

PROCÈS-VERBAL – PUBLIC**COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION (CDTH)**

4e séance – 17 septembre 2026 – 15 h 05 à 17 h 15

Salle Mont-Bleu, 1^{er} étage

Maison du Citoyen, 25 rue Laurier, Gatineau

Séance en mode hybride

PRÉSENCES :**Membres**

Rachel M. Deslauriers, présidente, conseillère municipale – District de Mitigomijokan (5)

Bettyna Bélizaire, vice-présidente et conseillère municipale – District du Plateau (4)

Catherine Craig-St-Louis, membre élue et conseillère municipale – District du Carrefour-de-l'Hôpital (13) – En visioconférence

Sylvain Bertrand, membre organisme – Communauté économique – BBL Construction

Kassandra Moreau, membre organisme – Communauté économique – Chambre immobilière de l'Outaouais – En visioconférence

Benoît Delage en remplacement de Vincent Cameron Trudel, membre organisme – Développement du territoire – CREDDO

Katia Brien-Simard, membre organisme – Dossier d'habitation – Fédération des OSBL d'habitation de l'Outaouais – En visioconférence

Antoine Bélanger-Rannou, membre organisme – Dossier d'habitation – Office d'habitation de l'Outaouais

Maya Jundis, membre citoyenne

Stanley Brike, membre citoyen

Secrétaire

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

Ressources internes

Véronique Angers, directrice générale adjointe – Développement durable – Direction générale

Philippe Cadieux, directeur – Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Marco Pilon – directeur adjoint – Planification et gestion du territoire et programmes – SUDD – En visioconférence

Mathieu Boissinot, chef de service – Planification et mise en valeur du territoire (PMVT) – SUDD

Élodie Bouchard, coordonnatrice de projet – PMVT – SUDD – En visioconférence

Jenny Serrano, cheffe de section – Projets immobiliers – SUDD – En visioconférence

Catherine Bellemare, directrice du bureau du centre-ville – Bureau de coordination du centre-ville

Alexandra Aubry-Richard, directrice territoriale – Centres de services de Hull

Marianne Strauss, directrice territoriale – Centre de service d'Aylmer

Zachary Mathurin, conseiller exécutif à la direction générale

Séléna Beaumont-Demers, cheffe de service aux comités et commissions (DE) – En visioconférence

Valérie Maisonneuve, adjointe administrative aux comités et commissions (DE)

Josianne Therrien, adjointe administrative II aux comités et commissions (DE)

Autres personnes présentesÉlu(e)s non-membres

Sonia Ben Arfa, conseillère municipale – District de Lucerne (2) – En visioconférence

Caroline Murray, conseillère municipale – District de Deschênes (3) – En visioconférence

Adrian Corbo, conseiller municipal – District du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (6) – En visioconférence

Steve Moran, conseiller municipal – District de Hull-Wright (7)

Isabelle Cousineau, conseillère municipale – District du Parc-de-la-Montagne-St-Raymond (8)

Personnes du public

- 6 observateurs(trices) – En salle et en visioconférence
- 3 intervenants lors de la période de questions du public :
 - o Claude Royer – Association des Résidents de l'Île de Hull
 - o David Letellier – Association du Ruisseau de la Brasserie
 - o Laurent Robillard-Cardinal – Association des Résidents de l'Île de Hull – En visioconférence
- 1 journaliste, Mathieu Bélanger, Le Droit – En visioconférence

ABSENCES :

Alex Cool-Fergus, membre citoyenne

1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

La présidence constate le quorum et ouvre la séance publique, tenue en mode hybride, à 15 h 05. Il est rappelé que la séance est enregistrée et qu'elle sera disponible en différé sur le site Web de la Ville. Il s'agit de la quatrième séance de la Commission en 2026. Celle-ci porte sur le Plan particulier d'urbanisme (PPU) de l'île de Hull et le zonage incitatif, en lien avec le dossier 1 du plan de travail 2026. La présidence souligne qu'il s'agit d'une première participation pour plusieurs nouveaux membres de la Commission, soit Sylvain Bertrand, représentant de BBL Construction; Kassandra Moreau, représentante de la Chambre immobilière de l'Outaouais; Benoît Delage, qui remplace Vincent Cameron Trudel pour cette séance à titre de représentant du Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO); Antoine Bélanger-Rannou, représentant de l'Office de l'habitation de l'Outaouais (OHO); Maya Jundis, membre citoyenne; Stanley Brike, membre citoyen et Alex Cool-Fergus, membre citoyenne absente lors de la séance.

En ouverture de séance, la présidence rappelle que la révision du PPU de l'île de Hull constitue une démarche importante pour l'avenir du centre-ville et qu'elle s'inscrit dans la continuité des consultations et des échanges menés avec la communauté. La volonté de la Ville et de la Commission de prendre le temps nécessaire pour élaborer un document rassembleur et parvenir à une vision partagée entre les différents partenaires est soulignée. La présidence précise que la rencontre s'inscrit dans la poursuite des conversations amorcées avec les citoyens, les organismes, les élus et les autres acteurs du milieu afin d'en arriver à un véritable contrat social pour le centre-ville. Elle rappelle que ce document doit jouer un rôle fédérateur et qu'il est important de prendre le temps nécessaire pour s'assurer que les orientations retenues répondent aux préoccupations exprimées et reposent sur un consensus le plus large possible. La présidence précise que la séance vise à valider les grandes orientations proposées afin que le Service puisse poursuivre l'analyse et le raffinement des outils qui pourraient être intégrés au PPU. L'objectif est de confirmer les grandes orientations avant d'entreprendre un travail plus détaillé sur les mécanismes réglementaires et les scénarios d'aménagement. Il est notamment indiqué à titre d'exemple que les cartes incluses dans la présentation reprennent celles utilisées lors des consultations du printemps et qu'elles sont présentées à titre illustratif seulement. Il est mentionné que celles-ci ne constituent donc pas une proposition quant à la densification ou aux hauteurs qui seront retenues. La présidence rappelle que les commentaires formulés lors des consultations précédentes ont été entendus et qu'ils serviront à orienter le travail qui reste à accomplir sur les différents outils de planification et d'encadrement du développement. Enfin, la présidence assure que les commentaires reçus lors des consultations continueront d'être pris en considération dans l'élaboration des prochaines

versions du PPU, des cartes et des outils réglementaires qui l'accompagneront. Il est souligné à titre d'exemple qu'avant de demander aux équipes d'approfondir et de raffiner ces outils, il importe d'obtenir l'appui de la Commission sur les grandes orientations présentées lors de la séance. Les travaux détaillés pourront ensuite se poursuivre avec l'objectif d'assurer une cohérence entre les orientations retenues et les attentes exprimées par les différents intervenants du milieu.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

Il est proposé par Antoine Bélanger-Rannou

Appuyé par Sylvain Bertrand

Et résolu que cette Commission adopte l'ordre du jour tel que proposé

Adoptée

3. Déclaration de conflit d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré à la lecture des sujets inscrits à l'ordre du jour.

