

**COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE  
ET DE L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL**

6<sup>e</sup> séance tenue le 12 avril 2023 à 15 h 01  
Vidéoconférence

**PRÉSENCES :**

**Membres**

Daniel Champagne, président – Conseiller, district du Versant (n° 14)  
Mario Aubé, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)  
Louis Sabourin – Conseiller, district de Limbour (n° 10)  
Nicolas Brisson – Industrie de la construction  
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, développement du territoire  
Benoit Delage – Organisme, développement du territoire  
Katia Brien-Simard – Organisme, habitation  
Sophie Lamothe – Citoyenne  
Luc Gagné – Citoyen  
Daniel Gay – Citoyen

**Secrétaire**

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

**Ressources internes**

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)  
Josée Lévesque – Cheffe de section, analyse et recherche, SUDD  
Christine Gonthier-Gignac – Cheffe de service, planification et mise en valeur du territoire, SUDD

**ABSENCES :**

**Membres**

Nicolas Gagné – Communauté économique  
Éric Tremblay – Organisme, habitation

---

**Séance publique**

**15 h 01**

**1. Constatation des présences et ouverture de la réunion**

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 01.

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

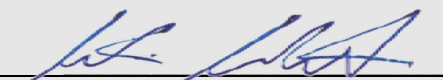
L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout aux variés de deux sujets envoyés par courriel par une membre.

**3. Période de questions du public**

Personne ne s'est présenté à la période de questions du public.



PRÉSIDENT



SÉCRÉTAIRE

#### 4. Approbation et signature du procès-verbal de la 5<sup>e</sup> séance tenue le 15 février 2023

On demande de préciser les diapos auxquels faisait référence une membre dans ses commentaires concernant la Stratégie de logements abordables. Les précisions seront envoyées par courriel au secrétaire et intégrées au procès-verbal.

Le procès-verbal de la 5<sup>e</sup> séance tenue le 15 février 2023 est approuvé par les membres, avec les modifications suggérées.

#### 5. Suivis du procès-verbal de la 5<sup>e</sup> séance tenue le 15 février 2023

Concernant la Stratégie de logements abordables, il avait été suggéré lors de la dernière séance de modifier le titre à la ligne directrice générale « Augmenter globalement l'offre de logements en considération de la diversité des besoins » pour un titre qui ne vise pas uniquement à augmenter l'offre de logements. Après la séance, des courriels ont été échangés par les membres à ce sujet. Les membres se sont entendus sur le titre suivant :

- *Analyser la situation du logement, afin de proposer des solutions adéquates et adaptées à la diversité des besoins dans le but d'augmenter l'offre en logement.*

Le titre suggéré sera intégré à la Stratégie.

#### 6. Monitoring du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) – Information

Le Service de l'urbanisme et du développement durable travaille à identifier des indicateurs qui permettront de monitorer les actions du SAD.

Le document *PowerPoint* « Projet de monitoring du Schéma – État d'avancement » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Points de départ :
  - a) Intentions;
  - b) Constats et enjeux;
  - c) Approche et démarche.
- L'approche à deux volets;
- Indicateurs haut-niveau :
  - a) Posture;
  - b) 6 critères pour un bon indicateur.
- Évaluation du plan d'action;
- Prochaines étapes.

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

- Le rapport de l'Université du Québec en Outaouais (UQO) a servi de point de départ, et les éléments qui y sont proposés ont été raffinés par l'administration pour l'adapter à sa réalité;
- Le projet de Loi 16, lorsqu'adopté, rendra obligatoire le déploiement de certains éléments de monitoring du SAD par les MRC. Les communautés métropolitaines de Montréal et de Québec ont déjà cette obligation;
- La densité sera le premier indicateur avancé;
- On souhaite que la Commission soit impliquée lors des prochaines étapes, afin de poursuivre la discussion;
- Un SAD devrait être révisé à chaque cinq ans, mais dans les faits les MRC le révisent rarement à cette fréquence;
- Les résultats offerts par les indicateurs pourraient mener à des modifications au SAD, si nécessaires. Ces résultats permettront de mesurer l'atteinte ou non des objectifs du SAD, et de mieux en comprendre les raisons;
- Aucun échéancier n'est pour l'instant déterminé pour compléter l'ensemble des indicateurs;

- Le nombre d'indicateurs souhaité, fixé à 10, représente davantage un ordre de grandeur, et pas un nombre maximal rigide;
- L'usage d'indicateurs transversaux entre le SAD et le Plan Climat faisait partie des consignes de départ. On souhaite une complémentarité entre les différents plans;
- Un chantier est en cours au niveau provincial. Une quarantaine d'indicateurs y ont été développés, dont une vingtaine concernant le cadre bâti. Si chaque MRC déploie des indicateurs différents, on ne saura plus laquelle fait du progrès. Les MRC doivent utiliser les mêmes indicateurs pour permettre des comparaisons;
- On suggère de développer un indicateur pour mesurer la part modale du transport alternatif à la voiture;
- Une cible pour 2051 de densité moyenne par noyau urbain est inscrite au SAD. Cette densité moyenne sera mesurée à l'aide d'un indicateur pour connaître son niveau d'avancement par rapport à l'effort qui est déployé pour l'atteindre;
- Il y aura toujours possibilité de revoir les cibles de densité des villages urbains qui auront atteint leurs cibles, et de modifier le SAD au besoin. Le SAD n'est pas une finalité et est dynamique.

## 7. Refonte du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Analyse et réflexion

Le document *PowerPoint* « Refonte du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;
- États d'avancement des travaux;
- Contenu du chapitre – niveau 1;
- Contenu du chapitre – niveau 2;
- Plan de travail.

