

**COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'HABITATION**

PROCÈS-VERBAL

1^{ère} séance tenue le 20 avril 2022 à 15 h
Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Daniel Champagne, président – Conseiller, district du Versant (n° 14)
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Nicolas Brisson – Industrie de la construction
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, développement du territoire
Benoit Delage – Organisme, développement du territoire
Katia Brien-Simard – Organisme, habitation
Éric Tremblay – Organisme, habitation
Luc Gagné – Citoyen
Daniel Gay – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes
David Leclerc – Chef, bureau de coordination du centre-ville

Ressource externe

Kathleen Barrette – Responsable expérience client et marketing, Société de transport de l'Outaouais

Autres personnes présentes

Steve Moran – Conseiller, district de Hull-Wright (n° 7)
Louis Sabourin – Conseiller, district de Limbour (n° 10)
Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Olive Kamanyana – Conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (n° 13)
Martin Bisson – Attaché politique, bureau de la mairie
Audrey Bureau – Attaché politique, bureau de la mairie
Laurence Gillot – Conseillère stratégique
Catherine Leclerc – Attachée politique
Myriam Gilbert – Attachée politique

ABSENCES :

Membre

Sophie Lamothe – Citoyenne

Ressource interne

M^{me} Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

Puisqu'il s'agit d'une nouvelle commission, on fait un tour de table et les membres se présentent un à un.

Le président demande aux membres de prévoir environ deux heures trente minutes par séance, et annonce qu'il ne souhaite pas tenir des séances de plus de trois heures, à part exception. Une période de temps bien définie sera allouée à chaque sujet, incluant la période de questions. S'il reste des questions à la fin d'une période, ces questions seront traitées à la toute fin de la séance, avant le point varia. Le président considère qu'il est important que l'ensemble des membres puissent assister à toutes les présentations sans déborder de la plage horaire prévue au calendrier.

Le président opte pour le statu quo concernant la tenue des séances en mode virtuel, et ce, probablement jusqu'à la fin de l'année. Que les séances soient en virtuel ou en présentiel, les objectifs demeurent les mêmes. De plus, on trouve intéressant d'un point de vue environnemental qu'il ne soit pas nécessaire de se déplacer pour assister aux séances.

La priorité est de laisser la parole aux membres. Les discussions entre élus sont destinées au conseil municipal.

Les membres auront l'occasion d'intervenir seulement à la toute fin d'une présentation. Chaque intervention devra être concise.

Le respect durant les séances est fondamental. Si quiconque émet des propos abusifs, son droit de parole sera interrompu et son poste à la commission, destitué.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

4. Présentation du plan de travail 2022 de la Commission sur le développement du territoire et l'habitation – Recommandation

Un plan de travail d'une année est proposé aux membres, en raison de l'évolution rapide des enjeux. Le tout sera réévalué en fin d'année, et on proposera ensuite aux membres un plan de travail pour l'année 2023.

Le document *PowerPoint* « Plan de travail 2022 – Commission sur le développement du territoire et l'habitation » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mandat de la commission;
- Cadre de réalisation;
- Composition de la commission;
- Proposition de plan d'action 2022;
- Recommandation.

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

- On demande s'il relève de la Commission sur le développement du territoire et de l'habitation (CDTH) de faire le suivi du plan d'action de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021, et de la réviser à son terme. On répond que le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) a procédé au monitoring de chaque action de la Politique, bien qu'il soit difficile d'en faire le monitoring en raison de la pléthore de moyens de mise en oeuvre. On suggère qu'en fin d'année 2022 ou début 2023, à la lumière des constats du comité choc, soit évalué la pertinence d'actualiser ou d'adopter une nouvelle Politique d'habitation;
- Plusieurs actions sont en cours concernant l'habitation : le comité choc, la Stratégie sur le logement abordable et de nouveaux programmes des gouvernements provincial et fédéral;
- Le comité choc, qui découle du comité exécutif, rapporte ses avancées au conseil municipal. Son mandat est plus opérationnel;
- La Table de concertation en logement est pour l'instant mise sur la glace au profit du comité choc;
- On demande s'il est possible d'ajouter au plan de travail les thèmes des minimaisons, du droit de préemption, du logement étudiant, de la salubrité et de la « rénoviction », et d'ajouter des séances ou de créer des sous-comités. On répond qu'on souhaite adopter un plan de travail 2022 réaliste que la Commission pourra livrer. Le nombre de séances annuelles proposées est conforme à la gouvernance de la Ville;
- La nouvelle Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire fera partie des discussions de la Commission concernant le Schéma d'aménagement et de développement (SAD);
- Une plateforme de discussion sera créée pour permettre aux présidences des différents comités et commissions une plus grande transversalité et une meilleure concertation;
- La réalisation d'un Plan des milieux humides et hydriques et une obligation provinciale et ce plan doit être livré en juin. On estime que la consultation citoyenne concernant cette démarche est importante. On répond qu'il pourrait être intéressant de présenter un point d'information à ce sujet à la séance du 8 juin;
- Si pertinents et nécessaires, des sujets ou des séances pourraient être ajoutés au plan de travail.