4. Dépôt et suivis du procès-verbal de la séance du 22 juin 2026

Le procès-verbal de la Commission tenue le 22 juin 2026, dont la validation s'est faite par courriel, est déposé. Aucun suivi relatif aux séances précédentes de la Commission n'a été mentionné. Une précision est demandée relativement au dépôt des cartes qui devaient être rendues disponibles au cours de l'été. La présidence indique que cet élément n'a pas encore été complété et qu'il sera abordé dans le cadre de la présentation prévue lors de la séance en cours.

5. Période de questions du public

Lors de la période de questions du public, trois intervenants présentent leurs commentaires et préoccupations à la Commission. Par ailleurs, six autres personnes assistent à la séance en mode observation.

Première intervention :

Claude Royer, citoyen – Association des Résidents de l'Île de Hull (ARIH).

S'exprimant au nom de quatre associations du milieu, soit l'Association des Résidents de l'Île de Hull (ARIH), l'Association du patrimoine du ruisseau de la Brasserie (APRB), la Société d'histoire de l'Outaouais (SHO) et le Syndicat des copropriétaires Port de Plaisance, M. Royer indique que ces organismes ont déjà transmis au Service un document (*Manifeste : pour un PPU centre-ville répondant aux besoins de Gatineau – Juin 2026*) exprimant leurs préoccupations à l'égard du projet de PPU et du zonage incitatif. Il rappelle que, lors des consultations précédentes, plusieurs intervenants avaient exprimé le souhait d'obtenir davantage de prévisibilité quant au développement du centre-ville.

Selon lui, le mécanisme de zonage incitatif ajoute un niveau d'incertitude au processus d'aménagement. Il estime également que cet outil pourrait réduire la possibilité de contestation référendaire associée à certains mécanismes existants et se dit surpris de constater que le zonage incitatif demeure au cœur des orientations proposées. Il souligne en outre que l'introduction du Projet Particulier de Construction, de Modification ou d'Occupation d'un Immeuble, le PPCMOI dans le modèle présenté soulève de nouvelles interrogations, puisqu'il craint que la coexistence de ces deux mécanismes complexifie davantage le cadre d'intervention et nuise à la prévisibilité recherchée par les citoyens et les promoteurs. M. Royer demande donc que les objectifs poursuivis par ces outils et leurs modalités d'application soient davantage clarifiés avant que la Commission ne formule une recommandation. Il suggère qu'un délai supplémentaire soit accordé afin de permettre

une meilleure compréhension des mécanismes proposés et de leurs impacts potentiels sur le développement du centre-ville.

Il formule également des préoccupations à l'égard du traitement du patrimoine bâti dans les documents présentés. Il mentionne que certaines représentations visuelles lui apparaissent peu sensibles à la préservation du patrimoine, notamment parce qu'elles semblent omettre certains bâtiments existants. À son avis, ces illustrations peuvent donner l'impression que des immeubles patrimoniaux pourraient être remplacés ou déplacés et ne reflètent pas adéquatement l'importance accordée à la protection du patrimoine dans la planification du secteur. Il invite finalement la Commission à prendre le temps nécessaire pour analyser l'ensemble des propositions avant d'aller de l'avant avec une recommandation.

Échanges ou commentaires

En réponse à l'intervention de M. Claude Royer, la présidence rappelle que la démarche entourant le PPU n'en est pas à une étape décisionnelle finale. Il est précisé que l'objectif de la séance est d'échanger sur les grandes orientations proposées afin que les équipes poursuivent le travail de raffinement des outils réglementaires envisagés. Les propositions présentées demeurent en élaboration et feront l'objet d'analyses et d'ajustements additionnels avant l'adoption d'une version finale. La présidence confirme également que les préoccupations exprimées relativement à la densification et à la prévisibilité des règles ont été entendues. Les cartes présentées lors de la séance sont les mêmes que celles qui avaient servi de base aux consultations du printemps et sont utilisées uniquement à titre illustratif afin de soutenir la réflexion. Ces cartes ne doivent donc pas être interprétées comme les orientations définitives qui seront retenues pour le centre-ville.

Le Service explique ensuite que l'approche proposée repose sur un modèle à deux paliers. Le premier correspond au zonage de plein droit, qui constitue le cadre réglementaire de base. Le second permettrait l'utilisation du zonage incitatif afin d'obtenir une capacité de développement supplémentaire en échange de contreparties prédéterminées. Il est précisé que le PPCMOI ne constitue pas un troisième niveau d'approbation applicable à l'ensemble du territoire, mais plutôt un mécanisme qui serait réservé à des projets d'exception ou à des sites stratégiques qui restent à identifier dans le cadre des travaux à venir. Le Service indique par ailleurs que les secteurs où un recours au PPCMOI pourrait être envisagé ne sont pas encore définis et que plusieurs éléments demeurent en cours d'analyse. Il est réitéré que la démarche est toujours en mode consultation et que les commentaires reçus serviront à ajuster les propositions avant la présentation d'une version plus aboutie du PPU. Concernant les préoccupations liées au patrimoine bâti, le Service précise que les images et modélisations présentées ont pour objectif d'illustrer des intentions générales d'aménagement et de démontrer des ambiances potentielles. Il est tout de même reconnu que ce type de représentation peut parfois être interprété comme une projection précise de l'aménagement futur. Ces visuels ne constituent pas des scénarios définitifs et ne visent pas à indiquer la disparition ou le remplacement de bâtiments existants.

Enfin, tant la présidence que le Service réaffirment leur volonté de poursuivre les échanges avec les citoyens, les associations et les autres partenaires du milieu afin d'améliorer le projet et de s'assurer que les outils retenus répondent adéquatement aux préoccupations exprimées en matière de prévisibilité, de patrimoine, de densification et de qualité du milieu de vie.

Bettyna Bélizaire se joint à la séance à 15 h 20.

Deuxième intervention :

Laurent Robillard-Cardinal, citoyen, président de l'ARIH.

Président de l'Association des résidents de l'île de Hull (ARIH), M. Robillard-Cardinal intervient afin de compléter les commentaires formulés dans une correspondance transmise à la Commission, celle-ci ayant été transmise aux membres avant la séance. Il rappelle que

l'ensemble des intervenants s'entendent généralement sur la nécessité de freiner l'étalement urbain, mais estime que le véritable enjeu réside dans la manière de densifier le territoire. Selon lui, la densification doit contribuer à renforcer les quartiers existants plutôt qu'à en altérer le caractère. S'appuyant sur les principes de l'urbanisme à échelle humaine, il souligne que les quartiers les plus vivants et agréables sont ceux où les résidents peuvent se déplacer à pied, entretenir des liens de voisinage et participer à la vie collective. Il considère que l'augmentation importante des hauteurs peut avoir pour effet d'éloigner les résidents de l'espace public et d'affaiblir ces liens sociaux. Il soutient donc que les orientations du futur PPU devraient privilégier une densification douce, réfléchie et fondée sur les meilleures pratiques d'aménagement plutôt que sur la seule recherche d'une augmentation du nombre de logements. M. Robillard-Cardinal précise que l'ARIH n'est pas opposée à la densification. Il rappelle que l'île de Hull est déjà l'un des secteurs les plus densément peuplés de la région et qu'elle dispose encore de nombreuses possibilités de développement permettant d'accueillir de nouveaux résidents sans compromettre son identité. À son avis, les efforts devraient prioritairement viser la requalification de terrains sous-utilisés, tels que les stationnements de surface et les terrains vacants, tout en assurant la protection du patrimoine bâti et du cadre de vie qui caractérisent le quartier. Il conclut en affirmant que la densification peut constituer une réussite, à condition qu'elle ne se fasse pas au détriment des résidents actuels.