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

- La version modifiée du document de présentation sera envoyée aux membres par courriel;
- Aucune consultation citoyenne n'a été tenue formellement jusqu'à présent;
- Le collectif des associations de résidents et résidentes a envoyé un mémoire en 2020. Les commentaires inscrits dans ce mémoire, ainsi que tout autre commentaire transmis à l'administration, ont été considérés lors du volet diagnostic;
- L'objectif 1 du niveau 1 est de concilier le développement urbain aux impératifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels et de minimiser l'impact du projet sur la faune et la flore. La protection des milieux naturels est un objectif important;
- En plus de simplifier le contenu et d'éviter les superpositions de secteurs assujettis, la refonte favorisera de meilleurs projets et une meilleure protection du patrimoine bâti et naturel au profit du bien commun;
- Certains termes utilisés seront plus restrictifs, comme « **éviter** la coupe d'arbres » au lieu de « **limiter** la coupe d'arbres »;
- La refonte considèrera et synthétisera ce qui est inscrit au règlement sur les PIIA actuel, mais ne reconduira pas son contenu intégralement;
- L'approbation de chaque niveau d'approbation nécessitera une approbation par le conseil municipal. Les plans concepts approuvés par le conseil constitueront un engagement;
- On souhaite que la liste de documents à déposer à chaque niveau par les personnes requérantes soit claire;
- Les travaux assujettis au niveau 1 et au niveau 2 seront très bien détaillés;
- Les éléments patrimoniaux, pour un bâtiment dans un secteur patrimonial ou un immeuble patrimonial, seront traités au niveau 2;
- Des objectifs et critères seront développés selon les secteurs, et seront accompagnés de guides d'interprétation pour mieux exprimer ce qui est recherché;
- Des travaux pour transformer certains éléments du PIIA en normes au règlement de zonage ou pour modifier certains éléments du règlement de zonage qui pourraient freiner l'innovation ne sont pas pour l'instant prévus. Par contre, certains éléments ont déjà été identifiés et des

modifications au règlement de zonage pourraient être réalisées en parallèle des procédures de refonte du règlement relatif aux PIIA;

- La tenue d'une assemblée publique de consultation est prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et il sera évalué si d'autres consultations citoyennes seront programmées;
- Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et le Conseil local du patrimoine (CLP) ont été consultés;
- On cite la Ville de Québec, qui a inscrit sur la page web de son PIIA, un sommaire de ce qu'est un PIIA, mais qui y a aussi inséré un lien vers les activités de participation publique de la démarche consultative;
- On peut nuire aux milieux humides même en les protégeant si on n'assure pas de connectivité entre ces milieux. On propose le *clustering* pour préserver les milieux naturels. Il y a un enjeu de gouvernance à savoir qui assure la protection de ces milieux naturels;
- On propose de réfléchir dès maintenant à l'écofiscalité en lien avec les indicateurs, et de s'assurer de promouvoir la construction de bâtiments qui consomment moins d'énergie, que ce soit par leur source d'énergie ou leur orientation;
- L'administration travaille actuellement sur le Plan régional des milieux humides et hydriques, le Plan de foresterie et le Plan Climat. L'ensemble de ces plans permettra d'améliorer les milieux de manière générale;
- Ce ne sont pas tous les projets qui chemineront sur deux niveaux. Le CCU et le conseil devront étudier les projets sur chacun des deux niveaux;
- L'approbation en deux niveaux permettra le cheminement du protocole d'entente après l'approbation du premier niveau, en parallèle du deuxième niveau.

## 8. Varia

### a) Site du futur hôpital

On demande quel outil réglementaire sera développé pour orienter l'aménagement autour du site du nouvel hôpital. On croit que si le périmètre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville devait être agrandi pour englober ce site, il serait alors beaucoup trop grand et les objectifs autour du futur site de l'hôpital ne sont pas les mêmes qu'au centre-ville.

On répond que cet outil réglementaire n'a pas encore été élaboré. Le périmètre du PPU centre-ville sera réévalué lors de la révision du PPU.

### b) Crise du logement, densification et infrastructures

Une membre mentionne qu'il est difficile de savoir quels quartiers sont prêts à être développés rapidement, car les infrastructures ont été mises à jour, par rapport à d'autres quartiers qui ne le sont pas, car les infrastructures plus anciennes ne le permettent pas. Les documents de planification permettent à certains endroits des bâtiments de 4 à 6 étages, mais les infrastructures ne le permettent pas. On croit que cela décourage le développement à Gatineau, car il est difficile d'avoir l'heure juste. Des promoteurs achètent des terrains pensant développer un projet et se font freiner en cours de route, puisque la capacité des infrastructures n'est pas suffisante et que les solutions pour y remédier ne sont pas claires. Le tout dans le contexte de la crise du logement, qui ne fait que s'amplifier.

On répond que les moyens pour adapter la capacité des infrastructures souterraines et des rues, afin de contribuer à l'atteinte des cibles au SAD, ne sont pas encore déterminés. Des outils de géomatiques sont développés. Une réflexion à ce sujet est en cours. La façon de développer peut aussi participer à l'atteinte des objectifs, notamment en séparant les conduites d'égouts sanitaires de celles des eaux de pluie, ce qui augmentera la capacité sanitaire de certains secteurs.

On ajoute que les travaux d'actualisation des infrastructures sont exigés par le gouvernement provincial. Une coordination entre la capacité des infrastructures et la densité autorisée dans les documents de planification est essentielle pour donner l'heure juste aux promoteurs. On se doit d'être précis avec eux. Il s'agit d'un problème qui nécessite une solution rapidement.

**9. Levée de la séance.**

La séance est levée à 17 h 37.