

**COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE,
L'HABITATION ET L'ENVIRONNEMENT**

PROCÈS-VERBAL

15^e séance tenue le 22 mai 2020 à 9 h
Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Maude Marquis-Bissonnette, présidente – Conseillère – District du Plateau (n° 4)
M. Marc Carrière, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 17)
M^{me} Audrey Bureau – Conseillère, district d'Aylmer (n° 1)
M. Jocelyn Blondin – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétréau (n° 5)
M. Jean Lessard – Conseiller, district de la Rivière-Blanche (n° 16)
M^{me} Véronique Martin – Organisme, communauté économique
M. Mario Gauthier – Organisme, développement du territoire
M^{me} Catherine Craig-St-Louis – Organisme, habitation
M. Benoit Delage – Organisme, environnement
M^{me} Catherine Pelletier-Hardy – Citoyenne
M^{me} Sophie Lamothe – Citoyenne
M. Howard Powles – Citoyen

Secrétaire

M. Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

M. Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable
M^{me} Chantal Marcotte – Directrice, Service de l'environnement
M. Frédéric Vandal – Coordonateur de la Politique environnemental, service de l'environnement
M^{me} Geneviève Michon – Coordinatrice de projets, Service de l'environnement
M^{me} Jérémie Maillé-Côté – Coordinatrice de projets, Service de l'urbanisme et du développement durable

Ressource externe

M^{me} Sandrine Poteau – Société de transport de l'Outaouais

Autre membre du conseil

M. Mike Duggan – Conseiller, district de Deschênes (n° 3)

Observateur

M. Alexandre Séguin – Adjoint politique

ABSENCES :

Ressources internes

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique
M. Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification et gestion du territoire

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 9 h.

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

Madame la présidente en profite pour accueillir madame Catherine Craig-St-Louis. Cette dernière se présente. Elle œuvre en tant qu'urbaniste pour un organisme à but non lucratif et a récemment fait des formations citoyennes à Aylmer et dans le Plateau qui avait pour thème « ABC de l'urbanisme ».

Les deux dernières séances ont été annulées à la suite des récents événements sanitaires. L'effet sur le calendrier de la Commission est réel.

Le point sur les rues conviviales, initialement prévu pour la présente séance, a été retiré de l'ordre du jour, puisque du peaufinage reste à faire sur le devis normalisé. Ce point est maintenant prévu pour la séance du mois de juin.

Également à la suite des récents événements sanitaires, les consultations publiques en personne ne sont maintenant plus possibles. Une consultation publique en ligne a eu lieu le 28 avril, sur le thème de la concordance du Plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). La date limite pour envoyer ses commentaires à ce sujet a été reportée au 5 juin. Des mémoires d'une grande qualité ont été reçus. L'administration est encore à préparer des réponses et celles-ci seront mises en ligne prochainement. Madame la présidente se dit fière des équipes et du travail accompli. Le thème de la concordance sera de retour à la CDTHE du 17 juin.

Un atelier en ligne aura également lieu en ligne ce 2 juin sur la mise à jour du Plan d'urbanisme.

2. Adoption de l'ordre du jour

On demande d'ajouter aux varia des points sur les milieux humides et hydriques, et sur la vente de terrains municipaux. La présidente acquiesce, mais demande aux membres de lui faire parvenir à l'avance les points à ajouter aux varia.

On s'interroge sur la nécessité de tenir à huis clos le point 8 à l'ordre du jour sur la mise en oeuvre de mesures et correctifs pour assurer la qualité d'eau des plages. On propose alors de tenir le point 8 en période publique; aucun membre ne s'est opposé.

L'ordre du jour est adopté.

3. Approbation et signature du procès-verbal de la 14^e séance tenue le 22 janvier 2020

Le procès-verbal de la 14^e séance tenue le 22 janvier 2020 est approuvé par les membres et sera signé par la présidente.

