



PROCÈS-VERBAL – PUBLIC

COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION (CDTH)

1^{re} séance 2025 – 6 février 2025 – 15 h 01 à 17 h 26

Salle Mont-Bleu, 1^{er} étage

Maison du Citoyen, 25 rue Laurier, Gatineau

Séance élargie consultative en mode hybride

PRÉSENCES :

Membres

Louis Sabourin, président et conseiller municipal – District de Limbour (10)

Daniel Champagne, vice-président et conseiller municipal – District du Versant (14) (en virtuel)

Anik Des Marais, membre élue et conseillère municipale – District de Mitigomijokan (5)

Benoît Delage, membre organisme – Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) (en virtuel)

Daniel Guay, membre citoyen

Éric Tremblay, membre organisme – Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) (en virtuel)

Katia Brien-Simard, membre organisme – Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)

Luc Gagné, membre citoyen

Nicolas Gagné, membre organisme économique – Gagné en santé (en virtuel)

Nicolas Brisson, membre organisme – Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (en virtuel)

Sophie Lamothe, membre citoyenne (en virtuel)

Secrétaire

Josée Marcil, coordonnatrice aux comités et commissions – Direction exécutive (DE)

Ressources internes

Guylaine Déziel, directrice – Service de l'urbanisme et du dévl. du territoire (SUDD)

Marco Pilon, directeur adjoint – SUDD

Christine Gonthier-Gignac, cheffe de service, planif. et mise en valeur du territoire – SUDD

Élodie Bouchard, coordonnatrice de projet – planif. et mise en valeur du territoire – SUDD

Chantal Blais -adjointe administrative II aux comités et commissions – DE

Séléna Beaumont-Demers, cheffe de service – comités et commissions – DE

Personnes invitées

Membres de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques (CELCC) :

Marc Bureau, président et conseiller municipal

Alicia Lacasse-Brunet, membre élue et conseillère municipale

Daniel Dezainde, membre communauté économique – Les Jardins du Souvenir

Jessy Desjardins, membre organisme économique – Brigil (en virtuel)

Inès Bosse-Thompson, membre citoyenne (en virtuel)

Lise Filiatrault, membre citoyenne (en virtuel)

Louise Tremblay, cheffe de services – Service de transition écologique (STE)(en virtuel)

Autres personnes présentes

Christiane Therrien, citoyenne – Association des résidents *Les amis de Wychwood*

Francis Des Coteau, citoyen – Association des Résidents du Parc Champlain et des environs (ARPCE) (en virtuel)

Frédéric Miville-Deschênes – Association du Quartier Millar-Hadley (en virtuel)

Jean-François Janelle, citoyen

Jeanne Nanda-Devi Leblanc, citoyenne – ARPCE (en virtuel)

Line Quenneville, citoyenne

Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne (en virtuel)

Vincent Cameron Trudel, citoyen – CREDDO (en virtuel)

Antoine Cremer, conseiller politique – Mairie

Mario Aubé, conseiller municipal – District de Masson-Angers (18) (en virtuel)

Geneviève Michon, coordonnatrice de projets écologiques – STE (en virtuel)

Joely Barlari, coordonnatrice de projet – SUDD (en virtuel)

Jenny Serrano, coordonnatrice de projets – SUDD (en virtuel)

Marianne Strauss, directrice territoriale – Direction des centres de services – Aylmer

Sandra Gagné, coordonnatrice de projets écologiques – STE (en virtuel)

Simon Landry, coordonnateur de projets écologiques – STE (en virtuel)

Yvan Blayo, coordonnateur de projets écologiques – STE (en virtuel)

ABSENCES :

Membres

Poste vacant, membre organisme – Développement du territoire

Ressource externe

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

1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

La présidence constate le quorum et ouvre la séance publique en mode hybride à 15 h 01. Celle-ci est enregistrée. Il s'agit de la première séance de l'année qui en comportera 5. C'est aussi la dernière année du déploiement du plan de travail 2024-2025. Le calendrier des séances sera écourté par les élections municipales.

Les membres de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques (CELCC) ont été invités à assister à la présentation du PIIA afin de participer aux échanges et aux réflexions lors de cette séance élargie consultative. L'objectif de cet arrimage est de partager de l'information relative à un sujet d'intérêt commun.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour de la séance est adopté tel que présenté.

Il est proposé par Anik Des Marais

Appuyé par Daniel Gay

Et résolu que cette Commission adopte l'ordre du jour de la présente séance tel que proposé.

Adoptée

3. **Déclaration de conflit d'intérêts**

La présidence explique qu'un point statutaire relatif à la déclaration de conflit d'intérêts est maintenant inscrit à l'ordre du jour des séances. Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré en lien avec les items inscrits.

