



PUBLIC

Compte rendu de la réunion du comité plénier de la Ville de Gatineau tenue dans la salle des comités de la Maison du citoyen, 25, rue Laurier, Gatineau, le mardi 14 mars 2023 à 9 h 09 à laquelle sont présents, madame la mairesse France Bélisle, mesdames et messieurs les conseillers-ères, Steven Boivin, Gilles Chagnon, Caroline Murray, Bettyna Bélizaire, Anik Des Marais, Jocelyn Blondin, Steve Moran, Marc Bureau, Isabelle N. Miron, Tiffany-Lee Norris Parent, Mike Duggan, Olive Kamanyana, Alicia Lacasse-Brunet, Jean Lessard, Mario Aubé et Edmond Leclerc formant quorum du comité.

Sont absents, messieurs les conseillers Louis Sabourin, Daniel Champagne et Denis Girouard.

Monsieur le conseiller Steven Boivin préside la séance.

Sont également présents, mesdames et messieurs Simon Rousseau, directeur général, André Turgeon, directeur général adjoint, Gestion des actifs et des projets, Yess Gacem, directeur général adjoint, Relations citoyennes et communautés, Christian Tanguay, directeur général adjoint, Services administratifs, Catherine Marchand, directrice générale adjointe, Développement durable, Andrée Loyer, directrice exécutive, Martin Dalpé, directeur de cabinet, Martin Bisson et Daniel Feeny, attachés politiques, M^e Véronique Denis, greffière et M^e Camille Doucet-Côté, assistante-greffière, ainsi que Carl Beauchemin, directeur, Urbanisme et développement durable, Catherine Bellemare, directrice territoriale, centre de services de Hull, Geneviève D'Amours, directrice territoriale, centre de services d'Aylmer, Sophie Godbout, chef de service, Communications et Yvan Moreau, directeur territorial, centre de services de Gatineau.

CP20230314-P1

PLACE AGORA

Présentation par madame Catherine Marchand.

Les objectifs de la présentation sont de :

- présenter les termes de l'entente relative aux travaux municipaux;
- exposer les raisons qui ont conduit à la proposition de conclure une servitude perpétuelle d'accès et d'usage public;
- présenter les termes de la servitude perpétuelle d'accès et d'usage public;
- faire approuver la servitude.

Plan de la présentation :

- Présentation de la Place publique Agora;
- Présenter le projet d'entente relative aux travaux municipaux;
- Exposer les éléments justifiant la conclusion d'une servitude perpétuelle d'accès et d'usage public;
- Présenter les termes de la servitude;
- Recommandation.

RECOMMANDATIONS :

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite assurer l'accès et l'usage public de la Place publique connue sous le nom de Place Agora, et permettre son animation;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a approuvé l'aménagement de cette Place dans le cadre de l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale et que les travaux réalisés, complétés en novembre 2021, sont conformes au plan approuvé;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de cette Place au cœur d'un ensemble immobilier résidentiel, incluant un stationnement souterrain desservant cet ensemble, a rendu très complexe de départager les parties du site et les équipements devant être cédés à la Ville;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau et le Propriétaire ont aussi voulu encadrer les activités pouvant s'exercer sur la Place, et leurs droits respectifs en matière d'organisation et de programmation d'événements temporaires et éphémères;

CONSIDÉRANT QU'une servitude d'accès et d'usage public, de passage et de non-construction permet d'atteindre l'ensemble des objectifs visés par la Ville et le Propriétaire;

Il est recommandé que ce comité recommande au conseil :

- d'approuver la servitude perpétuelle d'accès et d'usage public, de passage et de non-construction pour la Place publique;
- d'autoriser la mairesse ou en son absence la mairesse suppléante et la greffière ou en son absence la greffière adjointe ou l'assistante-greffière à signer l'acte de servitude;
- de mandater le Service du greffe à coordonner toutes les étapes requises pour donner suite aux suivantes;
- d'autoriser le trésorier à puiser à même les revenus reportés associés aux contributions des promoteurs au développement pour le solde manquant de 93 700 \$ de la servitude;
- d'autoriser le paiement des frais d'entretien 2022 et 2023 à même les imprévus et de prévoir au budget Croissance du Service des travaux publics, les montants requis en 2024.

Une période de questions et de commentaires a lieu.

Madame la mairesse France Bélisle prend son siège à 9 h 36.

Madame la conseillère Caroline Murray quitte son siège à 9 h 23.

Madame la conseillère Caroline Murray reprend son siège à 9 h 25.

Madame la conseillère Isabelle N. Miron quitte son siège à 9 h 33.

Madame la conseillère Isabelle N. Miron reprend son siège à 9 h 37.

Monsieur le conseiller Jocelyn Blondin prend son siège à 9 h 54.

Monsieur le conseiller Gilles Chagnon quitte son siège à 9 h 54.

Monsieur le conseiller Gilles Chagnon reprend son siège à 9 h 56.

