

**COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'HABITATION**
PROCÈS-VERBAL

4^e séance tenue le 12 octobre 2022 à 15 h 01
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
Nicolas Gagné – Communauté économique
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, développement du territoire
Benoit Delage – Organisme, développement du territoire
Katia Brien-Simard – Organisme, habitation
Éric Tremblay – Organisme, habitation
Sophie Lamothe – Citoyenne
Luc Gagné – Citoyen
Daniel Gay – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets, planification et mise en valeur du territoire, SUDD

Ressource externe

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

Autres personnes présentes

Mike Duggan – Conseiller, district de Pointe-Gatineau (n° 12)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Catherine Leclerc – Attachée politique

Séance publique

15 h 01

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

On souligne que la présentation pour le point 6 à l'ordre du jour concernant le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Aylmer n'a pas été envoyée aux membres en amont de la séance. Le président mentionne qu'il n'est pas acceptable de recevoir la présentation séance tenante, puisqu'il est nécessaire pour les membres de se préparer avant la séance.

L'ordre du jour est adopté avec l'ajout aux varia de trois points sur les sujets suivants :



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

- Le mode de tenue des séances;
- Le plan de travail de la commission;
- Le comité choc.

On rappelle que le comité choc ne relève pas de la Commission, mais du comité exécutif.

3. Période de questions du public

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

4. Approbation et signature du procès-verbal de la 3^e séance tenue le 14 septembre 2022

On demande de retirer le texte à la septième puce des questions, réponses et commentaires du point 5. On précise que le groupe Altus ne s'est pas penché sur la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Il s'est penché sur le règlement pour une métropole mixte entrée en vigueur en avril 2021. On ne peut donc pas remettre en question la méthodologie de l'étude de la stratégie, puisqu'elle n'a pas été étudiée.

On propose d'ajouter au dernier procès-verbal les préoccupations soulevées concernant des propos inexacts au lieu de retirer le texte.

Le procès-verbal de la 3^e séance tenue le 14 septembre 2022 est approuvé par les membres, avec l'ajout de la réponse d'un membre au commentaire sur la méthodologie de l'étude du groupe Altus.

5. Mise à jour du monitoring du Schéma d'aménagement et de développement (SAD), et de la refonte du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – Information

Lors du mandat précédent de la Commission, on avait convenu que le monitoring du SAD et la refonte du PIIA seraient présentés à la Commission. Généralement, la Commission transmet des recommandations au conseil municipal, mais dans ces cas-ci, les recommandations seraient adressées au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), qui lui transmettra des recommandations au conseil municipal. On estime que le travail sera ainsi doublé. On croit qu'il n'est pas nécessaire d'alourdir un processus déjà complexe et que les membres, s'ils le souhaitent, auront l'occasion de commenter ces documents dans le cadre des travaux du CCU.

On précise que le monitoring du SAD prévoit 2 volets. Le premier volet concernait des changements réglementaires pour proposer des solutions à des irritants du SAD. Cinq différents projets de règlement ont été présentés au conseil à ce sujet. Le deuxième volet concerne le monitoring du SAD pour permettre de mesurer son avancement. Que ce soit pour le SAD et le PIIA, le rôle de la Commission est de recommander au conseil de grandes orientations, et elle n'a pas à se prononcer sur le texte réglementaire qui s'en suit. Seul le CCU se sert directement de ces documents dans ses recommandations au conseil lorsque des projets lui sont présentés, comme pour les projets de PIIA, qui ne passent pas par la CDTH.