R-CDTH-2022-04-20/01

CONSIDÉRANT QUE le conseil, par sa résolution numéro CM-2017-627 du 4 juillet 2017, adoptait les statuts et règlements des comités et commissions;

CONSIDÉRANT QUE le conseil, par sa résolution numéro CM-2021-878 du 14 décembre 2021, modifiait les statuts et règlements de la Commission du développement du territoire, de l'habitation et de l'environnement pour faire place à deux nouvelles commissions, soit la Commission du développement du territoire et de l'habitation ainsi que la Commission sur l'environnement et à la lutte aux changements climatiques;

CONSIDÉRANT QUE le conseil, par sa résolution numéro CM-2022-146 du 15 février 2022, adoptait les statuts et règlements de la nouvelle Commission sur le développement du territoire et l'habitation;

CONSIDÉRANT QUE les statuts et règlements des comités et commissions indiquent que chaque commission et comité doit soumettre au conseil municipal un bilan des activités inscrites dans le plan de travail, ainsi qu'un plan de travail général pour une période de deux ans;

CONSIDÉRANT QUE la Commission du développement du territoire et de l'habitation, lors de sa séance ordinaire du 20 avril 2022, a recommandé le dépôt au conseil du plan de travail 2022 de la Commission;

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil d'adopter le plan de travail 2022 de la Commission du développement du territoire et de l'habitation, tel que présenté.

RECOMMANDÉ

5. **Suivi du plan d'action 2021-2025 du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville – Information**

Le document *PowerPoint* « État d'avancement du plan d'action 2021-2025 – Programme particulier d'urbanisme du centre-ville » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Contexte;
- État d'avancement des actions;
- Adaptations réglementaires à l'étude en 2022.

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

- On apprécie que le projet de la Fonderie soit de retour à la table de discussion, et qu'on procède à une analyse comparative des hauteurs du PPU;
- La seule obligation légale pour qu'une ville puisse adopter une stratégie d'inclusion du logement abordable et un règlement qui en découle est qu'une Ville mentionne cette intention dans son Plan d'urbanisme, ce qui a été fait par la Ville de Gatineau;
- Le gouvernement provincial a créé le Programme d'habitation abordable Québec, qui vise le marché des promoteurs privés et qui est possiblement une réponse à certains défis rencontrés par la Ville de Montréal par rapport à son propre règlement d'inclusion du logement abordable. On propose de faire un tour d'horizon à la séance de juin;
- Lorsque les fonds du programme de subvention à la construction résidentielle au centre-ville seront épuisés, et que ce programme sera révisé en 2023, l'occasion d'obliger l'inclusion de logements sociaux et familiaux aux projets de construction résidentielle au centre-ville pourra être évaluée;
- La piste cyclable sur la rue Eddy qui se retrouve au Plan directeur du réseau cyclable n'est pas inscrite dans les cartes du PPU. Cela s'explique par le fait que les cartes du PPU n'ont jamais été mises à jour. Le plan d'action 2021-2025 du PPU annonce cette mise à jour, pour que tous les documents de planification soient au même niveau. Cette mise à jour uniformisera également les cartes concernant les rues partagées projetées sur les rues Taylor et Morin;
- Le site de l'aréna Robert-Guertin fait partie du secteur Carrière-Brasserie, pour lequel il n'y a pas eu de planification depuis l'adoption du PPU;
- Le plan d'action du PPU demeure très chargé d'ici son terme en 2025. Il est un peu tôt pour penser à sa révision. La rédaction du PPU s'est échelonnée sur trois ans et a mobilisé l'ensemble de la communauté. La priorité demeure la réalisation de ce plan d'action très ambitieux, minimalement pour les deux prochaines années. On propose d'évaluer au début de l'année 2024, avec la participation du conseil et de la communauté, de ce qui adviendra de la suite du PPU après 2025;
- On apprécie l'inclusion au PPU de la notion de place publique éphémère. L'ancrage entre les projets éphémères et la planification à long terme est primordial;
- On souhaiterait que soient inscrites au bilan les relations avec le gouvernement fédéral, la CCN et les tables de partenaires du centre-ville, pour s'assurer que leur collaboration soit pérenne;
- Les manquements à l'aspect environnemental de la zone d'innovation ont été soulignés par le gouvernement provincial. Cet aspect doit être travaillé pour s'assurer d'une acceptabilité sociale du projet, et pour assurer son financement;
- Le projet de rénovation de l'imprimerie nationale est primordial pour l'île de Hull, notamment pour son potentiel de transition énergétique. Le conseil doit travailler dès maintenant sur son objectif de carboneutralité d'ici 2050;
- On croit que l'impact du télétravail est sous-estimé et qu'il peut nuire à l'atteinte des objectifs des 10 000 nouveaux résidents et 4000 nouveaux logements au centre-ville. L'attractivité d'un centre-ville est étroitement liée à la proximité du travail. On répond que le centre-ville est très dépendant des emplois fédéraux. La pandémie a démontré de la nécessité d'une diversification des usages. Le défi est d'atteindre un équilibre dans la typologie de logements offerts, dont du logement abordable. Un environnement diversifié permet d'offrir un milieu de vie plus attrayant;
- Le projet d'épicerie communautaire près de l'aréna Robert-Guertin est toujours existant;
- L'Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) est impliqué auprès des organismes admissibles au Programme d'habitation abordable Québec pour en faciliter la coordination. Tous les acteurs ciblés par le programme, publics et privés, sont impliqués au sein du comité choc;
- Le PPU centre-ville constitue un bon exemple d'une vision d'ensemble stratégique. L'urgence concernant le logement y est bien visible, mais on aimerait sentir davantage celle concernant le climat, notamment au niveau de l'efficacité énergétique des constructions;
- Le PPU centre-ville pourrait être un modèle ou projet pilote pour d'autres noyaux villageois, comme pour le secteur du Plateau;