Échanges ou commentaires

En réponse à cette intervention, la présidence rappelle d'abord que certaines préoccupations exprimées rejoignent celles soulevées précédemment concernant les représentations visuelles incluses dans les documents de présentation. Il est précisé que les images et modélisations 3D présentées doivent être interprétées comme des illustrations conceptuelles visant à illustrer une vision d'ensemble et non comme des représentations précises ou définitives de futurs aménagements. Ce type d'illustration peut susciter des inquiétudes lorsqu'il est associé à des secteurs ou à des bâtiments connus du milieu. Le Service indique avoir bien pris note des commentaires exprimés au sujet de la densification douce et de la préservation du caractère des quartiers. Il est souligné que la démarche demeure à une étape de réflexion et d'ajustement et que de nouveaux échanges avec les parties prenantes sont prévus avant la finalisation du projet. Un tour de consultation additionnel sera réalisé afin de poursuivre les discussions avec les citoyens et les organismes du milieu et de mieux définir ce que recouvre concrètement la notion de densification douce dans le contexte de l'île de Hull. Le Service réitère enfin sa volonté de poursuivre le travail de concertation afin de s'assurer que les orientations qui seront éventuellement recommandées soient cohérentes avec les préoccupations exprimées en matière de qualité du milieu de vie, de protection du patrimoine, de densification et de prévisibilité du développement du centre-ville.

Troisième intervention :

M. David Letellier, agissant à titre de porte-parole de l'Association du patrimoine du ruisseau de la Brasserie

M. Letellier indique que le processus de révision du PPU suscite des préoccupations au sein de son organisation depuis les premières démarches de cocréation amorcées en 2024. Il estime que certaines orientations présentées à cette époque semblaient accorder peu de place à l'histoire du secteur et aux acquis du PPU de 2010. Il souligne que les consultations tenues au printemps dernier ont permis des échanges constructifs, mais déplore l'absence de suivi auprès de son association depuis cette période. Il mentionne notamment que plusieurs questions demeurent sans réponse quant aux analyses, études et données ayant servi à l'élaboration des orientations proposées. Il demande que les études, documents de référence et données sur lesquels s'appuie le Service soient rendus accessibles afin de permettre aux citoyens et aux organismes de mieux comprendre les fondements des propositions mises de l'avant. Selon lui, une plus grande transparence quant aux informations utilisées est essentielle, particulièrement de la part d'un service public disposant d'une expertise et d'outils spécialisés. M. Letellier précise qu'il ne remet pas en question l'expertise du personnel municipal ni le travail de l'administration, mais qu'il

considère que la démarche a généré de l'inquiétude chez plusieurs intervenants en raison d'un manque de transparence perçu quant aux informations utilisées et aux décisions envisagées. Il ajoute que certaines cartes et images présentées peuvent être interprétées comme des indications précises de l'aménagement futur, ce qui soulève des préoccupations lorsqu'elles semblent ne pas tenir compte de bâtiments patrimoniaux existants. Selon lui, ces représentations peuvent transmettre un message ambigu quant à la place accordée à la préservation du patrimoine dans le futur PPU. Il réitère également l'opposition exprimée par son association à l'égard du zonage incitatif. À son avis, l'utilité de cet outil n'a pas encore été démontrée de façon suffisamment claire. Il souhaite notamment obtenir davantage d'information sur les contreparties qui pourraient être exigées des promoteurs, sur les bénéfices attendus pour la collectivité ainsi que sur les modalités concrètes d'application du mécanisme. Il estime que ces éléments devraient être mieux définis avant qu'une orientation définitive ne soit retenue.

Échanges ou commentaires

La direction générale adjointe répond aux préoccupations soulevées en indiquant que le Service comprend les inquiétudes exprimées par les citoyens et les organismes du milieu. Il est reconnu que la réflexion entourant le futur PPU et le zonage incitatif s'échelonne sur une longue période et que la complexité du dossier peut susciter certaines interrogations. Il est rappelé toutefois que le centre-ville constitue un secteur stratégique pour la Ville et que l'administration souhaite prendre le temps nécessaire afin d'élaborer des outils adaptés à la réalité du territoire. En raison de l'importance du centre-ville pour la collectivité, le Service souhaite prendre le temps de bien faire les choses. Bien qu'il soit difficile d'atteindre un consensus complet sur l'ensemble des enjeux, les différentes parties prenantes seront considérées et consultées tout au long de la démarche. Le niveau d'intérêt manifesté par les citoyens, les organismes et les partenaires démontre toute l'importance de ce dossier pour la communauté.

Il est précisé que l'objectif de la séance n'est pas de présenter une version finale du PPU, mais plutôt de soumettre trois grandes orientations permettant de moduler les solutions envisagées afin de répondre au plus grand nombre d'enjeux possible. Ces orientations visent également à poursuivre le travail de réflexion avec la collectivité. Les propositions présentées constituent une étape intermédiaire d'un processus évolutif dont l'objectif est de trouver un équilibre entre les différentes attentes exprimées par la population, les organismes et les partenaires du milieu. Les commentaires recueillis à la suite de la présentation permettront aux équipes de poursuivre leur travail de façon plus précise et plus ciblée à l'échelle du territoire. À cette étape, les parties prenantes seront à nouveau consultées afin d'évaluer les impacts des mesures envisagées et de valider les ajustements proposés. La Ville reconnaît également que les communications entourant le projet ont parfois pu laisser place à différentes interprétations. Le Service souhaite améliorer le partage d'information et s'assurer que les intentions poursuivies soient mieux comprises, notamment afin de réduire les inquiétudes exprimées. Une fois les orientations validées, les équipes auront le mandat d'approfondir l'analyse du territoire de façon plus détaillée et d'évaluer plus précisément les effets des différents outils proposés. Le Service confirme enfin que des consultations additionnelles seront réalisées aux prochaines étapes du projet afin de permettre aux citoyens, aux associations et aux autres parties prenantes de se prononcer sur les propositions raffinées. Le Service réitère sa volonté de poursuivre le dialogue avec le milieu et d'intégrer les commentaires reçus dans l'élaboration de la version finale du PPU et des mécanismes réglementaires qui en découleront.

