



## COMITÉ ASSURER LA GESTION ET L'AMÉNAGEMENT DE NOTRE TERRITOIRE

### PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION TENUE LE 27 SEPTEMBRE 2022 MODE HYBRIDE : SALLE PUBLIQUE DE L'HÔTEL DE VILLE ET VISIOCONFÉRENCE – TEAMS

Sont présents : M<sup>me</sup> Pascale Alberne-Lahaie, conseillère municipale  
M. François Bélisle, conseiller municipal et vice-président  
M. Alain Lafontaine, conseiller municipal  
M. Pierre-Luc Fortin, conseiller municipal et président  
M<sup>me</sup> Clémence Morneau, membre citoyenne (14h50 à 17h10)

Invités présents : M<sup>me</sup> Geneviève Auclair, conseillère municipale (14h30 à 16h10)  
M<sup>me</sup> Maryse Bellemare, conseillère municipale (14h30 à 15h55)  
M. Guillaume Delair, comité ZIP deux rives (14h40 à 16h10)  
M. Richard W. Dober, conseiller municipal  
M. Robert Dufresne, coordonnateur – Architecture, programmes, patrimoine et redéveloppement  
M. Patrice Dupuis, directeur général STTR  
M. Robert Dussault, directeur général adjoint – Planification  
M. Marc-André Godin, directeur adjoint de l'aménagement et du développement durable  
Mme Andréanne Guilbert, directrice de cabinet associée– Cabinet du maire  
M. Robert Lajoie, urbaniste en chef  
M<sup>me</sup> Myriam Lavoie, chef de service – Planification et programmes  
Mme Catherine Leclerc, comité ZIP deux rives (14h40 à 16h10)  
M<sup>e</sup> Marie-Michèle Lemay, assistante-greffière et notaire  
M<sup>e</sup> Frédéric Malenfant, chef de service – Grands projets et portefeuille immobilier  
M. Daniel Massicotte, coordonnateur- Plan directeur et parcs (14h30 à 16h40)  
Mme Marianne Méthot, conseillère stratégique sénior – Cabinet du maire  
M. Pierre Montreuil, conseiller municipal  
M<sup>e</sup> Annie Pagé, directrice générale adjointe – Proximité  
M<sup>me</sup> Cynthia Simard, directrice des communication et participation citoyenne  
M<sup>me</sup> Pamela Andrea Soto, coordonnatrice – schéma et plan d'urbanisme  
M. Dominic Thibeault, directeur de l'aménagement et du développement durable  
M. François Vaillancourt, directeur général

***Il est important de préciser que ce Comité a un rôle uniquement consultatif et que les recommandations formulées au présent procès-verbal devront être soumises au Comité exécutif ou au Conseil municipal pour décisions ultérieures.***

#### 1. Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 14 h 30.

**2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**

M. Pierre-Luc Fortin fait la lecture de l'ordre du jour et demande si des sujets doivent être ajoutés. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

**3. Lecture, adoption et suivi du procès-verbal de la réunion du 23 août 2022**

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

**4. PRMHH**

M. Dominic Thibeault présente M. Guillaume Delair et M<sup>me</sup> Catherine Leclerc du comité ZIP deux rives qui ont travaillé sur le plan régional des milieux humides et hydriques de la Ville de Trois-Rivières (PRMHH). M. Thibeault mentionne que nous sommes présentement en bout de démarche et que le plan qui est présenté devra faire l'objet d'une approbation au Conseil municipal avant le dépôt au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

M. Guillaume Delair fait une mise en contexte et rappelle que le PRMHH est un document de planification du territoire et un processus à être bonifié avec le temps. Il rappelle qu'une demande de prolongation pour le dépôt de ce plan avait été acheminée au ministère et acceptée par celui-ci pour une date limite au 21 décembre 2022. Il mentionne qu'aucun PRMHH n'a été déposé en Mauricie en date d'aujourd'hui et que dans l'ensemble de la province, peu de MRC/villes MRC ont déposé leur plan à ce jour.

M. Delair explique qu'au niveau de l'avancement de la démarche, nous en sommes à l'étape de la stratégie de conservation, soit l'identification des moyens de conservation, l'élaboration d'un plan d'action et la mise en place d'un suivi et d'une évaluation du plan régional.

Il présente ensuite les différents critères utilisés pour déterminer les milieux humides d'intérêt, provenant de la stratégie de conservation des milieux naturels de la Fondation Trois-Rivières Durable datant de mai 2020, soit des tourbières de plus de 4 hectares, des milieux humides situés dans un bassin versant comportant moins de 10% de milieux humides, les milieux humides situés dans un sous-bassin versant comportant moins de 6 % de milieux humides et l'exclusion des milieux humides situés à l'intérieur des développements qui ont fait l'objet d'une autorisation ministérielle, à l'exception des milieux humides situés dans les aires écologiques provenant du nouveau plan d'urbanisme.