Madame la conseillère Bettyna Bélizaire soulève le caractère humain de cette transaction. Elle fait état de ses préoccupations quant à l'accès public réel de cette place publique. Elle croit que ce projet pourrait créer un précédent si l'application de cette servitude n'est pas faite correctement. Elle voit beaucoup d'intérêts pour la Ville d'aller de l'avant avec cette proposition afin de se protéger de certains préjudices. Selon sa compréhension, les associations auraient trois mois pour déposer une programmation et très peu d'entre elles ont cette capacité. Elle demande si L'ARP a été consultée dans le processus ainsi que les entreprises qui se trouvent à l'Agora. Elle aimerait connaître les recours de la Ville en cas de non-respect des conditions de la servitude par le promoteur. Elle ne voit pas comment ce mécanisme va favoriser les organismes associatifs et communautaires du milieu.

Madame Catherine Marchand mentionne qu'il n'y a pas de clause de résiliation de prévu à l'acte de servitude étant donné que cette dernière est perpétuelle. Les associations n'ont pas été consultées, mais le propriétaire a consulté les commerçants qui occupent son édifice. Elle aimerait apporter des précisions sur les conditions d'approbation de la programmation. Elle rappelle que cette condition est applicable à la Ville et que pour une association, il n'y a pas de délai prescrit. Aucune condition n'est changée relativement aux relations existantes entre les associations et la Ville.

Monsieur le conseiller Edmond Leclerc se demande si la Ville continuera à percevoir de l'impôt foncier sur cette parcelle de terrain. Également, il aimerait connaître la différence entre la gestion des activités tenues sur ce site et celles tenues dans les parcs de la Ville. À l'heure actuelle, si on a un organisme privé qui souhaite tenir une activité qui n'est pas inscrite dans le cadre de soutien de la Ville, il n'y a de préséance d'une entreprise face à l'autre. Dans le cas qui nous concerne, le propriétaire pourra avoir un avantage sur les autres organismes qui ne sont pas soutenus par le cadre de soutien de la Ville. En terminant, si le modèle proposé ne fonctionne pas, il comprend que la servitude ne prévoit aucune porte de sortie pour la Ville.

Madame Catherine Marchand indique que la Place publique demeure une propriété privée qui est sujette à la taxe foncière. Il y aura un ajustement de la valeur de la taxe foncière à la suite à la conclusion de cette transaction. Quant à la deuxième question, dans un parc public, une entreprise qui veut organiser un événement quelconque, peut le faire sur un site municipal dans la mesure où la demande a été adressée à la Ville. Dans le cas de la Place publique, le même principe s'applique, peu importe si la demande est adressée au propriétaire ou à la Ville, on impose à l'organisateur de l'événement de respecter le règlement de zonage en vigueur. Personne n'a de privilège et il y a différents cas de figure à prendre en considération.

La servitude est réelle, elle suit l'immeuble. En ce qui concerne les obligations d'entretien, les conditions sont prévues dans le projet de servitude. Cette entente est couverte par le Code civil du Québec et les recours qui y sont prévus peuvent être utilisés.

Madame la conseillère Anik Des Marais prend la parole et demande si la Ville a vérifié d'autres alternatives possibles pour cette entente. De plus, elle aimerait savoir comment la contribution de 271 000 \$ à titre de compensation a été déterminée. En réponse, madame Catherine Marchand mentionne que plusieurs avenues ont été étudiées pour ce projet. L'entente relative aux travaux municipaux ainsi que l'entente de cession portaient sur un droit superficiaire. Il n'y a pas de multiples façons de procéder dans ce genre de dossier afin de conserver la pérennité de l'entente. Les coûts d'entretien ont été évalués en juin 2020 par le Service des travaux publics en fonction des niveaux de service que la Ville offre et des caractéristiques de l'aménagement. Cela incluait les coûts de remplacement en cas de fin de vie utile des équipements.

Madame la conseillère Caroline Murray aimerait connaître le gain ultime pour les citoyens. Selon sa compréhension, l'enjeu concerne l'entretien de la Place publique. Elle demande s'il serait possible de conserver la Place publique et de déléguer l'entretien au propriétaire? Dans l'optique où le propriétaire devait céder la Place à la Ville, est-ce qu'il avait été considéré d'aller en appel d'offres pour faire l'entretien? En ce qui a trait aux associations, sa préoccupation concerne le fait que celles-ci devront faire affaire avec deux interlocuteurs et la complexité que cela engendre.

Madame Catherine Marchand indique que la Ville n'est pas propriétaire et que cette Place publique appartient au propriétaire privé. Initialement, ce dernier s'était engagé à céder un droit superficiaire. Il n'y a pas de rétrocession d'une propriété municipale. De plus, la Ville n'aurait pas pu déléguer l'entretien parce qu'elle enfreindrait la loi sur les subventions municipales. Le Service des travaux publics n'avait pas les effectifs suffisants pour procéder à l'entretien exigé. En outre, le propriétaire a le plus grand intérêt à ce que cette Place publique soit entretenue de façon appropriée. Quant aux associations, la Ville aura avantage à bien clarifier la façon de travailler et il faudra accompagner les associations pour rendre le processus le plus fluide possible.