Monsieur Mario Gauthier lors de la dernière séance s'est montré insatisfait du processus de consultation publique concernant la concordance au SADR, qu'il estime trop rapide. Il s'est permis d'envoyer un courriel aux membres qui contient plusieurs liens sur l'exercice de participation citoyenne. On demande que ces liens se retrouvent au procès-verbal :

- Pour des milieux de vie durables. Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable du MAMH (2020) : https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/documentati on/GUI_MilieuxVieDurables_VF.pdf;
- Le Guide d'élaboration d'une politique de participation publique du MAMH : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-delaboration-dune-politique-de-participation-publique/>;
- Le Guide L'urbanisme participatif du CEUM : https://urbanismeparticipatif.ca/sites/default/files/upload/document/guides/rqv_guide_urbanisme_parti_fra_0.pdf;
- Un rapport de recherche (Gauthier et Gagnon, 2013) intitulé « La participation du public dans les démarches municipales de développement durable : principes, conditions de réussites, enjeux et dispositifs », qui était en pièce jointe du courriel;
- Le Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cr/A-19.1,%20r.%200.1>;

- Le rapport de la Commission sur l'implication du milieu l'Ombudsman de la Ville de Gatineau intitulé « La participation citoyenne à Gatineau » (mars 2014), qui contient des constatations et des recommandations : http://ombudsmangatineau.ca/wp-content/uploads/2015/08/rapport_commission_implication_milieu.fr-CA.pdf;
- Un communiqué de presse intitulé « Rapport de la Commission sur l'implication du milieu - Le maire de Gatineau partage l'analyse des commissaires et de l'ombudsman » :
- https://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=nouvelles_annonces/communiqués/communiqué&id=1508216667.

4. Date de la prochaine séance

La prochaine séance de la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE) aura lieu le mercredi 17 juin 2020.

Le Plan d'urbanisme et le Règlement de zonage révisés retourneront au Comité consultatif d'urbanisme et à la CDTHE du mois d'août, pour ensuite faire un avis de présentation à la séance du conseil du 22 septembre. Le délai fixé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) pour l'adoption de ces deux règlements est le 31 octobre 2020.

On demande si toutes les questions soumises par les citoyens lors des consultations publiques en ligne, qui n'ont pu être adressées lors de cette consultation, seront répondues. Monsieur Bélanger répond qu'effectivement, les réponses seront mises en ligne et regroupées par thème. Par contre, aucun suivi individualisé ne sera fait concernant les mémoires reçus, bien que ceux-ci soient analysés par l'administration. Le bilan des consultations qui sera présenté à la CDTHE comprendra un portrait des mémoires reçus en plus des commentaires citoyens.

On demande également si les mémoires reçus par l'administration, dans le cadre de l'exercice de concordance, seront accessibles à l'ensemble de la population. Madame la présidente, bien qu'en accord sur le principe, précise qu'il n'a pas été dit en amont que les mémoires déposés deviendraient d'intérêt public. On propose alors de demander aux différents groupes qui ont fait parvenir un mémoire s'ils sont d'accord avec la divulgation publique de leur document. S'ils le sont, l'administration trouvera un moyen de les mettre en ligne.

5. Période de questions de citoyennes et citoyens

Aucun citoyen ou citoyenne n'a fait parvenir de question à l'attention de la Commission.

6. Adopter un cadre réglementaire pour la gestion des Airbnb et autres usages similaires – Analyse et réflexion

La présentation a pour but de présenter le plan d'action pour l'adoption d'un cadre réglementaire concernant l'hébergement collaboratif, et de proposer des actions qui pourraient être réalisées. La situation sanitaire actuelle a un impact important sur l'hébergement collaboratif, puisque le tourisme est sur pause, et ce, au niveau international. Les données qui seront présentées ont été extraites de l'année 2019; la situation sera fort probablement très différente cette année. Actuellement dans de grandes villes comme Toronto et Montréal, beaucoup de logements réservés à l'hébergement collaboratif sont remis sur le marché locatif traditionnel.

Le document *PowerPoint* « Hébergement collaboratif » est présenté aux membres. Cette présentation a pour objectif de préciser le contexte actuel, de faire un portrait de l'offre en hébergement collaboratif à Gatineau, de cibler les enjeux associés à ce type d'hébergement et de proposer des pistes d'actions qui pourront être entreprises par la Ville.