Il présente également les critères utilisés pour déterminer les milieux hydriques d'intérêt pour la conservation, soit les zones inondables (20 ans et 100 ans), les frayères reconnues et le cours d'eau à ombles de fontaine.

Il présente ensuite diverses statistiques découlant de ces critères, notamment que 41 % des cours d'eau sont d'intérêt pour la conservation plus le Saint-Laurent et la rivière Saint-Maurice et que 80 % des milieux humides sont d'intérêt pour la conservation (incluant les tourbières).

Il mentionne également qu'au niveau du périmètre d'urbanisation, il y a 39 hectares de milieux humides dans la totalité des développements domiciliaires prévus, soit 51 % de superficie de milieux humides d'intérêt, 44 % de superficie de milieux humides détruits ou sous autorisation

ministérielle et 5 % de superficie d'autres milieux humides. Il présente ensuite ces données de milieux humides dans les développements domiciliaires dans les différents secteurs de la Ville, soit Pointe-du-Lac, Trois-Rivières Ouest, Trois-Rivières et le secteur à l'est de la Ville.

Il présente également ces mêmes données dans les développements industriels dans les parcs 40-55 et des Hautes-Forges, soit 66 % de superficie de milieux humides d'intérêt, 18 % de superficie de milieux humides détruits ou sous autorisation ministérielle et 16 % des autres milieux humides.

M. Delair présente ensuite les choix de conservation pour les milieux hydriques, soit que tous les cours d'eau et leurs rives sont exclus des superficies bâtissables, restauration des milieux hydriques possible sur tout le territoire de la Ville, pas de création de milieux hydriques prévu et pas de mesure de protection supplémentaire, le cadre règlementaire actuel assurant déjà le maintien à l'état naturel des cours d'eau et permettant une bonne protection.

M. Delair présente également les divers choix de conservation pour les milieux humides ainsi que leur emplacement sur une carte, soit la protection, l'utilisation durable ainsi que les pertes appréhendées.

Au niveau de la protection, il mentionne que le milieu humide sera alors un espace géographique clairement défini, reconnu, consacré et géré, par tout moyen efficace, juridique ou autre, afin d'assurer à long terme la conservation de la nature ainsi que les services écosystémiques et les valeurs culturelles qui lui sont associés.

Au niveau de l'utilisation durable, il mentionne que l'utilisation de ces milieux humides sera une utilisation permettant les usages appartenant aux catégories d'usages Conservation, Foresterie et Utilité publique ainsi que les activités récréatives extensives à faible impact. Toutefois, les usages de la catégorie d'usages Foresterie pourront être autorisés sous prescription sylvicole uniquement. Les activités suivantes seront permises : la conservation, la foresterie, l'aménagement faunique, le contrôle des insectes piqueurs et les activités récréatives.

Au niveau des pertes appréhendées, il explique que ça ne correspond pas aux pertes qui seront réelles, que ça permet de proposer un maximum de compensation pour éviter un déséquilibre entre les gains et les pertes (zéro perte nette), permet une certaine flexibilité dans le périmètre urbain, tout en étant compatible avec les orientations du Schéma d'aménagement et que ces milieux humides sont protégés de facto par la Loi sur la qualité de l'environnement, car tous les projets doivent être déposés au MELCC pour autorisation environnementale.

M. Delair indique ensuite que la stratégie de conservation exigée par le ministère nécessitait de définir les objectifs, de choisir les actions, de concevoir les indicateurs et d'établir les cibles. Il présente les trois grandes orientations prévues dans le PRMHH ainsi que les quatre objectifs, soit :

Orientation 1 : Augmenter la superficie de milieux humides et hydriques bénéficiant de mesures de conservation sur le territoire

- Objectif 1.1 D'ici 2032, s'assurer que 30 % des milieux humides et hydriques d'intérêt bénéficient d'un statut de protection dans la réglementation d'urbanisme
- Objectif 1.2 D'ici 2032, soutenir financièrement la restauration et la création de milieux humides et hydriques sur le territoire

Orientation 2 : Sensibiliser la population sur les milieux humides et hydriques

- Objectif 2.1 D'ici 2032, augmenter les actions de communication visant à informer les autorités et la population sur l'importance de la conservation des milieux humides et hydriques

Orientation 3 : Limiter les effets des changements climatiques sur les infrastructures municipales

- Objectif 3.1 D'ici 2032, diminuer le volume d'eau pluviale se retrouvant dans le réseau municipal en favorisant son infiltration

Il mentionne également que 15 actions sont prévues afin d'atteindre ces objectifs, notamment l'intégration des milieux humides et hydriques d'intérêt identifié au PRMHH dans le schéma d'aménagement.

