

## COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION

### PROCÈS-VERBAL

8<sup>e</sup> séance – 21 septembre 2023 – 15 h 01 à 17 h 04

Vidéoconférence – TEAMS

### PRÉSENCES :

#### Membres

Daniel Champagne – Président

Louis Sabourin – Membre

Nicolas Gagné – Organisme communauté économique

Nicolas Brisson – Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

Benoit Delage – Organisme développement du territoire

Catherine Craig St-Louis – Organisme développement du territoire

Éric Tremblay – Organisme habitation – Office d'habitation de l'Outaouais

Katia Brien-Simard – Organisme habitation – Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en outaouais

Sophie Lamothe – Membre citoyenne

Luc Gagné – Membre citoyen

#### Secrétaires

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions – SUDD

Anick Fortin – Coordinatrice aux comités et commissions – DG

#### Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur –SUDD

Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes – SUDD

Véronique Leduc – Adjointe administrative aux comités et commissions – DG

Chantal Blais – Adjointe administrative aux comités et commissions – DG

Zachary Mathurin – Coordonnateur de projets – SUDD

Wafi Mirrane – Coordonnateur de projets – SUDD

#### Ressource externe

Sophie St-Pierre – Société de transport de l'Outaouais

### ABSENCES :

Daniel Gay – Membre citoyen

Mario Aubé – Vice-président

---

#### 1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

Le président constate le quorum et ouvre la séance à 15 h 01.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

Ajout des sujets suivants au point varia :

- Webinaire sur le *missing middle housing* dans la programmation annuelle de Vivre en Ville;
- Le PIIA des projets d'envergure;
- Rénovation écologique du parc immobilier à Gatineau;
- Plan de travail de la Commission : Actions non abordées;
- Stratégie de logements abordables : Unité d'habitation abordable (UHA) et droit de préemption.

*Cette Commission adopte l'ordre du jour de la présente séance avec les ajouts aux varia.*

*Adoptée*

**3. Période de questions du public**

Aucune question n'est adressée à la Commission.

**4. Approbation et signature du procès-verbal du 7 juin 2023**

Aucun commentaire n'est apporté au procès-verbal.

**5. Suivis du procès-verbal de la 7<sup>e</sup> séance tenue le 7 juin 2023**

Aucun suivi.

**6. Présentation : État d'avancement du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Aylmer**

La présentation débute par une mise en contexte de la démarche d'élaboration du Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer. Un retour est fait sur les thématiques retenues et sur les priorités qui sont ressorties à la suite des consultations publiques qui ont eu lieu en juin 2022. Les membres sont saisis des principales étapes réalisées et à venir ainsi que de l'échéancier en vue de l'adoption et de l'entrée en vigueur du Plan particulier d'urbanisme du Vieux-Aylmer.

*Éric Tremblay se joint à la rencontre à 15 h 14.*

Les membres posent des questions d'éclaircissement en lien avec les démarches liées aux PPU et celles liées au plan d'urbanisme. Il est mentionné que le plan d'urbanisme démontre une vision globale tandis que le PPU précise les particularités d'un secteur délimité. Le PPU permet aussi l'utilisation d'outils uniques comme l'octroi de subventions. Il est précisé que le PPU est un chapitre ajouté dans le plan d'urbanisme. Le règlement de zonage et tous les règlements d'urbanisme doivent être en concordance avec le PPU. Le contenu du PPU Centre-ville va plus loin que ce qui est exigé par la loi, puisqu'il soulève des enjeux liés au patrimoine, à la mobilité et au transport en commun, entre autres, afin de favoriser une cohérence du territoire ciblé.

On se questionne sur la capacité de l'administration ainsi que sur la priorisation des quatre PPU prévus, soit celui du Centre-ville, du Vieux-Aylmer, du Vieux-Gatineau et du noyau urbain de Buckingham. Il est mentionné qu'actuellement le SUDT travaille à l'élaboration de deux projets, soit celui du Centre-ville qui est en cours de révision et celui du Vieux-Aylmer qui est en rédaction. Le Plan d'urbanisme est ambitieux et on ne sait pas si les PPU du Vieux-Gatineau et du noyau urbain de Buckingham pourront être menés à terme dans l'horizon de planification ciblé, soit 2041.

On ne connaît pas encore quelle formule sera utilisée pour mener les consultations publiques, mais on prévoit continuer dans la même lignée de ce qui s'est fait précédemment. La Loi exige la tenue d'une consultation publique après l'adoption d'un règlement. On ira plus loin en procédant à des consultations publiques en amont.

Considérant que le périmètre d'un PPU est limité à un territoire géographique spécifique, il est demandé comment sera planifié le reste du secteur d'Aylmer. On répond que par son titre, le PPU du Vieux-Aylmer révèle une couleur patrimoniale. Sa délimitation est un choix. Le Plan d'urbanisme s'applique au reste du secteur.

On demande pourquoi la commission n'a pas été consultée concernant le trajet du tramway. On répond que la confirmation du financement du tramway par les paliers gouvernementaux supérieurs viendra aussi confirmer les montants pour mener à terme certaines études, parmi lesquels l'analyse du tracé du tramway. Le tracé proposé est le résultat de procédures consultatives antérieures.

Il est suggéré, lors des consultations publiques, d'informer la population sur le cadre et le contexte dans lequel la Ville agit afin que le processus et les étapes soient bien compris.

Des questions sur le financement du PPU sont soulevées. On informe les membres que des discussions seront tenues dans le cadre de l'étude du budget du conseil municipal.