4. **Dépôt et suivis du procès-verbal de la séance du 12 décembre 2024**

Le procès-verbal de la séance publique du 12 décembre 2024 a été validé précédemment par les membres. Il est disponible sur le site Web de la Ville de Gatineau. Aucun suivi n'est à faire.

5. **Période de questions du public**

Une personne du public souhaite prendre la parole.

Intervention

Christiane Therrien, citoyenne et représentante de l'association de résidents Les amis de Wychwood explique qu'elle est ici pour assister à la présentation du PIIA et qu'elle souhaiterait poser ses questions après celle-ci, si cela est possible.

La présidence souhaite faire preuve de flexibilité face à cette demande. La séance étant élargie et consultative, le premier tour de table reviendra aux membres de la commission porteuse, la CDTH. Le second tour de parole sera attribué auprès des membres de la commission invitée, la CELCC. S'il reste du temps, il sera possible, pour les personnes du public, de poser d'autres questions. La présentation sera disponible, à la suite de la séance, sur demande, auprès de l'équipe comités et commissions.

6. **Présentation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Consultation et recommandation**

Élodie Bouchard, coordonnatrice de projets pour le SUDD présente le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), son approche et sa nouvelle structure. Les échanges ont pour objectif d'obtenir une recommandation de la part de la CDTH afin d'appuyer cette structure d'encadrement proposée pour débiter la rédaction réglementaire, dont l'entrée en vigueur est prévue en 2025.

Période d'échanges

Commentaires généraux

Un remerciement est adressé à Mme Bouchard. La présidence rappelle les procédures liées aux échanges dans le cadre de cet arrimage. Il s'agit d'une commission élargie consultative. L'importance de cette collaboration en séance entre commissions est soulignée. La transversalité des processus et des sujets est mise de l'avant. Le procès-verbal de la commission porteuse fera état de l'ensemble des échanges et délibérations. Un rappel est fait à l'effet que c'est le rôle de la commission porteuse d'émettre, le cas échéant, une recommandation.

Pour certains, il semble plus complexe d'identifier les étapes d'implantation du PIIA bien que les orientations fassent écho aux différents objectifs. Les rencontres ciblées auprès des partenaires seront appréciées et susciteront de l'intérêt auprès des organismes. On demande que les partenaires environnementaux soient également rencontrés. Les membres et invités souhaitent clarifier les prochaines étapes. Le président de la CDTH explique suivre le dossier de près et communiquera celles-ci à M. Bureau, président de la CELCC.

Le Service explique que les rencontres ciblées seront organisées auprès des divers partenaires et organismes dont ceux en environnement, patrimoine et associations du milieu. Elles permettront de valider certaines orientations proposées. Un guide et des outils sont aussi en cours d'élaboration pour faciliter la compréhension commune du PIIA. À la demande de la vice-présidence, le Service précise qu'une présentation de la révision du PIIA aura éventuellement lieu au comité plénier.

PIIA, projets intégrés et soutien

Une question est posée afin de savoir si la révision du PIIA concerne aussi celle de la réglementation entourant les projets intégrés (chapitre 3 – plan d'ensemble) ? Si tel est le cas, est-il prévu d'avoir des objectifs et critères reliés à la qualité de ces derniers ? Ces aspects n'étant pas pris en compte dans le règlement de zonage actuel. On souhaite également connaître les critères, notamment la relation avec les bâtiments avoisinants, qui seront mis en place lors d'une construction d'un bâtiment de 5 étages ou plus. L'importance de bien mesurer et doser ce qui est exigé auprès des promoteurs et concepteurs est nécessaire afin d'aller à l'essentiel pour limiter le coût si possible. Des précisions sont demandées en lien avec les modalités ou dispositions transitoires qui seront mises de l'avant à la suite de l'adoption du PIIA révisé. On cherche aussi à clarifier que lorsqu'un projet est assujéti au PIIA, cela signifie que celui-ci devra être présenté plus d'une fois aux instances décisionnelles. Une question est posée pour comprendre quelles mesures seront mises en place pour s'assurer que le PIIA ait un réel impact et fasse une différence ou un impact notable dans le milieu.

Le SUDD précise que les projets intégrés sont inclus dans les types de projets assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble (1^{er} plan) qui adresse les questions de volumétrie, positionnement et structure des espaces publics. Si ces bâtiments ont 5 étages et plus, ils seront assujettis à la 2^e phase de construction comprenant les exigences architecturales par exemple. Le Service explique que la définition des critères sera discutée lors des rencontres ciblées auprès de différents partenaires. Le Service précise aussi considérer, de façon générale, la question des coûts relatifs aux exigences. Cette question sera abordée lors des rencontres ciblées.