M. Dominic Thibeault explique qu'une des actions serait de modifier la réglementation au niveau d'une zone tampon de 10 mètres autour des milieux humides afin d'interdire uniquement les bâtiments principaux. Il présente ensuite différents exemples.

M. Delair mentionne que les prochaines étapes sont donc l'adoption par le Conseil municipal, le dépôt au MELCC, la réception des commentaires du ministère et ajustements s'il y a lieu et l'approbation finale par le MELCC.

Les membres discutent de la présentation, notamment au niveau de l'action concernant la zone tampon de 10 mètres autour des milieux humides afin de connaître l'impact de cette application ainsi que la responsabilité du propriétaire de s'informer de ce qui est permis de faire sur sa propriété. M. Thibeault explique que l'impact de cette action est de permettre plus de latitude afin d'octroyer des permis pour certains aménagements dans cette zone tampon, à l'exception des bâtiments principaux, et que certaines caractéristiques sont plus visibles que d'autres sur les propriétés, notamment les talus, voies ferrées et les cours d'eau et que dans différents types de dossier, c'est très technique donc les propriétaires ne peuvent pas se douter de la présence d'un milieu humide à l'arrière de leur propriété. M. Thibeault explique également que dans le cadre des nouveaux développements, le MELCC autorise la destruction de milieux humides, mais que les cours des propriétés demeurent toutefois adossées à des milieux humides.

Les membres discutent également de l'objectif prévoyant que 30 % des milieux humides et hydriques d'intérêt bénéficient d'un statut de protection dans la réglementation d'urbanisme d'ici 2032 et se questionnent par rapport à ce pourcentage et si celui-ci pourrait être plus élevé. M. Thibeault mentionne que la stratégie de conservation de ce PRMHH, soit les objectifs ainsi que les actions, a été rédigée de façon à être accessible et que la cible de 30 % provient de la stratégie de conservation de la Ville adoptée en 2020. M. Delair explique également que le statut de protection comporte des mesures plus importantes que des mesures de conservation.

Les membres se questionnent également si le PRMHH produit est conforme aux demandes du MELCC ou s'il est plus ambitieux. M. Delair explique que la grille d'analyse du ministère a été validée, mais qu'aucune norme précise n'était prévue. L'objectif du ministère est que les MRC / Villes MRC se dotent d'un outil pour atteindre le « zéro perte nette », et c'est ce que ce plan prévoit.

M. Thibeault rajoute qu'au moment que le dépôt d'un PRMHH a été exigé par le ministère, la Ville avait déjà une belle gestion des milieux humides avec plusieurs aspects innovateurs, notamment la mise en place de la Fondation Trois-Rivières Durable, le fonds Éclorre ainsi que le soutien financier aux organismes de conservation. Il explique que de ce fait, le PRMHH a été plus facile à réaliser contrairement à d'autres MRC qui partaient de la base et que plusieurs aspects présents dans ce plan sont plus ambitieux que les exigences ministérielles.

Les membres discutent également de la possibilité que de ne détruire aucun milieu humide dans le cadre des développements domiciliaires et de se concentrer sur la densification, mentionnant toutefois qu'il s'agit d'une vision qui doit être déterminée par le Conseil. M. Daniel Massicotte mentionne toutefois que dans les nouveaux développements domiciliaires, malgré que les promoteurs détiennent leurs autorisations (CA-22) du MELCC, des recharacterisations sont faites selon les phases de développements et l'emplacement des terrains peut être revu selon la présence de milieux humides. Il rappelle également que c'est le ministère qui a une mainmise sur ces dossiers, qui autorise les destructions des milieux humides et les compensations et qui délivre les autorisations.

M. Thibeault finalise la présentation en réitérant le fait que le PRMHH demeure évolutif avec le temps et qu'il s'agit d'un portrait d'intention vers où la Ville veut se diriger au niveau de sa stratégie de conservation des milieux humides et hydriques. Il remercie également M. Delair et M<sup>me</sup> Leclerc pour leur travail pour la production de ce document.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande l'adoption du PRMHH.

**5. Valorisation de la portion villageoise de la rue Notre-Dame Ouest à Pointe-du-Lac**

M. François Bélisle mentionne que l'objectif qu'il souhaite serait de voir comment la Ville pourrait donner un statut à ce secteur afin de le valoriser.

M. Robert Dufresne présente un projet de site patrimonial de Pointe-du-Lac dont les objectifs seraient de reconnaître la valeur patrimoniale du cœur historique de Pointe-du-Lac, qui trouve son origine de la Seigneurie de Tonnancour, de protéger et mettre en valeur les principaux bâtiments et caractéristiques d'intérêt patrimonial qui témoignent du développement, de l'évolution et de la diversité architecturale du noyau villageois et de promouvoir le potentiel patrimonial et historique de ce noyau villageois.

