

PROCÈS-VERBAL - PUBLIC

COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION

2^e séance – 17 octobre – 15 h à 17 h 00
Salle Mont-Bleu, 1^{er} étage, Maison du citoyen

PRÉSENCES :

Membres

Louis Sabourin – Président
Daniel Champagne – Vice-président
Anik Des Marais – Membre élu
Nicolas Gagné – Gagné en santé
Nicolas Brisson – Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
Katia Brien-Simard – Réseau québécois des OSBL d'habitation – (RQOH)
Benoit Delage – Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) (visioconférence)
Sophie Lamothe – Membre citoyenne (visioconférence)
Luc Gagné – Membre citoyen 15 h 25 en ligne
Daniel Guay – membre citoyen

Secrétaire

Marco Pilon – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire et programmes
Christine Gonthier-Gignac – Cheffe de service, planification et mise en valeur du territoire
Catherine Leclerc – Directrice adjointe de cabinet, mairie

Étaient également présents (en ligne)

Mario Aubé – Conseiller, district électoral de Masson-Angers
Mike Duggan – Conseiller, district électoral de Pointe-Gatineau
Thierry Belinga – Chef de service, Habitation, programmes et ententes
Stefan Reyburn – Coordonnateur de projet, Habitation, programmes et ententes
Jenny Serrano – Coordonnatrice de projets, planification et mise en valeur du territoire

ABSENCE

Membre

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

1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

Le président ouvre la séance à 15 h 03. Le quorum n'est pas atteint.

Nicolas Brisson se joint à la rencontre 15 h 04

Le président constate maintenant que le quorum est atteint.

Le président remercie Daniel Champagne pour son travail en tant que président de la Commission du développement du territoire et de l'habitation (CDTH) qu'il a accompli durant ces trois dernières années. Il souhaite la bienvenue à une nouvelle membre, Anik Des Marais, et annonce le départ de deux membres, Mario Aubé et Catherine Craig-St-Louis, qu'il remercie également pour leur contribution.

Il annonce l'arrivée en poste d'une nouvelle directrice et d'un nouveau directeur adjoint au Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), Guylaine Déziel et Marco Pilon.

En raison des nombreux changements à la composition de la CDTH, les membres se présentent un à un.

Le président rappelle que deux sièges à la CDTH sont actuellement vacants. Il demande de déterminer les types de membres rechercher et de vérifier qu'il est bien affiché sur le site de la Ville que ces sièges sont vacants. Un courriel peut être envoyé aux membres pour les informer des types de candidatures recherchées.

2. Adoption de l'ordre du jour

Cette Commission adopte l'ordre du jour de la présente séance.

Proposé par Daniel Gay
Appuyé par Anik Des Marais

Nicolas Gagné se joint à la rencontre à 15 h 10

Adoptée à l'unanimité

3. Dépôt et suivis du procès-verbal de la séance du 29 février 2024

Quelques suivis au procès-verbal de la séance du 29 février 2024 sont effectués.

Au point 5, contrairement à ce qui a été dit, le rapport produit par une firme externe et l'analyse du règlement d'inclusion n'ont pas été présentés au conseil municipal. À la suite des élections municipales de juin dernier, de nouvelles orientations ont été privilégiées. Plus de détails suivront prochainement.

Au point 6, il est inscrit que les membres souhaitent être informés de l'état d'avancement de certains dossiers. On précise que ce sera fait à la présente séance.

Au point 9, il est inscrit que les membres s'entendent pour que les rencontres se tiennent en présentiel. On estime que les rencontres hybrides sont encore mieux, puisqu'elles offrent plus de flexibilité.

4. Période de questions du public

Aucune question n'est adressée à la Commission.

5. Orientations gouvernementales en aménagement du territoire

Les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire ne sont pas inscrites au plan de travail de la CDTH, mais leurs impacts sont majeurs sur la planification régionale du territoire. La présentation qui suit vise à présenter ces nouvelles OGAT et préciser les impacts pour la Ville.

Le document *PowerPoint* « Les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT) » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;
- OGAT habitation;
- Nouvelles OGAT.