Quatrième intervention : Steve Moran

M. Steve Moran, conseiller municipal du district de Hull-Wright

M. Moran indique vouloir s'adresser à la fois aux membres de la Commission et à l'ensemble de la communauté. Il souligne que les inquiétudes exprimées depuis le début de la démarche, tant à l'égard du processus que du produit final, témoignent d'un attachement réel au centre-ville et d'une volonté commune de contribuer à son développement. Il rappelle que les échanges mettent en présence des intérêts parfois divergents, mais également de nombreux objectifs convergents. Il mentionne que la démarche vise à établir

un véritable contrat social pour l'avenir du centre-ville, tout en rappelant que le PPU de 2010 constitue déjà une forme de contrat social qui a permis d'encadrer efficacement le développement du secteur au cours des dernières années. À son avis, la révision du PPU doit donc être menée avec rigueur et prudence. Il estime qu'il est préférable de prendre le temps nécessaire afin d'obtenir un résultat de qualité plutôt que de précipiter l'adoption d'outils complexes dont les effets pourraient être mal compris ou mal maîtrisés.

M. Moran reconnaît que le PPU actuel présente certaines limites et qu'une mise à jour est nécessaire. Il souligne notamment que le document de 2010 intègre insuffisamment les enjeux liés aux changements climatiques et à la protection du patrimoine bâti, deux dimensions qui devraient, selon lui, occuper une place plus importante dans la future planification du territoire. Abordant la question de la densification, il constate qu'un large consensus semble se dégager en faveur d'une approche de densification douce, mais il insiste sur l'importance d'y associer le principe de prévisibilité. À son avis, cette prévisibilité est essentielle tant pour les promoteurs et les investisseurs que pour les citoyens qui vivent déjà dans le secteur. Il rappelle que l'île de Hull a connu d'importantes transformations au cours des dernières années et que ces changements nécessitent du temps pour être assimilés par la population. En conclusion, M. Moran souligne que les orientations futures devront permettre de respecter à la fois les résidents actuels et ceux qui viendront s'établir dans le secteur. Il réaffirme l'importance de maintenir le cap sur la création d'un milieu de vie complet et de poursuivre la réflexion collective afin d'en arriver à un projet rassembleur et le plus consensuel possible. Il remercie enfin les participants pour leur engagement envers le développement du centre-ville et réitère sa confiance dans la poursuite de la démarche.

6. Accueil des nouveaux membres et présentation du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) – Point d'information

Le SUDD se présente afin d'accueillir les nouveaux membres.

7. PPU de l'île de Hull et Zonage incitatif (ZI) – Présentation

Mathieu Boissinot, chef de service – Planification et mise en valeur du territoire, accompagné de Philippe Cadieux, directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), présente l'état d'avancement des travaux entourant la révision du Plan particulier d'urbanisme (PPU) de l'île de Hull ainsi que les orientations préliminaires relatives au zonage incitatif. La présentation s'inscrit dans le cadre du dossier 1 du plan de travail 2026 de la Commission et vise à obtenir une recommandation afin de poursuivre les travaux. Le Service rappelle d'abord le cheminement du projet. Le PPU actuellement en vigueur date de 2010 et a été élaboré dans un contexte bien différent de celui d'aujourd'hui. Depuis son adoption, un nouveau Plan d'urbanisme a été adopté en 2020 et plusieurs enjeux ont émergé ou se sont accentués, notamment la crise du logement, les changements climatiques, l'évolution du marché immobilier, les besoins de mobilité ainsi que les nouvelles attentes en matière de qualité de vie et d'aménagement du territoire. C'est dans ce contexte qu'a été amorcée la démarche de révision du PPU du centre-ville.

Les représentants du Service présentent les principales étapes de consultation réalisées depuis 2023. Les travaux ont notamment compris des ateliers de réflexion avec la CDTH et la Table de concertation du centre-ville, des rencontres ciblées à l'été 2024, un atelier de cocréation en octobre 2024 portant sur la vision et les orientations, des consultations en ligne, une présentation publique d'un projet préliminaire de PPU à l'automne 2025 ainsi qu'une démarche spécifique sur la densification réalisée au printemps 2026. Les résultats de ces consultations, auxquels s'ajoutent les échanges tenus avec les élu(e)s et le comité plénier, servent de fondement aux orientations présentées. La vision proposée à l'horizon 2041 est celle d'un centre-ville dynamique, accessible et durable, misant sur son patrimoine, ses cours d'eau, ses espaces publics et sa fonction de cœur urbain de la capitale. Le Service explique également que le nouveau PPU se concentrerait davantage sur le territoire de l'île de Hull afin d'y cibler les interventions. Les secteurs situés à l'extérieur du périmètre principal seraient traités à travers des aires d'influence et d'autres exercices de planification intégrés

au Plan d'urbanisme. Les préoccupations recueillies auprès de la population et des partenaires ont été regroupées autour de six grands thèmes : la proximité des services, l'offre et l'abordabilité du logement, la qualité du cadre bâti et du patrimoine, la mobilité durable, l'environnement et la résilience climatique, ainsi que la vitalité sociale et économique. Pour répondre à ces enjeux, le PPU s'appuie sur quatre grandes orientations thématiques (la vocation, le cadre bâti et design, la mobilité et l'environnement) ainsi que trois axes d'intervention.

Le Service souligne que la création de lieux structurants et animés est indissociable d'une densification réussie. Des images d'ambiance sont présentées afin d'illustrer les intentions d'aménagement. Le Service précise toutefois qu'il s'agit de représentations conceptuelles et schématiques visant à démontrer une vision d'ensemble, et non des scénarios définitifs. Le Service aborde ensuite la question de la densification. Ils expliquent que celle-ci est envisagée comme un moyen de soutenir la vitalité urbaine, l'offre de logements, les commerces de proximité et le transport collectif, tout en limitant l'étalement urbain. L'approche proposée repose sur une gradation des hauteurs et une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments au milieu existant. Trois catégories de secteurs sont présentées, soit des secteurs de maintien privilégiant une densification douce, des secteurs en évolution permettant une intensification modérée et des secteurs en transformation où des gabarits plus importants pourraient être envisagés.

