

Mémoire présenté à la Ville de Gatineau dans le cadre
des audiences publiques sur la mise à jour de la
Politique d'habitation

Par Sylvie Cloutier

Janvier 2017

1. Introduction

La Politique d'habitation s'inscrit dans un cadre plus large d'interventions municipales en matière d'urbanisme, telles que le plan d'urbanisme, le schéma d'aménagement, la réglementation municipale et d'autres politiques provinciales et municipales¹.

Le mémoire inclut un exemple des conséquences d'un projet non réalisé en matière d'urbanisme et qui s'inscrit dans l'approche de la Politique de permettre l'accès au logement avec accompagnement dans le processus d'approbation.

2. Préoccupations envers la mise à jour de la Politique d'habitation

2.1 Impact sur le schéma d'aménagement et de développement au plan d'urbanisme

Puisque la Politique d'habitation a un impact sur d'autres outils tel que le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme, je souhaite que la Politique tienne compte des droits acquis des propriétaires du projet résidentiel « *Projet Labelle* »².

Au moment de la création du projet résidentiel mentionné ci-haut, les efforts de partenariat de l'administration municipale et provinciale ont été infructueux et le projet n'a pu être réalisé. Le budget municipal et la subvention provinciale reliés à ce projet résidentiel n'ont pas été versés tel que convenu malgré les discussions entre les instances impliquées³ et les propriétaires.

Étant propriétaire d'un lotissement dans ce projet résidentiel non réalisé depuis 38 ans, je m'attends à ce que la Ville de Gatineau respecte les droits acquis des propriétaires ainsi que l'entente de l'ancienne ville fusionnée liée à l'achèvement du schéma d'urbanisme qui permettaient, au moment de la création de ce projet résidentiel, l'aménagement des rues publiques et ainsi la construction domiciliaire sur les lots du projet mentionné.

2.2 L'accessibilité et la diversité

La part des constructions unifamiliales a diminué en périphérie de Gatineau¹. Au cours des années, on a observé un développement spécifiquement accru à l'est de la Ville. Le « *Projet Labelle* », auquel je fais référence, est situé dans le secteur ouest de la Ville de Gatineau et l'aménagement des rues incombait à l'administration municipale de l'époque³. Le « *Projet Labelle* » faisait partie du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme de l'ancienne ville. Les rues, qui visaient à desservir les lots, n'ont jamais été construites et tous les lots du projet sont demeurés vacants à ce jour³. L'accessibilité à ce projet a été affectée par le conflit entre les instances municipales et gouvernementales impliquées dans le processus d'approbation.

¹ Selon le Rapport d'évaluation de la Politique d'habitation de la ville de Gatineau, août 2014.

² *Projet Labelle*. Projet résidentiel, 1972.

³ Lettre de la Ville de Gatineau du 25 novembre 2016 aux propriétaires des lots du *Projet Labelle*.

En plus de l'inaction des instances impliquées dans le « *Projet Labelle* », les fusions municipales, la rigidité des règles d'urbanisme et le changement des règles et politique d'habitation, ont rendu le développement et l'accessibilité aux lots du projet de plus en plus difficile malgré les droits acquis des propriétaires³. La nouvelle Ville de Gatineau ne semble pas avoir tenu compte de ce projet inachevé par l'ancienne ville fusionnée.

La Ville de Gatineau a par contre augmenté la valeur municipale des lots au cours des années et, de ce fait, reçue les taxes municipales additionnelles sans avoir ouvert les rues du projet.

Les montants perçus en taxes municipales durant plus de 38 ans ne procurent-elles pas un financement à la Ville de Gatineau afin d'y aménager les rues publiques tel que prévu?

La réflexion sur la mise à jour de la Politique d'habitation est la suivante :

Comment la Politique d'habitation ainsi que le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau tiendront compte de ces projets inachevés par les anciennes villes fusionnées?

Comme la mise à jour de la Politique d'habitation l'indique, la Ville de Gatineau devrait promouvoir le développement responsable (Orientation 1) en évaluant et en priorisant le dit projet résidentiel non réalisé dans le but d'en faciliter l'achèvement.

Il est à noter que le projet mentionné dans le document de mémoire assurerait une offre équilibrée et diversifiée d'habitations permettant la rétention des familles (Orientation 2).

Le multi-logement n'est pas nécessairement une solution pour tous et n'est pas souhaité par les jeunes familles qui veulent un espace sain et un espace vert.

2.3 Approche d'accompagnement

Dans la version préliminaire de la Politique d'habitation 2017-2021, on propose l'accompagnement et le partenariat de la part des services municipaux pour faciliter le travail des citoyens. Également, on indique dans le Rapport d'évaluation que la rigidité des règles d'urbanisme rend difficile le développement, notamment pour des petits terrains isolés, et un assouplissement de la réglementation est souhaité afin de mieux répondre aux besoins de tous les citoyens. Il faut trouver des moyens qui permettraient à la Politique d'agir en complémentarité.

La réflexion sur la mise à jour de la Politique d'habitation est la suivante :

Par quels moyens la Politique peut-elle favoriser l'achèvement d'un projet résidentiel en partenariat tel que le « *Projet Labelle* » afin de ne pas pénaliser éternellement les propriétaires de petits terrains et ainsi permettre l'auto-construction?

Quels moyens la Politique doit-elle prévoir pour réduire les obstacles de partenariat avec la Ville, les entités gouvernementales et les citoyens afin de réaliser un projet résidentiel avec succès?

3. Conclusion

En conclusion, la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau est une occasion de compléter la réalisation des partenariats non pas avec les gros promoteurs mais aussi avec les simples citoyens en tenant compte du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme en vigueur lors de la création du « *Projet Labelle* ». Ceci permettrait de ne plus pénaliser les citoyens/ propriétaires qui ont un ou des lotissement(s) dans ce projet résidentiel. La Ville de Gatineau pourrait enfin finaliser un projet non réalisé.