Monsieur le conseiller Steve Moran a plusieurs questions quant à ce projet. Il croit que les impacts de ce dernier sont importants. Dans le cadre des cessions pour fins de parc, il y a des sites qui ont été cédés à la Ville. Il veut savoir où sont situés ces parcs. Il y a des places publiques à Gatineau, Place Aubry, rue Laval, etc., qu'elle est la différence avec le projet actuel? Finalement, existe-t-il d'autres exemples de places publiques au Québec qui appartiennent au privé et qui sont exploitées pour des besoins municipaux?

Madame Catherine Marchand répond que le Parc central fait partie des cessions en faveur de la Ville qui ont eu lieu dans le cadre du développement immobilier. Il faut comprendre que l'ensemble du développement du Plateau a fait l'objet d'une cession d'un ensemble de parcs et de milieux humides. Elle propose de transmettre le plan de cession de tous les espaces verts qui ont été cédés à la Ville dans ce dossier.

Monsieur le conseiller Steve Moran demande une précision. Le projet Agora est-il traité individuellement ou dans un ensemble quant aux cessions pour fins de parcs? En réponse, madame Catherine Marchand indique que ce projet est traité dans « un ensemble » dans le cadre du développement immobilier qui était sous la propriété d'une autre compagnie à l'époque. Cette compagnie avait fait approuver un plan d'ensemble du développement immobilier à venir et elle a consenti à céder 10 % de l'ensemble des terrains et qui incluait notamment le site Agora.

La rue Laval est une rue partagée et l'ensemble appartient à la Ville. C'est un aménagement qui nécessite un entretien standard. Il y a des activités ponctuelles qui y ont lieu. Pour les autres exemples ailleurs au Québec, madame Marchand n'est pas en mesure de donner cette information.

Monsieur le conseiller Marc Bureau demande si la Ville mettra une programmation en place ou bien si c'est l'entreprise privée qui aura cette tâche. Puis, il se questionne sur les espaces de stationnement dans ce quartier. Le propriétaire mettra-t-il des aires de stationnement à la disposition des citoyens lors de la tenue d'événement? Madame Marchand répond que la Ville n'a pas de programmation sur ces espaces. En complément, monsieur Yess Gacem indique que la Ville fait de la programmation et le plus possible avec les partenaires qui peuvent soumettre des projets. Toutes les opportunités sont considérées. En ce qui a trait aux aires de stationnement, ces espaces sont pour les locataires actuels ou les commerçants et ils restent de propriété privée.

Madame la mairesse France Bélisle veut s'assurer de la facilité et la fluidité de transiger avec la Ville et le promoteur pour la programmation de cette Place publique. Elle soulève également quelques éléments aux bénéfices des collègues. Elle est d'avis que la solution proposée est innovante et que c'est une bonne idée de créer des partenariats qui sortent de la « boîte », il faut seulement le faire avec une grande prudence. L'entente rend imputable le promoteur d'entretenir correctement la place publique et de donner accès à celle-ci aux citoyens.

Monsieur le conseiller Steven Boivin a des questions quant au délai pour le dépôt de la programmation. Il se demande si le propriétaire peut refuser un événement si la demande est effectuée après ce délai de trois mois. En réponse, madame Marchand répond que si aucun événement n'était prévu à cette date, il n'y a aucune raison de dire non. Toutefois, il aurait le pouvoir de refuser.

En ce qui concerne l'entretien, est-ce un scénario possible que la Ville devienne propriétaire de la Place publique et d'aller en appel d'offres pour l'entretien? Madame Marchand explique qu'il faudrait aller en appel d'offres pour un niveau de services équivalent à celui de la Ville ou pour un niveau de service supérieur.

En terminant, monsieur Boivin se questionne à savoir si la Place publique pourrait demeurer privée et que la Ville investisse les montants affectés à son entretien dans le Parc Central ou un autre parc à la place. Madame Marchand mentionne que le mandat initial était de rendre la Place Agora une place publique. Cet espace n'avait pas à être cédé et utilisé pour des fins municipales. Cela relève d'une demande politique qui a été faite il y a quelques années.

Monsieur Boivin partage ses préoccupations quant aux enjeux de compétitions entre les restaurateurs qui sont locataires et ceux qui viendront ponctuellement lors d'événements sur cette Place publique. Il espère que l'entente va bien fonctionner et que le promoteur va respecter les conditions prévues.

Madame la conseillère Bettyna Bélizaire demande une rencontre de travail avec les associations et les organismes communautaires du milieu afin de s'assurer que le mécanisme proposé est convenable étant donné la nature perpétuelle de cette servitude. Elle comprend que les locataires ont été rencontrés par le propriétaire, toutefois elle veut que toutes associations soient au courant de ce qui va être mis en place.

Monsieur le président Steven Boivin indique que cette recommandation sera inscrite à l'ordre du jour de la séance du conseil municipal du 21 mars prochain.

Fin du comité plénier public à 10 h 30.