## 7. **Présentation : Portrait des terrains de golf sur le territoire de Gatineau**

L'objectif de la présentation est d'obtenir un positionnement quant aux réflexions à entreprendre en lien avec les opportunités de requalification des terrains de golf. Les membres sont informés du nombre de terrains de golf au Canada et au Québec ainsi que sur leurs reconversions et l'encadrement réglementaire s'y rattachant. La répartition et les particularités des terrains de golf sur le territoire de la ville de Gatineau, en fonction des différents secteurs, sont présentées, ainsi que l'encadrement actuel comme prévu dans le schéma d'aménagement et de développement (SAD). En conclusion, les principaux constats et les éléments de réflexion à venir proposés par le SUDD sont exposés.

Les membres sont invités à se positionner sur les deux propositions suivantes de la démarche d'élaboration d'une vision d'ensemble pour la reconversion des golfs :

- Intégrer ce sujet à la révision du SAD, considérant qu'il ne s'agit pas simplement de modifier une aire d'affectation, mais doit aussi impliquer la réflexion sur les modifications du périmètre urbain, la capacité d'accueil du territoire, des besoins en divers équipements et infrastructures publiques (égout, aqueduc, école, centre culturel, bibliothèque, etc.);
- Entamer une démarche de révision du SAD pour établir une vision spécifique aux terrains de golf où des ressources financières et humaines supplémentaires seront requises.

Les membres s'entendent sur l'importance d'avoir une vue d'ensemble dans la reconversion des terrains de golf. Cette reconversion ne doit pas se faire uniquement au profit de développements résidentiels, ou à l'inverse d'une naturalisation complète d'espaces verts. La réflexion doit tenir compte d'un équilibre entre la conservation des milieux naturels et l'ensemble résidentiel. Il est suggéré d'intégrer la notion de corridor écologique et de connectivité écologique dans les décisions de reconversion.

Des questions en lien avec l'échéancier ainsi que sur les avantages et inconvénients des deux options proposées par le SUDD sont soulevées.

Il est répondu que la réflexion doit se faire rapidement afin que la Ville puisse se doter d'une vision d'ensemble pour la reconversion des golfs. Actuellement, le SUDD a reçu deux demandes et il a l'obligation de les analyser selon les dispositions inscrites à la réglementation en vigueur. On croit que ce type de demande s'accroîtra dans les années à venir.

Il est ajouté que si la réflexion se fait dans le cadre de la révision du SAD, l'échéancier prévu exige plus de temps que l'option 2, celle-ci vise seulement de convenir de la vision spécifique des terrains de golf qui seront par la suite intégrés dans la révision du SAD.

On précise que les golfs ne sont pas les milieux naturels les plus intéressants. Leur intérêt réside davantage dans la connectivité des corridors écologiques.

Le conseil municipal sera informé des besoins précis en ressources financières et humaines supplémentaires pour les deux options, et sera saisi au même moment de la recommandation de la Commission pour une prise de décision.

Recommandation :

La Commission du développement du territoire et de l'habitation recommande au conseil municipal :

### **R-CDTH-2023-09-14/02**

- D'entamer une démarche de révision du SAD pour établir une vision spécifique aux terrains de golf.

## 8. **Varia**

### **8.1. Webinaire sur le *missing middle housing* dans la programmation annuelle de Vivre en Ville**

Catherine Craig St-Louis invite les membres à participer au webinaire. Le lien a été acheminé aux membres pendant la séance.

## 8.2. Le PIIA des projets d'envergures

Nicolas Brisson informe les membres de la décision du conseil municipal qui a mandaté l'administration pour assujettir les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de projets d'envergure à une consultation publique et se questionne sur le rôle et l'implication de la Commission.

Il est répondu que la Commission pourrait être saisie pour commenter le cheminement de la mise en place du règlement et du processus consultatif.

## 8.3. Rénovation écologique du parc immobilier à Gatineau

Benoit Delage informe les membres que le Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) a déposé un projet à Ressources naturelles Canada qui vise à développer une expertise locale dans le développement de projets innovants en rénovation de bâtiments écologiques.

Il ajoute que le CREDDO organise un événement, le 17 novembre 2023, traitant de la transition écologique sur le bâtiment. Le lien a été acheminé aux membres pendant la séance.

## 8.4. Plan de travail de la Commission : Actions non abordées

Louis Sabourin souhaite avoir un suivi sur les modifications du SAD et sur les plans régionaux des milieux humides et hydriques (PRMHH) comme prévu dans le plan de travail. Concernant le SAD, il est mentionné que cinq règlements ont été approuvés il y a deux semaines, et les procédures administratives sont en cours pour effectuer la concordance au règlement de zonage.

Des consultations sur le PRMHH se poursuivront avec des groupes d'intérêt et des membres du conseil à partir de la mi-octobre jusqu'en novembre. Ce sujet sera de retour à la Commission en novembre pour présenter les fruits du travail avec le consultant. Le PRMHH doit être présenté au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) avant la fin du mois de décembre, pour adoption par le conseil l'année prochaine.

## 8.5. Stratégie de logements abordables : unité d'habitation abordable (UHA) et droit de préemption

Un suivi des démarches est demandé. Il est mentionné que le règlement sur le droit de préemption a été adopté au conseil municipal en août dernier. Le SUDD travaille en soutien au Service des biens immobiliers qui est le porteur de ce dossier, pour établir la liste des propriétés qui seraient touchées. Il est suggéré de réfléchir aux rôles et à la contribution des membres en lien avec ce point.

## 9. Levée de la séance

*Il est proposé par Daniel Champagne*

*Et résolu que cette Commission accepte de lever la séance à 17 h 04.*

*Adoptée*

### DISTRIBUTION :

Aux membres de la présente Commission, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la greffière

	
PRÉSIDENT DANIEL CHAMPAGNE	COORDONNATRICE ANICK FORTIN