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

- On aurait souhaité que la Commission poursuive l'évolution de ces projets, puisque ces processus sont majeurs et que la Commission profite d'une grande expertise;
- On préfère les présentations plus englobantes, qui expliquent les grands jalons, aux présentations sur des changements réglementaires précis. On apprécierait si la Commission pouvait continuer à être informée de ces grands jalons;
- Le texte du nouveau règlement sur les PIIA sera d'abord présenté au CCU, puisque ce Comité est l'instance qui utilise les critères d'évaluation de ce règlement pour transmettre des recommandations au conseil. Les textes des règlements de concordance ont aussi été présentés au CCU, et les grandes lignes avaient été présentées auparavant à la Commission;
- Le règlement sur les PIIA actuel est entré en vigueur en 2005 et s'est considérablement alourdi depuis. Il est maintenant composé d'une trentaine de chapitres, et certains chapitres se

superposent sur des territoires donnés. On souhaite simplifier ce règlement pour faciliter son application discrétionnaire par le CCU, entre autres;

- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* exige la tenue d'une consultation publique après une première lecture d'un projet de règlement au conseil. La Ville de Gatineau se distingue par son processus participatif officieux avant cette première lecture par le conseil, comme par la tenue de séances de consultations publiques, de séances portes ouvertes et par la création de comités particuliers et de suivis pour s'assurer de la participation de toutes et de tous;
- Les membres sont d'accord à ce qu'on continue de présenter ces sujets à la Commission de manière plus englobante sans tomber dans le texte réglementaire. On demande que ce soit ajouté au plan de travail 2023 de la Commission.

6. Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Aylmer – Analyse et réflexion

On présente aux membres les constats du diagnostic participatif élaboré dans la dernière année à l'aide d'un consultant. Une séance publique de présentation des résultats aura lieu à ce sujet le 17 novembre prochain. Cette présentation était prévue depuis un bon moment, mais a pris du retard.

Le document *PowerPoint* « PPU du Vieux-Aylmer » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Mise en contexte;
- Activités participatives;
- Caractérisation et diagnostic participatif;
- Prochaines étapes.

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

- On comprend qu'un PPU ne sert pas seulement qu'à promouvoir la préservation, mais aussi à aider au développement;
- Un PPU permet d'encadrer plus précisément la planification du secteur, notamment au niveau du nombre d'étages autorisé;
- Les deux thématiques qui reviennent le plus lors des activités participatives sont le patrimoine et la mobilité;
- L'âge moyen de la population dans certains secteurs est considéré et les aménagements seront réalisés en conséquence, notamment pour les personnes âgées;
- On apprécie que la Ville se donne une marge de manœuvre pour possiblement revoir à la baisse le périmètre proposé du PPU s'il n'est pas opportun d'y appliquer un tel niveau de planification sur l'ensemble du périmètre. Un très gros PPU complique la mise en œuvre et l'opérationnalisation;
- On apprécie l'ouverture de la discussion sur les oppositions entre le patrimoine et la transformation d'un milieu considéré assez complet. Néanmoins, ce milieu demeure un endroit névralgique pour y ajouter des résidents en raison des infrastructures déjà existantes;
- On doit se concentrer sur un narratif fort et sur la participation de la population afin qu'elle soit partie prenante du processus pour conserver son attention et sa motivation. On répond que le premier document qui sera remis au consultant choisi sera le rapport de caractérisation et le diagnostic participatif. On ajoute qu'un mécanisme de suivi, soit le comité aviseur, est composé de membres du conseil du quartier et de gens du milieu qui représentent des organismes ou commerçants. Un des rôles du comité aviseur est d'être garant du processus participatif;
- On rappelle de faire parvenir aux membres les documents de présentation plus tôt en amont de la séance.

7. Varia

Le président revient sur le commentaire d'un membre en début de séance concernant le procès-verbal de la 3^e séance du 14 septembre 2022. Il précise que sera ajouté à ce procès-verbal le commentaire qu'a fait le membre lors de cette séance et qui n'y a pas été inscrit.

a) Le mode de tenue des séances

Le président informe les membres que la séance du 14 décembre se déroulera en virtuel, et que le soutien par une firme externe pour permettre la webdiffusion des séances est arrivé à échéance. Pour des raisons techniques, il propose donc de revenir à des séances en présentiel à partir de 2023. Si des membres ont des préoccupations par rapport au retour des séances en présentiel, ils sont invités à écrire un courriel au président.