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

- Des cibles au niveau de l'abordabilité du logement ne seront pas introduites au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) dans le cadre de l'OGAT habitation. Toutefois, l'OGAT habitation n'est qu'une petite partie du corpus entier des nouvelles OGAT;
- Concernant le logement, les définitions des termes « qualité, accessible et abordable » sont définies dans le SAD. Il faudra évaluer s'il est possible de bonifier ces définitions tout en respectant celles du gouvernement provincial;
- On demande de faire un suivi pour s'assurer que la plateforme interactive qui permettra de suivre l'évolution des indicateurs sera mise en ligne prochainement;
- On estime que la CDTH devrait être consultée, et non le Comité consultatif d'urbanisme, entre le projet de règlement et des documents afférents finaux prévus en décembre 2024, et l'avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil en février 2025;
- L'ajout de cibles au SAD en lien avec les OGAT habitation n'entraîne pas de modifications par concordance aux règlements d'urbanisme. La mise à jour du SAD en lien avec l'ensemble du corpus des nouvelles OGAT aura cependant des impacts, par concordance, sur ces derniers;
- Les travaux de concordance au Plan d'urbanisme, à la suite de la mise à jour du SAD, s'échelonneront sur deux ans après l'entrée en vigueur du SAD révisé,
- Des cibles et indicateurs sont imposés aux MRC et municipalités aux fins de comparaison;
- On demande de faire un suivi pour savoir si des programmes d'habitation pourraient bénéficier de financement pour favoriser l'atteinte de certaines cibles, et de revenir à la CDTH sur les cibles et indicateurs obligatoires pour l'orientation 4;
- Lors des travaux de mise à jour du SAD, en lien avec l'orientation 4, les densités d'habitation devront être réévaluées en fonction des développements prévus à Gatineau dans un horizon 2050;
- On souhaite arrimer les cibles et priorités des différents services, notamment le SUDD et le Service des infrastructures et projets, pour répondre aux enjeux de capacité des services municipaux de certains quartiers. Si les données ne sont pas disponibles durant la mise à jour du SAD, cet arrimage pourrait être inscrit au plan d'action et monitoring du SAD;
- La réflexion sur les secteurs qui n'ont pas d'enjeux de surverse et qui sont propices au développement et la densification auront lieu durant la mise à jour du SAD, et l'ajustement en conséquence des grilles de spécification du règlement de zonage se fera après l'adoption du SAD révisé lors des travaux de concordance;
- On demande comment seront intégrées les consultations publiques et la sensibilisation citoyenne, car on sent le besoin d'en faire davantage. On répond que les consultations publiques ne sont pas encore prévues, car le SUDD est en planification du chantier, mais auront certainement lieu;
- On suggère de s'inspirer de la Ville d'Auckland en Nouvelle-Zélande, qui permet la construction de triplex dans les zones résidentielles unifamiliales. Cela a permis de créer beaucoup de logements et de faire stagner les coûts de logement par rapport au reste du pays, en plus de diversifier la typologie de logements offerts, autres que les multilogements;
- Il est prévu d'inclure les unités d'habitation accessoire (UHA) à la Stratégie du logement de la Ville de Gatineau en cours d'élaboration;
- On ne sait pas si des modifications au Code de construction sont prévues. On croit cependant, si des modifications devaient y être apportées, qu'elles introduiront des allègements plutôt que de nouvelles contraintes.

6. **État de situation – Information de la démarche de consultation du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville et du PPU Vieux-Aylmer**

Le premier atelier cocréation du PPU centre-ville a eu lieu hier. Plus de 60 participants étaient présents, dont le consultant de l'Atelier urbain. La présentation sera accessible prochainement sur le site de la Ville. Une présentation à la table de concertation du centre-ville est prévue le 14 novembre. Le tout reviendra à la commission le 12 décembre 2024, avec la présence du consultant. Par la suite, une consultation publique en ligne sera déployée à l'hiver pour valider les propositions de la Ville

concernant les densités, hauteurs, usages, etc. Le plan d'action et le plan de monitoring seront peaufinés après cette consultation. Les documents finaux devraient être adoptés par le conseil à l'automne 2025.

Pour ce qui est du PPU Vieux-Aylmer, les mêmes principes sont appliqués. La première activité publique a eu lieu le 18 septembre 2024. Une présentation à la CDTH pour recommandation au conseil est prévue le 14 novembre 2024. D'autres activités de consultations publiques sont prévues, soit une charrette de design et un atelier de validation. On rappelle que l'information la plus à jour est disponible sur la page du PPU Vieux-Aylmer.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- On souligne que les grands promoteurs n'étaient pas présents à la première activité publique du PPU du Vieux-Aylmer. On tentera de solliciter leur participation plus directement;
- On demande de s'assurer d'inviter les membres de la CDTH à toutes les activités de consultation publique concernant les PPU centre-ville et Vieux-Aylmer.

7. Tour d'horizon et échéanciers des éléments inscrits au plan de travail de la CDTH

En plus des PPU centre-ville et Vieux-Aylmer, cinq autres éléments sont inscrits au plan de travail en 2025, soit :

- La Stratégie de logements abordables;
- Le monitoring du SAD;
- La vision sur l'avenir des terrains de golf sur le territoire de la Ville de Gatineau;
- Le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Le Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH).

