



Mémoire de l'Association des résidants de l'île de Hull

Déposé dans le cadre de la

Mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau

Janvier 2017

Qu'est-ce que l'Association des résidants de l'île de Hull?

L'Association des résidants de l'île de Hull (ARIH) se veut un lieu de prise de décision collective où les citoyens s'approprient leur pouvoir de transformation personnelle, sociale et communautaire en vue d'une meilleure qualité de vie à l'intérieur du centre-ville de Gatineau. Conformément aux articles 4 et 5 de ses règlements généraux, elle se doit de défendre et de promouvoir les intérêts des citoyens de l'île de Hull.

Dans le cadre de la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau, l'ARIH dépose aujourd'hui ce mémoire afin de contribuer à la consultation, tout en soulignant d'emblée l'effort de la Ville d'entamer une démarche consultative auprès des citoyens. Les questions relatives à l'habitation sur l'île de Hull s'avèrent d'actualité, le centre-ville étant un terrain fertile aux grands projets. Et qui dit grands projets dit grandes transformations. Celles-ci touchent de près les diverses populations résidant dans le secteur. Consciente que la Politique s'adresse à l'ensemble de la Ville de Gatineau, l'ARIH abordera le territoire pour laquelle sa mission est vouée, c'est-à-dire le cœur du centre-ville, tout en demeurant sensible à la cohésion d'une ville dans son ensemble.

Ce mémoire comporte quatre parties :

- Vision de l'ARIH en termes d'habitation, de développement et d'aménagement;
- Positions de l'ARIH relativement à l'habitation;
- Référence à l'événement Confluences organisé par l'ARIH;
- Recommandations de l'ARIH pour la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville.

1) Vision de l'ARIH en termes d'habitation, de développement et d'aménagement

L'ARIH porte une vision en matière d'habitation, et ce, conformément à sa mission et à ses actions. Il s'agit d'une vision portée par ses membres et réfléchie dans les espaces démocratiques de l'Association pour défendre et promouvoir les droits et intérêts des résidants de l'île. Voici, à ce titre, quelques-unes des positions que l'ARIH a prises au fil du temps relativement aux thèmes entourant la mise à jour de la Politique d'habitation. La vision de l'ARIH repose sur diverses composantes de l'habitation, notamment en misant sur des projets qui :

∞ Logement et habitation

- densifient la population résidentielle à l'échelle humaine (non uniquement des bâtiments en hauteur);
- encouragent la diversité de l'offre de logements de qualité pour les familles, les individus et les retraités et qui s'adressent à des populations de différents milieux socioéconomiques;
- encouragent l'harmonie architecturale dans les efforts de revitalisation ou de redéveloppement;

∞ Transport

- limitent la construction d'aires de stationnement pour encourager le transport actif et écologique;
- contribuent à améliorer l'accessibilité et les déplacements au centre-ville pour les piétons, les cyclistes et les utilisateurs du transport collectif;

∞ Patrimoine

- intègrent les éléments du patrimoine;
- respectent le caractère architectural du secteur patrimonial et se marient harmonieusement à l'ambiance du milieu;
- protègent et développent les sites patrimoniaux et historiques;

∞ Village urbain

- favorisent l'intégration des familles;
- favorisent l'interaction entre les résidants et leur voisinage au moyen de passages ou de passerelles;
- favorisent le développement de l'emploi local, l'accès aux services de proximité et de base en santé et en éducation;
- développent la valeur identitaire et le sentiment d'appartenance;
- favorisent le développement commercial à vocation mixte (cafés, musées, restaurants, bars, bureaux) autour d'un projet de centre-ville;

∞ Aménagements urbains durables

- respectent les résidants grâce à des mesures qui atténuent les effets environnementaux (pollution par le bruit ou la lumière, vent dû à l'effet de corridor) et qui tiennent compte des normes de construction vertes;
- préviennent les îlots de chaleur;
- contribuent aux espaces verts comme éléments structurants de la trame urbaine et comme lieux de destination et de rassemblement;

∞ Densification urbaine

- respectent une approche raisonnée permettant une mixité sociale et une offre adaptées en terme d'habitation aux diverses populations;
- encouragent la construction sur les terrains vacants;
- respectent l'interface entre les zones de densités différentes et en périphérie des secteurs patrimoniaux.

2) Positions de l'ARIH relativement à l'habitation

L'ARIH prend parfois position lorsque de grands enjeux touchent les droits et les intérêts de ses membres. En voici quelques-unes.

∞ Respect intégral du Programme Particulier d'Urbanisme (PPU)

L'ARIH adhère intégralement au programme particulier d'urbanisme (PPU), démarche justement concertée entre les divers acteurs du secteur du centre-ville et dont les objectifs sont indissociables de ceux de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau. L'acceptabilité sociale repose, entre autres, sur le respect des règles du jeu qu'on s'est données collectivement.