La seconde partie de la présentation porte sur le zonage incitatif (ZI). Le Service explique qu'il s'agit d'un outil introduit à *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, permettant à une municipalité d'offrir des droits de développement supplémentaires en échange de contributions ou de prestations offrant des bénéfices collectifs. Ces bonifications peuvent notamment concerner la hauteur ou la densité. Le recours à cet outil demeure facultatif pour les promoteurs. Ceux-ci peuvent choisir de réaliser un projet selon le zonage de plein droit ou de se prévaloir du zonage incitatif afin d'obtenir des droits additionnels en contrepartie d'une contribution définie par règlement. Chaque projet nécessiterait néanmoins la conclusion d'une entente approuvée par le conseil municipal. Afin d'évaluer la pertinence du mécanisme, la Ville a fait réaliser une étude de viabilité financière dans le cadre du ZI. Cette analyse conclut que le zonage incitatif peut représenter un levier intéressant lorsqu'il est appliqué dans des secteurs stratégiques, qu'il offre de la prévisibilité et qu'il demeure simple d'application. L'étude souligne également qu'un équilibre doit être trouvé entre les bénéfices recherchés par la Ville et la réalité économique des projets immobiliers. Parmi les constats présentés, il est notamment indiqué que la prévisibilité constitue le principal avantage du mécanisme comparativement à d'autres outils discrétionnaires comme le PPCMOI. Le modèle proposé pour Gatineau reposerait sur quatre objectifs : établir des orientations de croissance claires, offrir des avantages prévisibles aux promoteurs, limiter les coûts et les risques liés au développement et générer des bénéfices concrets pour la collectivité. Il reposerait sur un système à deux paliers. Le premier correspond au zonage de plein droit applicable à l'ensemble du territoire. Le second correspond au zonage incitatif, qui serait offert uniquement dans des secteurs ciblés et comprendrait des droits additionnels prédéfinis ainsi que des contreparties connues à l'avance. Le Service précise également que le PPCMOI conserverait un rôle dans la boîte à outils réglementaire, mais serait désormais réservé aux projets d'exception ou aux sites stratégiques nécessitant une analyse particulière. Le zonage incitatif deviendrait ainsi l'outil privilégié pour l'accès à la densité additionnelle planifiée, tandis que le PPCMOI servirait principalement à évaluer le mérite urbanistique de projets signatures ou exceptionnels.

Une carte préliminaire des typologies et des hauteurs potentielles est présentée. Le Service indique toutefois qu'il s'agit d'un document de travail toujours en évolution et que les secteurs, les hauteurs ainsi que les modalités précises d'application n'ont pas encore été arrêtés. Trois approches de prestations associées au zonage incitatif sont également exposées : une approche axée principalement sur le logement, une approche centrée sur la création de milieux de vie et une approche hybride combinant les deux. Le Service souligne que les contributions monétaires sont généralement plus simples à administrer

que les prestations en nature, lesquelles nécessitent une évaluation plus complexe de leur valeur. Enfin, plusieurs outils complémentaires sont présentés pour soutenir la mise en œuvre du PPU, notamment l'ajustement de certaines hauteurs de plein droit, l'ajout de coefficients d'occupation du sol afin d'influencer la forme des bâtiments, la révision des exigences liées au stationnement, l'éventuel renouvellement des programmes de soutien à la construction résidentielle et l'étude d'autres mécanismes réglementaires favorisant le logement abordable. Les prochaines étapes prévoient la poursuite du travail d'analyse à l'automne et à l'hiver, la présentation d'une recommandation finale à la Commission, son cheminement auprès des instances décisionnelles de la Ville ainsi que l'adoption des règlements de concordance, avec une entrée en vigueur visée en 2027.

La présidence procède à la lecture de la recommandation projetée à l'écran. Les membres en discutent avant de se prononcer sur celle-ci.

Période de discussion

Prévisibilité du ZI et évaluation des mesures de soutien au développement

Une membre élue de la Commission souligne la qualité de la présentation qualifiée de complète, technique et pédagogique et indique que les orientations proposées répondent à plusieurs préoccupations déjà exprimées concernant le zonage incitatif. En faveur avec l'orientation visant à éviter que cet outil ait pour effet de déplacer les investissements vers d'autres secteurs de la ville, il est considéré important que le développement du centre-ville demeure attractif tout en contribuant aux objectifs de densification et de revitalisation du secteur. L'importance de la prévisibilité des règles d'aménagement est soulignée. À cet égard, l'approche proposée est accueillie favorablement, qui prévoit le maintien du PPCMOI pour les projets d'exception, tout en faisant du zonage incitatif le principal outil permettant l'accès à une densité additionnelle selon des paramètres prédéterminés. Par ailleurs, l'importance d'obtenir un bilan du programme de subventions accordées au centre-ville est mentionnée, notamment afin d'en évaluer les résultats et les retombées avant d'envisager sa reconduction ou sa modification. Il est estimé qu'un tel bilan est nécessaire pour permettre une analyse adéquate des mesures de soutien envisagées pour l'avenir. Enfin, on met en lumière la question des contreparties financières associées au zonage incitatif. L'importance que les montants exigés et les mécanismes retenus soient cohérents avec les objectifs poursuivis est souligné, particulièrement en matière de logement abordable, et qu'ils permettent d'atteindre les résultats recherchés pour la collectivité.

Le Service prend acte des commentaires formulés. Les observations relatives aux contreparties financières associées au zonage incitatif ainsi qu'à l'évaluation des programmes de soutien existants seront prises en considération dans la poursuite des travaux. Le Service précise que ces éléments font partie des aspects qui demeurent à définir et à raffiner dans l'élaboration du modèle final de zonage incitatif et des mesures d'accompagnement associées.

Gestion du stationnement et évaluation des mesures fiscales de soutien aux ensembles résidentiels

Un élu non-membre, M. Corbo, indique être favorable à l'orientation visant à réduire les exigences minimales en matière de stationnement afin de favoriser la réalisation de nouveaux logements au centre-ville. Il est toutefois souligné que cette approche devrait être accompagnée d'une réflexion globale sur la gestion du stationnement afin d'éviter l'apparition de nouveaux irritants dans les secteurs résidentiels avoisinants. Il est mentionné que certaines situations observées près de pôles d'activités démontrent l'importance d'adopter une politique de stationnement adaptée aux besoins des différents secteurs et permettant une meilleure utilisation de l'espace public consacré au stationnement sur rue. Le programme de crédit de taxes accordé au centre-ville est abordé. Il est souhaité qu'un bilan soit réalisé afin de déterminer quels projets ont bénéficié de cette mesure, dans quelle mesure elle a contribué à l'atteinte des objectifs municipaux et si elle a réellement favorisé l'accès à la propriété ou le développement résidentiel recherché. Il importe de vérifier les

retombées concrètes du programme avant de se prononcer sur sa reconduction ou son adaptation.

En réponse, le Service indique qu'une réflexion est actuellement en cours concernant la gestion du stationnement et qu'un dossier à cet effet sera présenté ultérieurement à la Commission. Il est précisé que ces travaux seront réalisés en cohérence avec les orientations proposées dans le cadre du PPU de l'île de Hull. Concernant le programme de subventions fiscales destiné à soutenir la construction résidentielle au centre-ville, le Service rappelle qu'il arrive à échéance le 31 décembre 2026. On indique qu'un bilan et un diagnostic de ce programme seront préparés et présentés à la Commission afin d'évaluer ses résultats et d'orienter les réflexions futures quant aux mesures de soutien aux développements résidentiels.