Le secrétaire mentionne que des salles hybrides sont maintenant à la disposition des comités et commissions. Ces salles permettent aux membres d'assister aux séances en présentiel ou en virtuel. Le président estime qu'il s'agit d'une meilleure alternative. On propose de revenir avec plus de précisions à ce sujet lors de la prochaine rencontre.

b) Le plan de travail de la commission

Les présidences de l'ensemble des comités et commissions se rencontreront pour présenter l'avancement de leurs plans de travail 2022. Le plan de travail 2023 de la Commission du développement du territoire et de l'habitation est en cours d'élaboration. Le président rappelle qu'il ne souhaite pas que les séances de la Commission s'étirent sur une période de quatre heures et qu'il préfère des séances d'un seul sujet, ou au maximum deux, mais qui laissent place à de bonnes périodes d'échanges. Le plan de travail 2023 en tiendra compte. Le président ciblera les priorités du conseil pour 2023 avec les membres élus de la Commission, et s'assurera que les attentes des membres non élus soient considérées.

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

- On souligne que le plan de travail 2022 a été chamboulé et que la présentation de certains dossiers, dont le chantier de l'arbre et le monitoring au SAD, a été reportée. On demande si la présentation prévue en décembre sur la stratégie d'inclusion de logements abordables sera maintenue. On répond par l'affirmative, et on ajoute que les alternatives proposées par la Commission lors de la séance du 14 septembre seront présentées au conseil;
- On précise que plusieurs mesures ont été réalisées concernant le chantier de l'arbre, principalement des modifications au règlement de zonage. La seule mesure qui n'a pas encore été réalisée est la refonte du PIIA. L'actuel règlement sur les PIIA est extrêmement complexe. On propose d'intégrer les nouvelles mesures seulement dans le nouveau corpus réglementaire du PIIA, et non dans l'actuel règlement sur les PIIA, pour ne pas dédoubler les présentations à la Commission et les adoptions par le conseil. Cette approche sera proposée au plan de travail 2023 de la Commission. Le plan de foresterie urbaine est un plan distinct qui fonctionne par lui-même, et qui n'exige pas de modifications au règlement de zonage ou au règlement sur les PIIA.

c) Le comité choc

Depuis sa création, cinq rencontres du comité choc ont été tenues. Le mandat de ce comité vise deux axes. Le premier axe concerne les outils réglementaires, les leviers, etc. Le comité reçoit différents invités pour discuter de projets ou leviers probables, que ce soit par exemple pour mettre à profit les budgets et interventions du gouvernement fédéral, ou pour discuter de projets de logements sociaux, abordables ou de coopératives d'habitation. L'objectif est d'augmenter l'efficacité de la Ville auprès des promoteurs, et de tous ses partenaires. On note une volonté commune des organismes et du secteur privé de contribuer à trouver des solutions à la crise du logement. La Ville devient une courroie entre les promoteurs et les différents programmes de subventions.

Le deuxième axe vise à créer un tableau complet de tous les projets de logements abordables et sociaux. Les requérants qui souhaitent voir leur dossier avancer peuvent s'adresser au comité choc. Le comité cherche à faciliter l'avancement des dossiers de façon pragmatique, administrative, et ne tombe pas dans la philosophie et les grandes orientations.

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

- On apprécie les échanges d'informations au niveau opérationnel entre le comité choc et les différents groupes, ce qui permet de trouver des solutions pour faire avancer les projets. La Ville de Montréal a créé un comité similaire;
- L'objectif de la création de ce comité est de s'attaquer à la crise du logement;
- On trouve intéressant de parler de ce comité, mais on aimerait avoir accès à l'avancement de ses travaux sur le site de la Ville. On répond que l'objectif est de rendre publiques les séances de ce comité. Les discussions à ce sujet ont commencé;
- Un membre aimerait connaître le nom de la personne de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui a rencontré le comité choc. On propose de lui revenir avec cette information.

8. Levée de la séance.

La séance est levée à 16 h 35.