- La CDTH est responsable du Schéma d'aménagement et de développement, et le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du Règlement de zonage. Pour toutes modifications au Règlement de zonage, le CCU doit donner son avis au conseil;
- La conservation de la centralité du pôle qu'est le centre-ville est particulièrement importante pour éviter le déplacement de résidents à l'extérieur des limites de la ville;
- L'abordabilité du logement est un enjeu certainement nord-américain et possiblement européen, en raison d'une hausse des prix importante qui dépasse le centre-ville. La stratégie d'inclusion du logement abordable doit se faire dans le cadre du Plan d'urbanisme;
- L'harmonisation des hauteurs recommandées au PPU et autorisées au Règlement de zonage est pressante. Des projets sont bloqués pour cette raison;
- Le Bureau de coordination du centre-ville n'a pas été créé pour se substituer aux différents partenaires et services municipaux. Son mandat est de coordonner et d'assurer une vue d'ensemble pour optimiser les actions de la Ville. Il relève de la direction générale. Il coordonnera également la Table de concertation du centre-ville;
- Lors de la rédaction du PPU, l'objectif des 10 000 nouveaux résidents ne visait pas de clientèles précises. L'objectif a été établi pour permettre le soutien et la vitalité du centre-ville. Un bilan des programmes de subventions devra être réalisé prochainement. Au besoin, une réflexion plus poussée pourrait être menée pour attirer des clientèles précises.

6. Suivi des modifications au Schéma d'aménagement et de développement à la suite de l'exercice de concordance – Information

Le document *PowerPoint* « Modifications au Schéma d'aménagement et de développement à la suite de l'exercice de concordance – État de la situation » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;
- Les projets de règlements adoptés;
- Démarches auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH);
- Prochaines étapes;
- Recommandation.

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

- On assure les membres que toutes les modifications se situent à l'intérieur du périmètre urbain actuel, et que ce périmètre demeure inchangé;
- On précise la définition d'une zone industrielle de salubrité, qui est un secteur de la ville voué à des activités industrielles lourdes, comme pour la gestion des matières résiduelles;
- Advenant un rejet du MAMH, aucun délai n'est prescrit dans la Loi pour que la Ville puisse redéposer des demandes d'ajustement au Schéma d'aménagement et de développement.

R-CDTH-2022-04-20/02

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de poursuivre la démarche visant l'adoption par le conseil municipal des projets de règlement 2050-5-2021 (distance d'éloignement de la zone industrielle de salubrité), 2050-6-2021 (agrandissement de la structure urbaine du pôle des Allumetières), et 2050-8-2021 (secteurs d'exception).

R-CDTH-2022-04-20/03

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil d'ajuster le projet de règlement 2050-7-2021 (chemin de la Montagne / Est du parc industriel Pink) et limitant l'agrandissement de l'affectation résidentielle aux terrains situés le long du chemin de la Montagne et poursuivre la démarche visant son adoption.

R-CDTH-2022-04-20/04

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de conserver tel quel le projet de règlement 2050-4-2021 (corrections cléricales aux grandes affectations du sol et ajustements

mineurs) comprenant l'item « rue St-René Est / rue Sunset » et poursuivre la démarche visant son adoption.

RECOMMANDÉS

7. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

8. Levée de la séance.

La séance est levée à 17 h 44.