Également;

- ∞ [Déclaration commune : Transport en commun écologique dans l'ouest de Gatineau](#)
- ∞ [Déclaration commune d'associations de la Ville de Gatineau quant au développement du quartier du Musée](#)

3) Confluences : un événement qui parle!

Afin de promouvoir les alternatives possibles au développement sur l'île de Hull, et ce, à l'échelle humaine et en tenant compte de la qualité de vie des résidants au quotidien, le Comité d'urbanisme de l'ARIH proposait un panel d'acteurs et d'actrices s'intéressant à différents aspects du développement de l'île de Hull lors de l'événement Confluences, lieu de réflexion citoyenne, le 19 mai 2016. Notez que le panel est libre de ses opinions et que l'ARIH n'adopte pas forcément les idées évoquées. Il est possible de visionner en cliquant ici la [version intégrale des présentations et de la période de questions](#) sur YouTube.

Comme il s'agit d'une initiative citoyenne, le contenu de cet événement mérite d'être pris en compte et d'inspirer les décideurs qui mettront à jour de la Politique d'habitation. Il s'agit d'un travail acharné entre citoyens, professionnels, professeurs, associations et étudiants qui illustre, non pas une neutralité, mais bien des opinions et des visions qui se rencontrent dans un échange sur le développement et l'aménagement de nos milieux de vie.

4) Recommandations de l'ARIH pour la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville

Enfin, voici quelques recommandations à prendre en compte pour une Politique d'habitation conforme aux aspirations des résidants et à la vision de l'ARIH. Elles s'ajoutent à celles énoncées dans le [Rapport d'évaluation de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau](#).

- 1) Respecter le PPU et limiter les dérogations.
- 2) Agir immédiatement en freinant l'étalement urbain, et ce, par des moyens concrets.
- 3) Augmenter le quota de logements sociaux au centre-ville, à l'objectif 3.2, tout en insistant sur l'objectif 2.2.3.
- 4) Freiner les projets d'envergure proposant majoritairement des unités pour personnes seules ou couples bien nantis par des mesures concrètes. Il faut dépasser l'objectif 2.1.1 de sensibilisation dans la version préliminaire pour un objectif concret et mesurable.
- 5) Instaurer un incitatif pour des projets de construction s'adressant essentiellement à de nouvelles familles au centre-ville.
- 6) Pour l'orientation 4, demeurer sensible à l'embourgeoisement (gentrification) au centre-ville et aux phénomènes liés aux inégalités sociales qu'engendre la revitalisation.
- 7) Prévoir une procédure qui permettra d'expérimenter de nouvelles formes d'habitation urbaine attrayantes et abordables, particulièrement sur l'aspect réglementaire auquel les citoyens pourraient se heurter dans leurs projets.

- 8) Inclure les citoyens et les acteurs concernés dans l'élaboration d'une stratégie pour « adapter le processus d'approbation et d'évaluation des projets visant à faciliter la négociation entre la Ville et les promoteurs en prévoyant en amont un processus d'implication des citoyens à l'égard des propositions de développement résidentiel » (Version préliminaire, p. 13).
- 9) Intervenir dans la problématique des terrains de stationnement dans toute sa complexité, qui a une incidence directe sur le développement des projets d'habitation au centre-ville.
- 10) Proscrire les termes s'apparentant au service à la clientèle. Les citoyens ne sont pas des consommateurs de services municipaux, ce sont des citoyens de droit. Ainsi, on devrait lire « Créer les produits résidentiels MILIEUX DE VIE de l'avenir ».
- 11) Stimuler la réalisation de projets de construction originaux, alternatifs et polyvalents à l'aide de moyens concrets, par exemple de concours.
- 12) Investir dans des politiques de rénovations résidentielles faciles d'accès et compréhensibles, incluant un mécanisme de financement adapté aux citoyens. Il ne s'agit pas ici de charité, mais bien de développement durable.
- 13) Introduire une réglementation sévère et appliquée quant aux immeubles locatifs négligés par les propriétaires.

En conclusion, pour appliquer une telle politique, il faut une volonté administrative et politique. L'espoir que nous entretenons à l'égard de la mise à jour de la Politique d'habitation repose entre les mains de la Ville de Gatineau et dépend notamment du respect des balises que la Ville de Gatineau, avec les citoyens, se sont données. Les dérogations devraient être des exceptions et les engagements très audacieux de ces travaux devraient être prioritaires pour les acteurs municipaux.

Le Comité d'urbanisme de l'ARIH

Au nom de l'Association des résidants de l'île de Hull (ARIH)