Il est précisé qu'il y aura certainement des dispositions particulières à mettre en place lors de la transition vers le nouveau règlement, celles-ci n'étant pas établies actuellement et seront précisées éventuellement. Le SUDD explique que l'étape de la présentation du plan d'ensemble est pour discuter d'abord des grandes orientations du projet. Cela permettra des discussions ouvertes et nécessaires au bon moment pour donner plus de prévisibilité et éviter les reculs et coûts additionnels. L'exemple d'une ouverture de rue est donné. Cette façon de faire demandera une communication constante avec le promoteur et requérant pour comprendre l'intention, de s'adapter de part et d'autre et travailler en collaboration. Le processus d'avant-projet est donc revu afin de mieux soutenir, écouter et orienter le requérant tout en ayant une meilleure compréhension de l'intention. Le processus d'accompagnement est adapté jusqu'au design précis du projet et au passage officiel au CCU.

Outils en écofiscalité

On rappelle l'importance de trouver des moyens pour agir sur la question des changements climatiques dont les mesures d'écofiscalités à intégrer pour agir sur l'adaptation à ceux-ci. On rappelle également les discussions concernant les

normes minimales de stationnement. L'utilisation d'outils en écofiscalité est nécessaire et pourrait être bonifiée. Agir sur la canopée, la bonifier et convenir de cibles est discuté (coefficient de canopée). La question de la reconnaissance du milieu écologique est importante. Un inventaire complet au niveau de la flore et le milieu humain est souhaité. Il est souligné que la caractérisation de certains milieux n'est pas toujours possible actuellement étant donné que certains milieux n'appartiennent pas à la Ville. Toutefois, il faudrait y voir.

Le SUDD rappelle que le PIIA traite de l'implantation et de l'intégration architecturale. C'est un règlement qui s'ajoute à ceux existants. Il ne s'occupe pas du zonage. Le PIIA est un plan d'ensemble qui s'ajoute à la réglementation déjà en place. Son impact est à haut niveau, et s'ajoute aux volets réglementaires. Dans le cas de l'exemple du couvert forestier, le PIIA vient bonifier les pratiques et s'appuie sur les orientations et réglementations en place. La notion est intégrée qualitativement et non quantitativement.

Arrimage entre les plans environnementaux et le PIIA

On souhaite que l'écoresponsabilité soit présente et mieux définie dans le cadre du PIIA. Il serait important de faire le lien entre les projets et leurs impacts pour la réalisation du Plan climat dont la décarbonisation, la biodiversité etc. On souhaite que la révision des PIIA renforce la résilience face aux changements climatiques et la protection de l'environnement. On souligne l'importance de continuer à protéger les boisés autour des projets.

Le Service explique que dans le cadre du PIIA, la notion environnementale est transversale et fait partie du concept du milieu de vie complet, au même titre qu'elle favorise la santé humaine et le renforcement des écosystèmes. La façon de bien communiquer le tout est importante et sera considérée. Le Plan Climat étant récemment implanté, des règlements municipaux dont ceux de l'urbanisme seront à revoir pour s'assurer de leur cohérence avec les orientations et le processus d'adaptation aux changements climatiques. Le Service ajoute travailler à élaborer un guide standardisé pour faciliter l'analyse des études écologiques de façon à faciliter l'application du PIIA. Le Service précise que les projets doivent s'intégrer au milieu déjà bâti, particulièrement lors d'une reconstruction. Leur impact doit être analysé et respecter des critères. Le souhait est également de diminuer l'impact sur les boisés. Les questions de connectivité, trame écologique ou préservation sont discutées en première étape pour tous les projets présentés et ils sont encadrés par diverses politiques et réglementation.

Hauteur

Les membres aimeraient savoir comment le choix de 5 étages s'est fait ? On se demande aussi si les promoteurs vont proposer des projets moins haut de façon à éviter les étapes additionnelles en lien avec le PIIA. Il faudra porter une attention particulière aux règlements actuels puisque ce ne sont pas tous les projets qui seront assujettis à un PIIA. On se demande aussi si les infrastructures institutionnelles seront aussi assujetties ?

