente à celle d'un terrain à acquérir pour la réalisation d'un complexe multi-glaces.

Le 6 mars 2020, un appel de propositions a été publié par la Ville de Gatineau. Cet appel de propositions a été depuis annulé.

# 3. Cadre de planification et délimitation du lot mis en vente



Suite à l'avis de consultation, les analyses ont conduit à retirer du lot initial des portions en considérant :

- l'affectation au Schéma d'aménagement et de développement révisé :
  - une affectation Résidentielle, pour la grande majorité;
  - une affectation Conservation, pour la partie sud, longeant la rivière;
- la délimitation d'un corridor vert, au Schéma, recouvrant la grande majorité du lot;
- la délimitation des zones d'inondation de grand courant (0-20 ans) et de faible courant (20-100 ans) dans la portion sud;
- la présence d'un milieu humide au sud et à l'est, ainsi que d'un milieu humide, au nord-est, et la bande riveraine alors en vigueur de 15 mètres;
- la présence d'un boisé de protection et d'intégration et les dispositions applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- le zonage Habitation concernant la majorité du lot initial (2 à 6 étages, 20 logements à l'hectare net), un zonage Commercial (commerces de détail et de services), à l'intersection du boulevard de Lucerne et du chemin Fraser, et un zonage Communautaire, au sud.

Lot mis en  
vente le  
6 mars 2020



### 3. Cadre de planification et délimitation du lot mis en vente



Les dispositions réglementaires applicables depuis janvier 2019 incluent :

- l'imposition d'une bande riveraine de 30 mètres, au lieu de 15 mètres, pour tout terrain riverain d'un milieu humide hydroconnecté;
- l'obligation de maintenir un minimum de 25% de la superficie du boisé de protection et d'intégration;
- l'imposition d'un rayon de protection de 15 mètres autour de tout habitat d'espèces menacées ou vulnérables.

Les études requises incluent :

- une étude écologique, sous la gouverne d'un expert qualifié dont un biologiste, incluant une évaluation de la qualité des milieux humides et la localisation des habitats d'espèces menacées ou vulnérables;
- une étude de caractérisation du boisé, sous la gouverne d'un ingénieur forestier, incluant un inventaire du milieu forestier, la caractérisation de la sensibilité des ressources biologiques des groupements forestiers et des composantes physiques du milieu.

### 3. Cadre de planification et délimitation du lot mis en vente



Un plan d'intervention doit également être préparé afin d'assurer la préservation d'un écosystème viable :

- identifiant les secteurs à préserver et ceux pouvant être développés à des fins récréatives ou urbaines;
- Identifiant la localisation des superficies qui peuvent être développées à des fins résidentielles ou commerciales;
- incluant la localisation des arbres à préserver;
- Identifiant les mesures de mitigation proposées.

# 4. Options immobilières

Quatre options sont présentées :

## **Option 1**

Mettre en vente le lot tel que délimité dans l'appel d'offres

## **Option 2**

Mettre en vente un lot modifié, en retirant la bande riveraine additionnelle de 15 mètres pour en conserver la propriété

## **Option 3**

Mettre en vente un lot modifié, en retirant la bande riveraine additionnelle de 15 mètres et la forêt mature

## **Option 4**

Conserver la propriété en tant que propriété municipale

# 4. Options immobilières

## RAPPELS IMPORTANTS – OPTIONS 1, 2 et 3

- La réglementation municipale n'impose pas la réalisation d'un inventaire archéologique. L'acte de vente pourrait exiger qu'avant tous travaux, aménagements, excavations ou autres activités perturbatrices pour le sol, un inventaire archéologique soit effectué.
- La délimitation des superficies à protéger devra être établie de façon précise, en vertu des dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme.
- La délimitation de la forêt mature, telle qu'illustrée, repose sur l'étude réalisée par Environnement Sterne pour le Club des ornithologues du Québec (2016) : sa délimitation précise devra être établie selon les dispositions applicables à un boisé de protection et d'intégration.
  - **EN CONSÉQUENCE, les délimitations et les superficies calculées sont à titre indicatif et devront faire l'objet d'une délimitation précise en fonction des études à réaliser.**