Verdissement, santé des milieux de vie et planification des zones d'influence

Une élue non-membre, Isabelle Cousineau, souligne la mobilisation des citoyens et des partenaires dans le cadre de la démarche et exprime son appréciation à l'égard des orientations proposées en matière de verdissement de l'île de Hull. Il est rappelé que plusieurs enjeux liés à la santé de la population sont étroitement liés à l'aménagement du territoire et que les objectifs poursuivis dans le cadre du PPU vont dans cette direction. Il est question des moyens qui seront mis en place pour soutenir l'augmentation du couvert végétal et renforcer les exigences de verdissement à l'échelle du territoire. Il est mentionné qu'au-delà du nombre d'arbres plantés, d'autres indicateurs pourraient être considérés, notamment l'indice de canopée, les toitures végétalisées, les jardins publics ou d'autres critères favorisant la résilience climatique et l'amélioration de la qualité du milieu de vie. Les orientations visant la mise en valeur des berges et la réappropriation des espaces riverains, importantes dans une perspective de santé publique, d'adaptation aux changements climatiques et de réduction des effets des vagues de chaleur sont appréciées. Enfin, il est demandé d'obtenir davantage d'information concernant les zones d'influence situées à l'extérieur du périmètre du PPU. Plusieurs secteurs sont appelés à se densifier au cours des prochaines années et l'importance de définir des orientations claires pour ces secteurs est soulignée. Il serait pertinent d'associer davantage les citoyens concernés aux réflexions futures afin de soutenir la prise de décision et l'acceptabilité des orientations retenues.

En réponse, la présidence souligne l'importance d'assurer une coordination entre les orientations du PPU et les travaux municipaux en matière de foresterie urbaine, de transition écologique et de réduction des îlots de chaleur. Notamment, il est rappelé que plusieurs travaux sont en cours afin d'augmenter le couvert végétal dans les secteurs fortement minéralisés et de favoriser des aménagements plus résilients face aux changements climatiques. Concernant les zones d'influence, la présidence indique que les réflexions s'inscriront également dans les travaux entourant la mise en œuvre des Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) et la refonte du Schéma d'aménagement et de développement. Cet exercice de planification à long terme comprendra plusieurs activités de consultation et de participation publique auxquelles les citoyens, les associations et les différents acteurs du milieu seront appelés à contribuer.

Le Service ajoute que le verdissement constitue une préoccupation importante dans l'élaboration du PPU. Il est toutefois souligné que l'implantation de nouveaux arbres en milieu fortement urbanisé représente un défi et que différentes pistes de solution sont actuellement à l'étude. Parmi celles-ci figure notamment la révision de certaines normes d'aménagement afin de favoriser la plantation d'arbres et l'intégration d'espaces végétalisés dans les nouveaux projets de développement. Le Service précise que plusieurs ajustements réglementaires sont présentement évalués afin d'améliorer les possibilités de verdissement du territoire. En ce qui concerne les zones d'influence, le Service indique que les travaux de planification progressent et qu'un besoin a été identifié d'élargir les discussions au-delà de l'île de Hull afin d'inclure les secteurs voisins appelés à évoluer au cours des prochaines années. Il est précisé que les principes de planification présentés pour le PPU, notamment en matière de maintien, d'évolution et de transformation des milieux, pourront également alimenter les réflexions concernant ces territoires. Le Service confirme

enfin que des démarches de consultation supplémentaires sont prévues et que les travaux se poursuivent en vue de revenir devant la Commission avec des propositions plus détaillées.

Verdissement du centre-ville, gestion du stationnement et retombée de la densification

D'autres félicitations sont adressées au Service pour la qualité de la présentation, indiquant que celle-ci a permis de mieux comprendre les orientations proposées pour le PPU. Selon un commentaire reçu, les réserves exprimées à l'égard du dossier se sont estompées à la lumière d'une meilleure compréhension des objectifs et de l'orientation envisagée pour le centre-ville. L'importance de poursuivre les efforts de verdissement du centre-ville malgré les contraintes associées à un milieu fortement urbanisé est soulignée. Le potentiel de plantation le plus accessible a déjà largement été exploité et qu'il faudra désormais investir davantage dans des interventions plus complexes, notamment la déminéralisation d'espaces publics et l'aménagement de plantations dans les rues et aux intersections. Il est estimé qu'il restera un potentiel intéressant pour augmenter le couvert végétal, mais que cela nécessitera des investissements et une révision de l'aménagement de certains espaces aujourd'hui consacrés au stationnement.

La question du stationnement revient dans les discussions. Il est rappelé qu'une réflexion structurée menée sur ce sujet est souhaitée depuis longtemps. Il est jugé important que la future politique de stationnement s'inscrive en cohérence avec les objectifs du PPU. La gestion du stationnement constitue un levier important pour optimiser l'utilisation de l'espace public, réduire les surfaces minéralisées et soutenir les objectifs de verdissement et de mobilité durable. Un membre souligne l'importance que les bénéfices découlant de la densification et du zonage incitatif soient clairement perceptibles pour les résidents. Il est estimé que les retombées associées aux projets devraient se traduire par des améliorations concrètes du milieu de vie afin de favoriser l'acceptabilité sociale des interventions et de démontrer les avantages collectifs associés au développement du territoire. Enfin, la Ville est invitée à intégrer aux réflexions entourant le zonage incitatif certaines considérations liées à l'environnement et à la performance énergétique, notamment en ce qui concerne les infrastructures énergétiques durables et les moyens de réduire l'empreinte environnementale du développement urbain.

En réponse, le Service prend acte des commentaires formulés concernant le verdissement du centre-ville, la gestion du stationnement, l'importance de générer des bénéfices collectifs perceptibles pour les citoyens ainsi que l'intégration de considérations environnementales et énergétiques dans les orientations futures. Il est indiqué que ces éléments alimenteront les travaux à venir relatifs au PPU, au zonage incitatif et aux autres outils de planification et d'aménagement du territoire.

Prévisibilité du zonage incitatif, valeur foncière et logement abordable

Un membre s'interroge sur certains effets potentiels du mécanisme de zonage incitatif proposé. Il est demandé notamment si l'obligation de soumettre chaque entente de zonage incitatif à l'approbation du conseil municipal pourrait réduire la prévisibilité recherchée pour les promoteurs et ainsi constituer une étape additionnelle dans le processus de réalisation des projets. Des préoccupations liées à la valeur foncière des terrains sont soulevées. Il est demandé si l'augmentation des droits de développement consentis par le zonage incitatif pourrait avoir pour effet d'accroître la valeur des terrains et de favoriser la spéculation foncière, créant ainsi des difficultés additionnelles pour la réalisation de projets de logements abordables ou sociaux. Enfin, le traitement qui pourrait être accordé aux projets composés exclusivement de logements abordables ou sociaux est questionné. Une discussion s'ensuit sur la pertinence d'exiger des contreparties dans de tels cas et si des modalités particulières ou des exemptions pourraient être envisagées pour les projets bénéficiant déjà d'un soutien public est abordée.