L'avancement de chacun de ces éléments est présenté aux membres.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- En ce moment, plusieurs terrains de golf sont dans des affectations récréatives dans le SAD, ce qui limite les possibilités de requalification des golfs. Les demandes de changement d'affectation de terrain de golf ne seront pas traitées à la pièce, mais bien dans une vision régionale du territoire. Ce qui ne veut pas dire qu'ils auront tous la même affectation;
- On estime important de conserver la connectivité écologique des terrains de golf, de définir des règles de connectivité et de raccorder le tout avec les OGAT;
- Le point au plan de travail concernant la vision sur l'avenir des terrains de golf sur le territoire de la Ville de Gatineau avait été jugé prioritaire par les membres de la CDTH;
- Concernant la Stratégie de logements abordables, on propose de permettre des assouplissements au règlement de zonage et des cibles plus élevées pour les logements sociaux et communautaires;
- On demande d'inclure la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques à la réflexion concernant le PRMHH. Cette commission s'intéresse également au Règlement relatif aux PIIA. La connectivité écologique des terrains de golf pourrait aussi les interpeller;
- Le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) ne donnait plus de prolongation pour déposer le PRMHH, alors il a été déposé dans les délais en décembre 2023, pour commentaires, en mentionnant qu'il manquait les engagements de conservation, le plan d'action et le plan de monitoring. Le travail se poursuit pour adoption par le conseil municipal en 2025;
- On estime qu'il y a urgence d'agir pour préserver les milieux naturels restants.

8. Varia

a) **Projet de la Commission de la capitale nationale (CCN) en bordure du ruisseau de la Brasserie**

Un membre a appris dans une chronique d'un journal que la CCN planche sur un projet de quatre bâtiments de huit étages en bordure du ruisseau de la Brasserie, ce qui détruirait une grande partie du parc urbain, et créerait des îlots de chaleur. Elle demande si la Ville a des recours pour empêcher ce projet, et si la CDTH peut se prononcer à ce sujet.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- On estime qu'il n'est pas du rôle de la CDTH de se positionner. Il manquait certaines subtilités dans la chronique. Le projet propose l'inclusion de logements abordables. Plus de 65% de l'occupation publique pour l'usage de parc, entre autres, serait préservée. Il y a une volonté de concertation pour revitaliser le secteur. On croit que la situation actuelle du logement fait en sorte qu'on doit saisir cette opportunité;
- On rappelle que la CCN a fait un appel de projets pour les travaux d'aménagement de logements sur les terrains de l'ancien monastère de la congrégation des Servantes de Jésus-Marie sur la rue Laurier;
- La chronique dans le journal présentait un angle réfractaire au projet. Cependant, l'objectif de la CCN est d'obtenir la plus grande acceptabilité sociale au projet;
- On rappelle qu'il y a déjà eu d'autres projets au même endroit, qui n'ont finalement jamais vu le jour, dont le musée Jean-Dallaire en 2007-2008 et plus récemment une bibliothèque, entre autres, contrairement à ce qui a été écrit dans la chronique;

b) **Formation des membres**

Il avait été proposé par un membre d'offrir une formation à l'ensemble des membres de la Commission. Le président croit que les membres ont tout intérêt à suivre des formations, mais la formation suggérée était offerte par une instance située loin de la Ville de Gatineau. On rappelle que la formation « ABC de l'urbanisme », disponible en ligne, utilise le lexique et des acronymes locaux.

9. **Prochaine séance : 14 novembre et 12 décembre 2024**

Les prochaines séances inscrites au calendrier sont prévues les 14 novembre et 12 décembre. Deux sujets y seront abordés : le PPU Vieux-Aylmer le 14 novembre et le PPU centre-ville le 12 décembre, dans les deux cas pour une recommandation sur la vision et les orientations.

On demande aux membres s'ils préfèrent conserver ces deux séances, ou traiter ces deux sujets en une seule séance le 12 décembre.

Pour le PPU Vieux-Aylmer, on prévoit 30 à 45 minutes de présentation, en plus du temps de discussions. Pour le PPU centre-ville, on prévoit environ une heure de présentation, en plus du temps de discussions.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Les séances de la CDTH sont publiques, et on ne souhaite pas susciter l'intérêt des deux PPU dans une seule et même rencontre. On préfère conserver les deux séances;
- La séance du PPU Vieux-Aylmer serait plutôt courte, alors certains membres profiteraient du mode hybride pour assister à la séance à distance.

Il est convenu que les deux séances demeurent inscrites au calendrier.

10. Levée de la séance

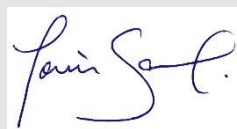
*Il est proposé par Daniel Champagne
Appuyé par Nicolas Gagné*

Et résolu que cette Commission accepte de lever la séance à 16 h 49.

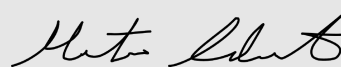
Adoptée

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT
LOUIS SABOURIN



SECRÉTAIRE
MATHIEU ARCHAMBAULT