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

- On demande quels sont les leviers lorsqu'il y a des plaintes concernant un hébergement collaboratif problématique dans une résidence principale, et dans une résidence secondaire qui est déclarée comme résidence principale, à part les plaintes à la police. On répond que dans le cas d'une résidence de tourisme sans permis d'affaires, la Ville peut agir. Par contre, le projet

de Loi 49 fait en sorte que les villes n'ont pas plus de pouvoir en matière de zonage et taxation pour restreindre l'offre d'hébergement collaboratif. Il n'y aura pas d'outils supplémentaires pour les villes; les plaintes devront être portées au 311;

- Une résidence principale ne peut pas obtenir un permis d'affaires;
- La Ville ne peut restreindre les citoyens à offrir leur résidence principale pour moins de 31 jours;
- Il est difficile d'intervenir sur des gens de passages. Il est de la responsabilité des propriétaires d'agir en citoyen responsable;
- Il est intéressant d'un point de vue économique de louer sa maison. L'argent recueilli peut être réinvesti dans des travaux de rénovation, ce qui augmente la valeur de la propriété et la taxation perçue pour celle-ci;
- L'économie collaborative s'appuie sur la réputation de ses utilisateurs selon les évaluations reçues;
- Il faut encadrer par la réglementation, et non interdire. Il y a une occasion en terme de développement économique. Les gens de passage consomment dans la région d'accueil;
- Il y a possibilité pour les villes de légiférer sur le contingentement des résidences de tourisme avec permis d'affaires. La ville de Montréal interdit les résidences de tourisme à moins de 150 mètres l'une de l'autre;
- Il y a pénurie de logements à Gatineau. Il faudra veiller à un équilibre pour avoir accès à un logement. Il serait possible d'opter pour une approche hybride qui contingente les résidences de tourisme ou non selon les milieux dans lesquels elles s'insèrent;
- L'hébergement collaboratif au centre-ville entre en compétition avec les hôtels; quels sont les impacts;
- Un logement offert en hébergement collaboratif commercial dans une tour d'habitation situé dans la zone délimitée par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) ne devrait pas pouvoir profiter de congé de taxes pour densification;
- Lorsqu'il y a trop d'hébergement collaboratif dans un milieu, ce dernier se dévitalise, en plus d'encourager le bruit et les excès;
- Le gouvernement du Québec s'assure de l'applicabilité de la Loi 49;
- Par la Loi 49, il incombe aux villes d'assumer les coûts supplémentaires associés aux services municipaux offerts, comme les eaux usées, égoût et déchets. Le profit qui revient au gouvernement du Québec n'est pas partagé avec les villes. D'autres villes à l'extérieur du Canada reçoivent une partie de la taxation perçue par le gouvernement;
- Le bilan des dix ans du PPU sera présenté à la Commission prochainement;
- Un bilan sur l'état de la situation de l'hébergement collaboratif sera présenté à la Commission d'ici un an. Étant donné la situation actuelle de pandémie, le portrait pourrait être incomplet.

7. PIIA d'envergure : approche et principes – Analyse et réflexion

Actuellement, la Ville ne dispose pas de tous les outils d'encadrement nécessaire au développement de quartiers durables, notamment au niveau de la protection des arbres et des écoterritoires. Le processus de concordance suit son cours, et lorsque les nouveaux Plan d'urbanisme et Règlement de zonage seront adoptés, certains territoires devront s'ouvrir au développement. Il est nécessaire de se doter de tous les outils pour les volets qui sont moins couverts par la réglementation actuelle. Le PIIA projets d'envergure est un de ces outils.

Le document *PowerPoint* « PIIA projets d'envergure » est présenté aux membres. Cette présentation a pour objectif de préciser le contexte de la proposition, l'approche préconisée et le processus d'adoption.