Le Service explique que le choix de la hauteur est basé sur les revues de littérature où l'on considère la « grande hauteur », la « petite hauteur » et où l'on ramène à l'expérience humaine. Selon le principe de design urbain, la hauteur de 4 étages et moins est comprise dans le seuil du « confortable ». Dès qu'il y a 5 étages ou plus, cette hauteur donne un sentiment d'écrasement. Pour ce qui est de l'impact, il sera effectivement possible de proposer des projets répondant au zonage de 4 étages

ou moins plus facilement et il y aura sans doute plus d'intérêt à le faire. Toutefois, les projets de plus grandes ampleurs à 5 étages et plus nécessiteront une réflexion, une collaboration et seront assujettis au PIIA. En lien avec la construction de structures institutionnelles, des particularités sont prévues.

Importance du patrimoine

On souligne également le bénéfice derrière l'application de la protection du patrimoine et de sa mise en valeur de façon à préserver le milieu. C'est une avancée. Au niveau du PIIA, le Service explique qu'on améliore la situation par la bonification des critères entre autres par le renforcement de la mise en valeur du patrimoine à haut-niveau. Certains critères particuliers s'appliquent.

Droit de regard et stations-service

On se demande s'il sera toujours possible d'appliquer des règles ou un type encadrement permettant de choisir le type de bâtiment qui pourront être construit dans un milieu. L'exemple des stations-service, où un processus discrétionnaire permet d'encadrer leur implantation, est soulevé. Le Service précise qu'il y a déjà des règles en place et que le zonage actuel limite déjà en possibilités les endroits possibles. Cela pourrait être précisé dans les critères normatifs.

Marchabilité

L'importance d'avoir des villes faites pour marcher est soulignée par un membre. Cela rejoint la notion des milieux de vie complets abordée dans le PIIA. Des lignes droites pour faciliter l'accès, la marche tout en protégeant le milieu naturel est nécessaire. Le Service prend effectivement en considération la marchabilité, dans le cadre du PIIA, le tout dépend de l'endroit d'insertion du projet. Le PIIA est un outil avec grille d'analyse, objectifs et critères et permet de rechercher l'équilibre.

Interventions du public à la suite de la présentation

Le public ayant été invité à intervenir ou poser des questions à la suite de la présentation, voici les questions adressées aux membres de la CDTH en lien avec le PIIA :

Intervention 1 – Christiane Therrien, citoyenne et représentante de l'association de résidents Les amis de Wychwood

Mme Therrien se demande pourquoi Wychwood, ayant un grand patrimoine naturel, ne fait toujours pas l'objet d'un PIIA spécifique pour reconnaître son caractère unique et mettre en valeur celui-ci. Cela avait déjà été demandé par le passé. Même si le zonage le reconnaît, pourquoi un PIIA naturel ne serait pas possible dans ce cas-ci? Mme Therrien aimerait également comprendre pourquoi les critères ne sont pas pondérés. Aussi, est-ce qu'un PIIA existe et couvre les édifices à logements abordables?

Le Service explique que le PIIA ne se situe pas spécifiquement au niveau du patrimoine naturel. L'approche prise par la Ville est au niveau du bâtiment et de la construction. La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel sont des éléments faisant partie des grilles d'analyse (critères). Ils sont pris en compte à d'autres niveaux que le PIIA, au zonage par exemple. Bien que les critères ne soient pas pondérés, une grille d'analyse est recommandée pour l'évaluation de ceux-ci. La bonification des critères, la clarté des objectifs, la formation et les guides sont des éléments sur lesquels la Ville souhaite agir davantage, il n'est pas prévu pour le moment de pondérer les critères.

Intervention 2 – Nicole Robitaille-Carrière, citoyenne

Mme Robitaille-Carrière aimerait savoir si l'avenue de Buckingham fait ou fera l'objet d'un PIIA pour préserver son côté patrimonial, entre autres. Elle souhaite aussi savoir si des rencontres sectorielles sont planifiées dans le cadre de la démarche de validation auprès des milieux et si une présentation concernant le patrimoine et le PIIA sera faite auprès des gens à ce moment-là pour les citoyens de Buckingham.

Le Service explique que le PIIA vient encadrer l'architecture, le visuel et l'intégration d'un bâtiment dans un milieu. La structure et les secteurs assujettis seront présentés aux acteurs du milieu lors de rencontres ciblées. La stratégie et le contenu des rencontres seront à confirmer sous peu. Ce ne sont pas des rencontres d'information, mais bien de validation de certains éléments. Le Service tiendra informés les membres de la CDTH des prochaines étapes.

Intervention 3 – Francis Des Coteau, citoyen – Association des Résidents du Parc Champlain et des environs (ARPCE)

M. Des Coteau remercie la CDTH pour la présentation. Il se demande s'il y a moyen d'informer en amont les résidents de la venue d'un nouveau projet ou PIIA. Il souhaite aussi porter à l'attention des membres qu'il est important de bien sensibiliser ou expliquer ce qu'est un PIIA ou autres outils d'urbanisme pour faciliter et encourager la participation citoyenne.