Lot 6 281 791 - option 1

LUCERNE



Tableau des superficies	Option 1 Lot initial
Superficie mise en vente en mètres carrés	<b>53 343</b>
Superficie protégée <u>sur le lot à mettre en vente</u>	
- Bandes riveraines	6 909
- Forêt mature protégée par les dispositions du corridor vert	4 914
- Autres boisés protégés par les dispositions du corridor vert	-
Superficie protégée totale <u>sur le lot à mettre en vente</u>	<b>11 823</b>
Superficie protégée à l'extérieur du lot mis en vente	
- Bandes riveraines	-
- Forêt mature	-
Superficie protégée totale	<b>11 823</b>
Superficie développable	<b>41 520</b>
Superficie conservée par la Ville	-

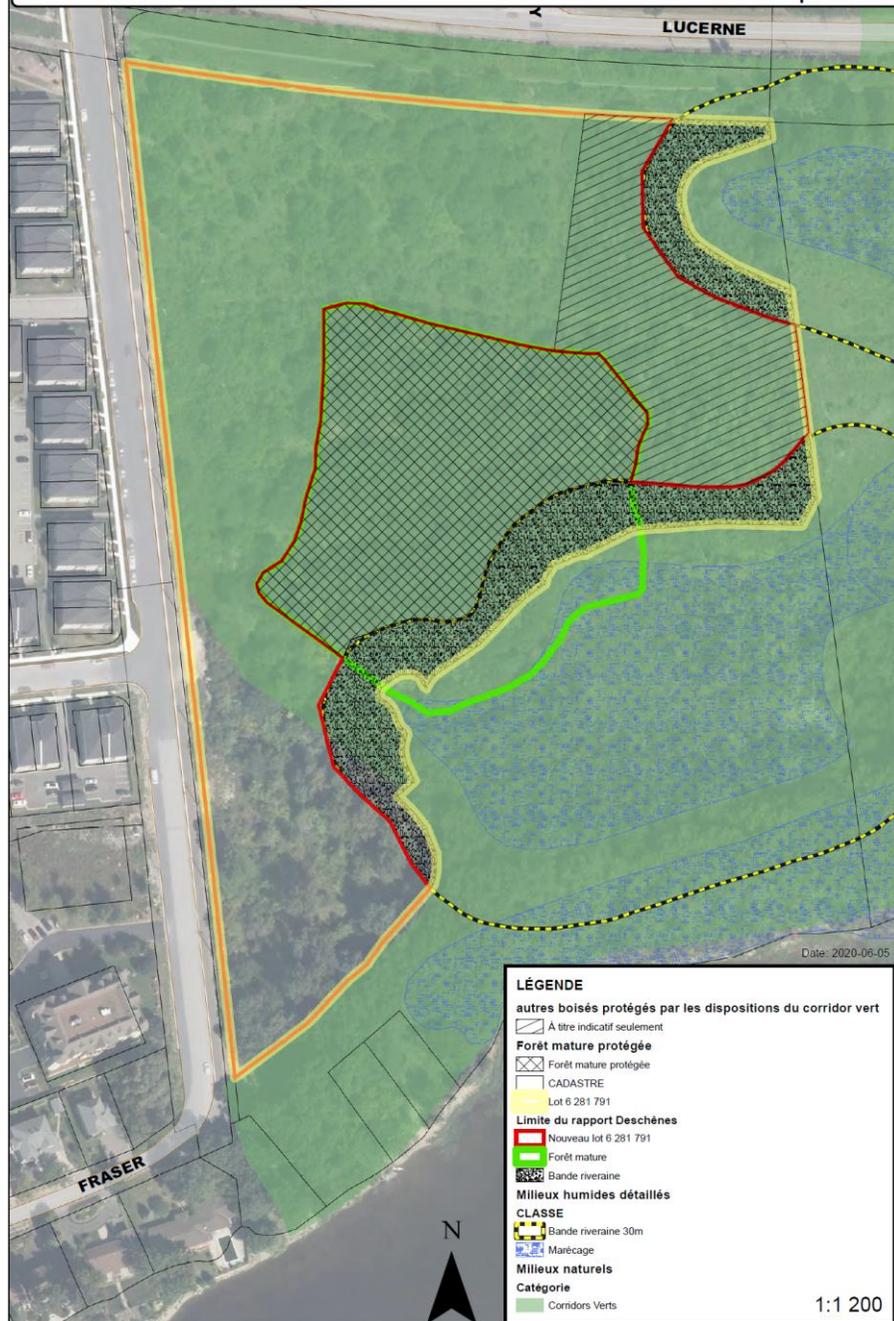
## Nouveau lot sans bande riveraine - option 2