En réponse, le Service rappelle que l'approbation des ententes par le conseil municipal constitue une exigence prévue dans le cadre légal du zonage incitatif. Il est précisé toutefois que la prévisibilité recherchée repose avant tout sur l'établissement de paramètres, de

droits de développement et de contreparties connus à l'avance. Il est également rappelé que les discussions tenues avec les partenaires du milieu du développement ont démontré l'importance de cette prévisibilité, particulièrement en ce qui concerne les contributions financières associées aux projets. Concernant les impacts potentiels sur la valeur des terrains, le Service indique que les études et les exemples analysés jusqu'à maintenant n'ont pas permis d'identifier un effet particulier de spéculation directement attribuable au zonage incitatif. L'Administration mentionne néanmoins que tout contexte favorisant une augmentation de la densité peut contribuer à une valorisation foncière et qu'une vigilance devra être exercée lors de la mise en œuvre du mécanisme afin d'en suivre les effets réels sur le marché. En ce qui a trait au logement abordable et social, il est précisé que différentes options sont actuellement à l'étude dans le cadre de l'élaboration du futur règlement. Le Service mentionne notamment la possibilité d'intégrer directement des logements abordables dans les projets ou d'adapter certaines modalités pour tenir compte de leur réalité particulière. Il est également indiqué que la Ville reconnaît qu'il serait difficile d'exiger des contreparties de projets qui bénéficient déjà d'une aide financière publique et que cette question fera partie des éléments analysés dans la poursuite des travaux

Identité du centre-ville, verdissement et compréhension des outils de planification.

Un élu non-membre, Steve Moran, souligne d'abord l'intérêt de réinvestir dans le centre-ville les bénéfices générés par les projets qui y sont réalisés. L'importance du caractère francophone du centre-ville de Gatineau est rappelée, souhaitant que cette caractéristique demeure clairement intégrée à la vision de développement du territoire, celle-ci apparaissait explicitement dans la vision du PPU de 2010. Sa place dans les documents présentés est questionnée. Favorable aux orientations liées au verdissement, particulièrement celles visant le réaménagement de la rue Eddy, le tout est considéré comme une occasion intéressante d'améliorer la qualité du milieu de vie et de renforcer la présence de la végétation au centre-ville. Des précisions concernant l'interprétation des cartes présentées dans le cadre du PPU sont demandées, entre autres, afin de mieux comprendre la distinction entre les typologies d'aménagement illustrées sur les cartes et les hauteurs qui pourraient éventuellement être autorisées. Les cartes peuvent donner l'impression que certains secteurs feront automatiquement l'objet d'augmentations de hauteur alors qu'il s'agit plutôt d'outils de réflexion. Il est estimé qu'une meilleure compréhension de ces documents permettrait de réduire certaines préoccupations exprimées dans le cadre des consultations et de rassurer les citoyens sur les intentions réelles du projet.

En réponse, le Service précise que les cartes présentées constituent avant tout des outils de planification servant à illustrer les orientations envisagées et les scénarios à l'étude. Il est rappelé que le zonage de plein droit demeure la base de l'encadrement réglementaire applicable au territoire. Le Service explique que les hauteurs illustrées sur les cartes représentent le potentiel pouvant être associé au zonage incitatif ou à des scénarios de développement bonifiés et non des droits de construction automatiquement accordés. Il est souligné que les documents présentés visent à illustrer ce qui pourrait être envisagé dans certaines circonstances et que plusieurs paramètres demeurent à l'étude. Il est également précisé que les cartes de typologie servent principalement à caractériser les différents secteurs du territoire et à orienter la réflexion quant à leur évolution future. Les hauteurs, les secteurs visés ainsi que les modalités d'application demeurent en cours d'analyse et pourront être ajustés dans le cadre de l'élaboration finale du PPU et de ses outils réglementaires. Le Service reconnaît enfin que ces documents peuvent parfois prêter à confusion et réitère que les orientations présentées doivent être interprétées comme des éléments de travail évolutifs plutôt que comme des décisions définitives

Abordabilité du logement, innovation et viabilité des projets de développement.

Un membre de la Commission indique apprécier plusieurs éléments de la présentation, mais considère que certains enjeux mériteraient d'être davantage approfondis. Il est souligné que l'abordabilité du logement demeure une préoccupation importante et estime que les réflexions entourant le PPU devraient tenir davantage compte des coûts de construction, des méthodes de réalisation des projets, des délais d'approbation ainsi que

des mécanismes pouvant contribuer à la création de logements abordables. La manière dont le zonage incitatif pourra contribuer à maintenir un équilibre entre l'offre et la demande de logements sans compromettre la rentabilité des projets est discutée. Il importe d'intégrer des considérations économiques aux orientations proposées afin d'éviter que les mesures mises en place aient pour effet de décourager l'investissement ou de freiner la réalisation de nouveaux projets résidentiels. La question de l'innovation dans le cadre bâti est soulevée, souhaitant que les réflexions entourant le zonage incitatif tiennent compte de nouvelles approches de construction, notamment en matière de préfabrication, de performance énergétique et de techniques de construction permettant de réduire les coûts et d'accélérer la réalisation des projets.

Concernant le PPCMOI, il est rappelé que cet outil a souvent été utilisé pour permettre certaines dérogations nécessaires à la réalisation de projets. Des précisions sur la façon dont le zonage incitatif cohabitera avec cet outil et sur la capacité du nouveau cadre réglementaire à répondre aux réalités du développement immobilier sont souhaitées. Enfin, l'importance de privilégier des mesures environnementales dont les retombées sont réelles et mesurables est discutée. Certaines interventions parfois associées aux objectifs environnementaux devraient être évaluées en fonction de leurs résultats concrets, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de gestion des eaux pluviales et d'adaptation aux changements climatiques. Les futures orientations devraient favoriser l'atteinte d'objectifs environnementaux démontrables tout en soutenant l'abordabilité du logement et la réalisation des projets.

En réponse, le Service reconnaît que les enjeux d'abordabilité du logement dépassent le seul cadre du PPU de l'île de Hull et s'inscrivent dans un contexte plus large touchant l'ensemble du marché de l'habitation. La Ville souligne toutefois que le mécanisme de zonage incitatif est notamment envisagé comme un levier permettant de soutenir les objectifs municipaux en matière de logement abordable et de logement hors marché. Le Service rappelle qu'une étude de viabilité économique a été réalisée afin de vérifier si le zonage incitatif pouvait être appliqué dans le contexte particulier du centre-ville. Il est indiqué que cette analyse visait notamment à évaluer l'équilibre entre les objectifs municipaux, les contraintes du marché immobilier et la faisabilité économique des projets. Il est souligné que les discussions tenues avec les partenaires du milieu immobilier ont mis en évidence l'importance de maintenir un cadre prévisible et économiquement viable afin de favoriser la réalisation de nouveaux projets résidentiels. Le Service rappelle par ailleurs que le développement en milieu urbain comporte des contraintes particulières qui influencent les coûts de construction et la rentabilité des projets. Ces réalités, de même que l'évolution du marché de l'habitation, devront être considérées dans la poursuite des travaux et dans l'élaboration du modèle final de zonage incitatif. Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les mesures environnementales, le Service accueille favorablement les commentaires formulés. L'importance d'évaluer les gains réels associés aux interventions proposées est reconnue. Les réflexions relatives à la performance environnementale, à l'innovation et à l'efficacité des mesures envisagées, feront partie des travaux à venir.