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

- Les aires d'expansion devraient être les dernières à être développées, après avoir mis les efforts dans les aires de consolidation, et il sera nécessaire de s'assurer qu'elles seront développées de la meilleure façon possible. On répond que les parties du territoire qui sont en aire d'expansion seront ouvertes au développement uniquement si les conditions de recevabilité prévues dans le SADR sont remplies;
- Le promoteur d'un projet devra démontrer que la capacité d'accueil résiduelle de développement (structure urbaine et aire de consolidation) par aire de marché est inférieure à la capacité requise pour les 10 prochaines années. Advenant que la Ville confirme qu'il n'y a plus de place dans l'aire de consolidation et dans la structure urbaine d'une aire de marché, le PIIA

projets d'envergure s'appliquera pour un projet de développement en aire d'expansion, ainsi qu'une série d'autres critères d'acceptabilité du projet;

- Le développement résidentiel en milieu boisé à la Ville de Québec exige la conservation d'une lisière de boisé d'une largeur minimale de 20 mètres. Un document à ce sujet sera envoyé aux membres par courriel;
- Un cadre normatif pour la protection des milieux humides est en vigueur et doit être respecté. Plus d'effort doit être fait pour protéger ces milieux;
- Le PIIA projets d'envergure amènera la notion de connectivité du milieu naturel;
- Il faudra s'assurer que les développements des aires d'expansion, souvent situées dans un contexte plus rural, offrent une connectivité adéquate de la trame urbaine aux quartiers existants, notamment en terme de déplacements actifs et de sécurité. On répond qu'il est prévu de demander aux développeurs d'assurer une connectivité avec les réseaux adjacents (tout mode confondu), mais que la Ville ne dispose pas des outils à l'heure actuelle pour imposer aux promoteurs d'assurer le prolongement des réseaux au-delà de leurs terrains ou qu'ils défraient les coûts de tels aménagements;
- On demande de planifier l'ouverture de nouvelles écoles dans les quartiers à développer avant même la réalisation de projets domiciliaires. On répond que les espaces réservés aux écoles doivent être intégrés à la réflexion lors de l'ouverture d'une aire d'expansion;
- On demande d'instaurer des mécanismes de consultations citoyennes, pas nécessairement prévues par la Loi, pour y inclure toutes les parties prenantes et s'assurer d'une acceptabilité sociale des projets. On répond que malgré la situation sanitaire actuelle, le processus de consultation suit son cours et plusieurs commentaires ont été reçus;
- On ne peut pas imposer aux promoteurs de tenir des consultations citoyennes en amont de la conception d'un projet;
- La Ville devra se doter de meilleurs outils pour protéger les arbres individuellement et du couvert forestier en général. Les PIIA dans leur ensemble sont en cours de révision, dont fait partie le PIIA sur les boisés de protection et d'intégration;
- On demande d'ajouter les critères d'évaluation suivants au PIIA projets d'envergure : la présence de jardins communautaires, de parcs et centres communautaires, une validation auprès du service de l'environnement et que tout nouveau projet soit un écoquartier;
- La Ville travaille en collaboration avec Société de transport de l'Outaouais pour s'assurer d'une desserte de transport en commun dans les nouveaux développements;
- Il y a urgence de compléter le processus de concordance afin de se doter d'outils pour permettre un développement intelligent lors de l'ouverture des aires d'expansion;
- La trame urbaine dans les aires d'expansion devrait être quadrillée seulement, à moins de contraintes naturelles, pour favoriser le transport actif. De plus, une typologie d'habitation diversifiée devrait être offerte, comme exposé dans la Politique d'habitation;
- On demande de vérifier pourquoi la zone entre le secteur résidentiel et le secteur industriel sur le chemin Pink n'est pas incluse dans les zones couvertes par le PIIA projets d'envergure;
- Un membre souhaiterait que soient rendues publiques les justifications d'un promoteur concernant les critères à remplir qui sont prévus au SADR pour ouvrir une aire d'expansion, ainsi que la négociation de l'application de ces critères entre le SUDD et le promoteur, pour que les personnes concernées dans une aire d'expansion puissent intervenir. On lui répond qu'on applique ce qui est inscrit au SADR. L'accès à l'information permet de partager les études réalisées par la Ville, mais pas celles réalisées par le promoteur.