Tableau des superficies

	Option 2 Lot initial moins bande riveraine additionnell e
Superficie mise en vente en mètres carrés	<b>46 434</b>
Superficie protégée <u>sur le lot à mettre en vente</u>	
- Bandes riveraines	-
- Forêt mature protégée par les dispositions du corridor vert	9 648
- Autres boisés protégés par les dispositions du corridor vert	-
Superficie protégée totale <u>sur le lot à mettre en vente</u>	<b>9 648</b>
Superficie protégée à l'extérieur du lot mis en vente	
- Bandes riveraines	6 909
- Forêt mature	-
Superficie protégée totale	<b>16 557</b>
Superficie développable	<b>36 787</b>
Superficie conservée par la Ville	<b>6 909</b>

## Nouveau lot sans bande riveraine et forêt mature - option 3



### Tableau des superficies

	Option 3 Lot initial moins bande riveraine additionnelle et moins forêt mature
Superficie mise en vente en mètres carrés	<b>35 405</b>
Superficie protégée <u>sur le lot à mettre en vente</u>	
- Bandes riveraines	-
- Forêt mature protégée par les dispositions du corridor vert	-
- Autres boisés protégés par les dispositions du corridor vert	6 890
Superficie protégée totale <u>sur le lot à mettre en vente</u>	<b>6 890</b>
Superficie protégée à l'extérieur du lot mis en vente	
- Bandes riveraines	6 909
- Forêt mature	11 030
Superficie protégée totale	<b>24 829</b>
Superficie développable	<b>28 515</b>
Superficie conservée par la Ville	<b>17 939</b>

# 4. Options immobilières

## Option 1

11 823 m<sup>2</sup> sont protégés, sur le lot mis en vente, en vertu des dispositions applicables dans le cas d'un corridor vert

## Option 2

9648 m<sup>2</sup> sont protégés en vertu de ces dispositions sur le lot mis en vente

6909 m<sup>2</sup> sont protégés du fait qu'ils demeurent propriété de la Ville de Gatineau

(Total : 16 657 m<sup>2</sup>)

## Option 3

6890 m<sup>2</sup> sont protégés sur le lot mis en vente

17 939 m<sup>2</sup> sont protégés du fait qu'ils demeurent propriété de la Ville de Gatineau

(Total : 24 829 m<sup>2</sup>)

## Option 4

53 343 m<sup>2</sup> sont protégés du fait qu'ils demeurent propriété de la Ville de Gatineau

## 4. Options immobilières

En lien avec la décision du conseil municipal d'« *utiliser le produit de la vente du terrain Fraser-Lucerne dans les prochaines années pour éliminer la dette encourue à cet effet, le cas échéant* », les quatre options décrites ont des conséquences différentes.

Dans le cas de l'option 1, la valeur marchande a été établie en tenant compte des dispositions règlementaires applicables, soit une superficie développable de 41 520 m<sup>2</sup>. La valeur marchande n'est donc pas affectée.

Dans le cas de l'option 2, la réduction de 12,9% des superficies développables (36 787 m<sup>2</sup>) pourrait réduire la valeur marchande, mais cette réduction pourrait possiblement être compensée par une plus grande densité.

Dans le cas de l'option 3, la réduction de plus de 45% des superficies développables (28 515 m<sup>2</sup>) conjuguée à la forme irrégulière du terrain, aura vraisemblablement un impact sur la valeur marchande : une réduction de l'ordre de 50% de la valeur pourrait potentiellement résulter de cette option.

## 4. Options immobilières

**Dans les options 2 et 3, une partie seulement de la dette encourue pour l'acquisition du terrain pour le multi-glaces pourra être recouverte par la vente.** Avant de procéder à la mise en vente, la Ville devrait au préalable faire réaliser les études requises pour assurer la délimitation précise des bandes riveraines et de la forêt mature, ainsi que de tout habitat d'espèces rares ou menacées.

**Dans le cas de l'option 4,** aucun revenu associé à la vente du terrain ne pourra être utilisé pour éliminer la dette encourue. En effet, la Ville de Gatineau ne dispose d'aucun terrain de superficie et de valeur équivalentes à celles du lot Fraser-Lucerne dont le produit de la vente pourrait éliminer la dette encourue pour l'acquisition du terrain pour le multi-glaces dans le secteur du Plateau.