Enfin, le Service précise que le PPCMOI conservera un rôle dans le cadre réglementaire, particulièrement pour certaines situations exceptionnelles ou spécifiques. Il est rappelé que les modalités précises d'articulation entre le PPCMOI, le zonage de plein droit et le zonage incitatif demeurent en cours d'élaboration et seront précisées dans les prochaines étapes du dossier.

Mixité des usages, commerces de proximité et gestion du stationnement

Des discussions se poursuivent sur la place accordée à la mixité des usages dans le développement futur du centre-ville et sur la possibilité d'utiliser les outils réglementaires afin de favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité au sein des quartiers résidentiels. Une plus grande diversité des usages contribuerait à l'animation des quartiers, au dynamisme des rues et à l'amélioration de la qualité de vie des résidents. La présence accrue de commerces de proximité pourrait favoriser la création de milieux de vie complets et actifs. L'intérêt des allègements proposés en matière de stationnement est

souligné. Il est estimé que ces mesures pourraient faciliter la réalisation de projets de développement et réduire certaines contraintes associées à la construction en milieu urbain. Différentes pistes de réflexion visant à diminuer les besoins en stationnement, notamment le recours à des solutions de mobilité partagée et une utilisation plus efficace de l'espace public sont évoqués.

En réponse, le Service indique que le projet de PPU prévoit déjà un élargissement des possibilités de mixité des usages sur le territoire de l'île de Hull afin de favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité dans différents secteurs. Il est toutefois rappelé que la présence de tels commerces dépend également de la demande du marché et de la viabilité économique des projets commerciaux. Le Service souligne également que plusieurs initiatives sont menées en parallèle par le Bureau du centre-ville et le Service du développement économique afin de soutenir l'attractivité commerciale du secteur et de favoriser l'établissement de nouveaux commerces. Concernant le stationnement, le Service accueille favorablement les commentaires formulés. Les modifications réglementaires qui accompagneront la mise en œuvre du PPU permettront de revoir certaines dispositions relatives aux usages et aux exigences de stationnement afin de mieux soutenir les objectifs de densification, de mobilité durable et de création de milieux de vie complets.

Abordabilité, transition réglementaire et innovation dans le développement immobilier

Un membre souligne plusieurs éléments positifs de la présentation, mais indique demeurer sur son appétit quant à certains enjeux liés à l'abordabilité et à la réalisation concrète des projets. Il est notamment souhaité qu'une règle de transition soit envisagée afin que les projets déjà amorcés ou avancés dans leur démarche ne soient pas contraints de recommencer entièrement leur processus lors de l'entrée en vigueur du nouveau cadre réglementaire. Il est suggéré qu'une période transitoire puisse être prévue afin d'assurer une mise en œuvre harmonieuse des nouvelles dispositions. Un intérêt à l'égard des mesures liées à la gestion de l'eau et à l'intégration de solutions environnementales dans les projets de développement est souligné. Ces éléments devraient constituer une composante importante du futur PPU et être intégrés de manière structurante à la planification du territoire. Par ailleurs, il rappelle que les coûts de construction représentent une part importante du coût global des projets et estime qu'une réflexion doit être menée sur les éléments sur lesquels la Ville peut exercer une influence afin de réduire certains coûts associés au développement. Il est considéré que les analyses ne devraient pas seulement porter sur le coût du logement final, mais également sur les conditions permettant de réaliser les projets de façon plus efficace et plus abordable. L'importance de maintenir un équilibre entre les objectifs réglementaires, la rentabilité des projets et la capacité d'attirer les investissements nécessaires au développement du centre-ville est réitérée.

En réponse, le Service indique que les commentaires formulés sont pertinents et rejoignent plusieurs réflexions déjà en cours. Il est rappelé toutefois que le PPU ne peut à lui seul corriger l'ensemble des enjeux liés au marché de l'habitation ni régulariser les coûts du logement. Le Service souligne que le mécanisme de zonage incitatif a notamment été envisagé comme un levier permettant de soutenir la création de logements hors marché et de contribuer à l'atteinte des objectifs municipaux en matière d'habitation. Il est rappelé également que les analyses réalisées ont démontré l'importance de tenir compte du contexte économique particulier du centre-ville, où les coûts de réalisation des projets sont généralement plus élevés que dans d'autres secteurs du territoire. Le Service indique que les coûts de construction, la rentabilité des projets, l'évolution du marché immobilier ainsi que la capacité de maintenir un environnement favorable à l'investissement font partie des éléments qui continueront d'être analysés dans les prochaines étapes de la démarche. Concernant les considérations environnementales, le Service reconnaît l'importance d'évaluer les bénéfices réels des mesures proposées et accueille favorablement les commentaires relatifs à la gestion de l'eau, à la performance environnementale et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il est indiqué que ces préoccupations alimenteront la poursuite des travaux entourant l'élaboration du PPU et de ses outils réglementaires.

À l'issue des échanges, la présidence procède à la relecture du libellé de la recommandation proposée aux membres, y compris les considérants.

Recommandation

Considérant que :

- Le PPU de l'Île de Hull identifie des secteurs où une densification ciblée est souhaitée afin de soutenir la vitalité urbaine, l'offre de logements et la création de milieux de vie complets;
- Les consultations réalisées auprès des citoyens et des partenaires démontrent un intérêt pour la densification lorsqu'elle est bien encadrée, prévisible et accompagnée de bénéfices collectifs tangibles;
- L'étude de viabilité économique conclut que le zonage incitatif peut constituer un levier pertinent à Gatineau à condition qu'il soit ciblé, flexible et adapté à la réalité du marché.

CDTH-2026-02

La Commission du développement du territoire et de l'habitation, lors de sa séance ordinaire du 17 septembre 2026, recommande au conseil municipal de :

Poursuivre les travaux et de décliner les orientations relatives au zonage incitatif selon une approche se déployant en deux paliers d'évaluation, soit le zonage de plein droit et le zonage incitatif ciblé, tout en privilégiant le recours au PPCMOI pour les projets d'exception et les sites stratégiques nécessitant une analyse particulière, et de soumettre une recommandation finale à la CDTH pour son cheminement auprès des instances décisionnelles de la Ville.

Proposé par Benoit Delage

Appuyé par Stanley Brike

Adoptée à l'unanimité

8. Divers

Aucun élément n'est discuté en divers.

9. Prochaine séance

Il est indiqué que la prochaine séance de la Commission se tiendra le 22 octobre 2026.

10. Levée de la séance publique

Il est proposé par Bettyna Bélizaire

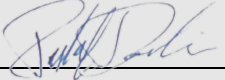
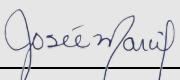
Appuyé par Sylvain Bertrand

Et résolu que cette Commission lève la séance à 17 h 15.

Adoptée

DISTRIBUTION :

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

 _____ PRÉSIDENTE RACHEL M. DESLAURIERS	 _____ SECRÉTAIRE JOSÉE MARCIL
---	---