8. Proposer la mise en oeuvre de mesures et correctifs pour assurer la qualité d'eau des plages – Point d'information.

Ce point est présenté à titre informatif et présente le bilan de la qualité de l'eau de baignade pour l'année 2019 et les nouvelles mesures qui seront mises en place pour la saison 2020. Toutes les mesures présentées sont opérationnelles et ne touchent pas l'aménagement des plages.

Le document *PowerPoint* « Qualité de l'eau des plages » est présenté aux membres. Cette présentation a pour objectif de présenter le mandat et les membres du comité interservice de la qualité de l'eau des plages, le bilan de la saison estivale 2019 et la programmation pour la saison estivale 2020.

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

- On suggère d'intégrer au comité interservice l'organisme Garde-rivières Outaouais. Il est fondamental de s'adjoindre d'une expertise externe. On demande de revenir sur la façon d'intégrer cet organisme au comité;
- L'organisme Garde-Rivières Outaouais possède une expertise en échantillonnage et analyse des eaux. Pour une éventuelle collaboration, il faudra s'assurer que leurs pratiques soient conformes à celles de la Ville;
- Concernant le projet pilote de fermeture préventive des plages en cas de pluie, les plages qui ne sont pas affectées par les surverses n'obtiendront pas les mêmes résultats; il faudrait faire une validation quotidienne, pour savoir s'il est préférable d'y aller avec une modélisation ou des tests quotidiens. On répond que la pluie locale a un effet direct sur la qualité de l'eau des plages, avec ou sans surverse;
- Des échantillonnages seront prélevés lorsque la modélisation projettera des résultats hors normes, pour confirmer s'il y a corrélation;
- L'obtention de la certification *Blue Flag* est un projet porté par le service des loisirs; le processus est en cours et exige le respect de 33 critères pour l'obtention de la certification. L'objectif est d'obtenir cette certification pour 2021;
- Le manque de normes d'entretien des plages à la Ville de Gatineau (ex. : passage de la machinerie, ramassage des déchets amenés par la pluie) amène beaucoup de problématiques. Un suivi sera effectué à ce sujet auprès des services municipaux concernés;
- On ne sait toujours pas quelles seront les consignes du ministère de la Santé publique pour l'ouverture des plages et piscines en 2020;
- Il y a actuellement un enjeu de capacité au laboratoire municipal, en raison de la pandémie et des effectifs réduits; les efforts sont portés sur la qualité des eaux potables et usées;
- Des pistes de solutions ont été élaborées pour l'aménagement de plages, mais avant de faire des demandes de financement, il faudra analyser la qualité des sols;
- Les organismes en environnement sont engagés à la pièce, tandis qu'un partenariat amènerait une symbiose plus importante. On répond qu'en amont, on devra faire une analyse de la structure de la Politique environnementale.

9. Varia

a) Milieux humides et hydriques

On demande si la réalisation du Plan régional des milieux humides et hydriques sera déléguée à l'interne ou à l'externe, et avec qui il faudra interagir pour en faire la planification. On répond que le SADR possède un cadre de référence de gestions des milieux naturels et intégrés. De plus, des démarches auprès du gouvernement du Québec sont en cours. Les membres seront informés de l'avancement de ce dossier à la prochaine séance de la CDTHE.

b) Vente de terrains municipaux

Un membre mentionne que l'information n'est pas rendue disponible lorsque le conseil municipal procède à une vente de terrain qui lui appartient. Il fait référence à un terrain qui a été vendu l'année dernière et qui a fait l'objet d'une mobilisation citoyenne pour contrer la vente, puisque le terrain possède une très forte valeur écologique et un potentiel archéologique. La vente a ensuite été suspendue. Il demande à ce que les ventes de terrains municipaux fassent l'objet d'une approbation par la CDTHE. On lui répond que cela implique toute sorte d'enjeux, mais que nous prenons note de sa demande.

10. Levée de la séance.

La séance est levée à 12 h 08.