La présidence explique qu'à l'époque un outil d'information et de formation (L'ABC de l'urbanisme) avait été développé au sujet de l'urbanisme. Il serait pertinent de refaire ce type de sensibilisation et d'utiliser ces outils en amont des décisions municipales dans le cadre des consultations publiques lors de projets d'envergure. On informe les membres qu'une nouvelle politique de participation citoyenne est en cours d'élaboration par la Ville de Gatineau.

Le Service explique que la politique en cours est de s'assurer qu'un processus d'accompagnement et d'information auprès des résidents soit mis en place pour communiquer les étapes, le déroulement et les moyens de participer à la démarche dès qu'un PIIA est enclenché.

CDTH 2025-01

La Commission de développement du territoire et de l'habitation, lors de sa séance ordinaire du 6 février 2024, recommande au conseil municipal :

- *D'accepter la structure d'encadrement du PIIA proposée afin de débiter la rédaction règlementaire et la mise en œuvre du nouveau règlement en vue de l'adoption à l'été 2025.*

Il est proposé par Anik Des Marais

Appuyé par : Daniel Gay

Adoptée à l'unanimité

Pause 17 h03 à 17 h 13

7. Dépôt du bilan 2024 du plan de travail 2024-2025 de la CDTH – Information

La présidence dépose le bilan 2024 du plan de travail de la CDTH. Le bilan démontre l'avancement à 65% des moyens y étant inscrits. L'année 2025 permettra de poursuivre le déploiement des moyens et dossiers pour réaliser le mandat de la Commission. Les 7 grands dossiers de la Commission sont les suivants : 1- Stratégie de logements abordables; 2- Monitoring du Schéma d'aménagement et de développement; 3- Vision sur l'avenir des terrains de golf sur le territoire de la Ville de Gatineau; 4- Règlement relatif au PIIA; 5- Plan régional des milieux humides et hydriques; 6- PPU du centre-ville; 7-PPU du Vieux-Aylmer.

8. Calendrier et planification des séances 2025

Le Service informe les membres des différents sujets qui seront présentés en 2025. Un arrimage entre commissions (CELCC et CCA) est aussi prévu lorsqu'il sera question du plan régional des milieux humides et hydriques.

Commentaires

Un membre se questionne concernant le dossier des terrains de golf qui n'apparaît pas dans la planification 2025 des sujets. La présidence demande à ajouter ce sujet à la planification puisqu'il fait partie d'un des dossiers du plan de travail de la CDTH.

Le Service explique que les travaux avancent et qu'initialement, une présentation n'était pas prévue pour le moment, bien que la planification soit un outil où une mise à jour est possible. La planification est élaborée en fonction d'un sujet principal par séance pour permettre davantage de temps de discussion, avec les membres. M. Bureau, président de la CELCC invitée, propose d'organiser des rencontres avec un comité pour la continuité de la viabilité de golf dans une perspective environnementale. La vice-présidence de la CTDH explique que le CREDDO observe une vigie et est impliqué en lien avec la question des terrains de golf. Le Service explique que c'est un comité légal, le CCU, qui étudiera la réglementation à ce sujet. Toutefois, il est possible d'ajouter un point d'information ou d'inclure certaines informations, au besoin et selon le cheminement du dossier, dans un point varia lors d'une des séances de la CDTH également.

9. Varia

Aucun élément n'est inscrit au point varia.

10. Prochaine séance : 12 mars 2025

La prochaine séance est prévue le 12 mars 2025, 15 h.

Il est rappelé que l'équipe Comités et commissions est disponible pour aider les membres du public dans leur démarche pour poser une question ou intervenir à l'une des séances publiques.

11. Levée de la séance

Il est proposé par Daniel Gay

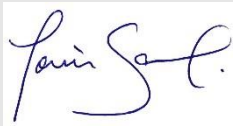
Appuyé par Katia Brien-Simard

Et résolu que cette Commission accepte de lever la séance à 17 h 26.

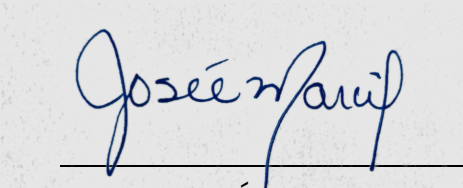
Adoptée

DISTRIBUTION :

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



PRÉSIDENT
LOUIS SABOURIN



SECRÉTAIRE
JOSÉE MARCIL