M. Dufresne présente ensuite le contexte historique ainsi que les différentes composantes patrimoniales d'intérêt sur une carte selon leur valeur patrimoniale d'exceptionnelle à faible afin

de donner une idée du type de périmètre ainsi que du nombre de bâtiments, notamment le moulin seigneurial de Tonnancour, l'étang du Moulin, la portion boisée du terrain du Moulin, l'Église de Notre-Dame-de-la-Visitation, chapelle funéraire Montour-Mailhot et le presbytère de Pointe-du-Lac, le chemin du Roy, l'ancien couvent des Sœurs oblates de Béthanie, les propriétés situées aux 11881, 11871, 11861, 11960 de la rue Notre-Dame Ouest et 391 de la Fabrique ainsi que la Maison Béthanie et le Cénacle St-Pierre.

Il présente ensuite le contexte de la planification dont la mise en place d'un règlement PIIA dans une partie du noyau villageois en 2016, le schéma d'aménagement reconnaissant la valeur du cœur du secteur ancien de Pointe-du-Lac et la nécessité de préserver ses composantes patrimoniales essentielles et l'adoption de la politique du patrimoine en 2021.

Il explique ensuite que la citation d'un bien patrimonial est une mesure de protection particulière dont dispose le conseil municipal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel et qu'elle permet d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur de tout immeuble situé sur son territoire répondant à la définition d'immeuble patrimonial ou de tout territoire répondant à la définition de site patrimonial dont la protection ou la mise en valeur présente un intérêt public. Il mentionne que la « citation » vise avant tout la reconnaissance officielle de la valeur patrimoniale d'un élément du patrimoine culturel par et pour la collectivité. L'élément cité peut témoigner d'une activité humaine significative, d'une période ou d'une forme d'occupation du territoire, d'un mouvement architectural singulier.

Les membres conviennent que le cœur historique de Pointe-du-Lac possède un fort potentiel patrimonial pour la communauté trifluvienne justifiant qu'il soit reconnu comme un ensemble significatif et cité comme un site patrimonial. M. Dufresne questionne les membres sur la possibilité d'inclure ou non dans ce périmètre la maison Béthanie et le cénacle St-Pierre. Les membres se questionnent sur l'impact de les inclure et concluent de le faire. M<sup>me</sup> Lavoie explique que ces bâtiments ont des potentiels de recyclage, mais sont situés à l'extérieur du périmètre urbain.

M. Dufresne interroge également les membres sur la possibilité d'inclure quelques résidences possédant des caractéristiques représentatives ou étant des maisonnettes institutionnelles. Les membres conviennent de les intégrer dans le périmètre.

Les membres s'interrogent également sur l'impact de citation sur les propriétés. M. Dufresne explique que celles-ci sont déjà sujettes au PIIA et que les propriétaires seront consultés avant d'aller de l'avant avec l'adoption d'un règlement de citation impliquant leur propriété.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande d'aller de l'avant afin de permettre à la direction de l'aménagement et du développement durable de développer un règlement de citation pour 2023 comprenant la définition d'un périmètre, la composition des éléments patrimoniaux faisant partie du site et procéder à la consultation préalable des propriétaires visés.

6. **Les Habitations Citadel inc. – Développement des lots 1 037 955 et 1 037 949**

M. Daniel Massicotte présente aux membres une demande de développement sur les lots 1 037 955 et 1 037 949 situés sur le boulevard des Forges. Il explique que la recommandation qu'il souhaite obtenir est de vérifier si la Direction de l'aménagement et du développement urbain étudie le dossier de ce promoteur. M. Massicotte explique que 70 % du terrain est situé dans zone rouge dans le schéma d'aménagement, donc développable seulement dans plusieurs années. Il mentionne également que la phase 1 du développement souhaité par ce promoteur est dans une zone blanche, non planifiée au schéma d'aménagement. Il explique que si l'étude est autorisée et qu'il en découle un projet de développement, ce dernier sera présenté au CCU.

M. Massicotte présente le projet du promoteur, soit de développer une rue à partir du boulevard des Forges, qui se terminerait en cercle de virage permanent, avec la construction de deux maisons unifamiliales et 4 multifamiliales 4 logements côte à côte. Il explique que dans ce secteur, une étude plus poussée pour l'égout sanitaire serait nécessaire afin de valider la capacité quant aux taux de rejet. Il mentionne que les infrastructures d'égout pluvial et d'aqueduc seraient conformes pour ce projet. Il explique également que la circulation sur le boulevard des Forges est un enjeu à considérer et qu'il n'y a aucun milieu humide à cet endroit.

Les membres discutent du développement à cet endroit ainsi que de divers enjeux liés notamment à la mobilité durable ainsi qu'à la gestion des infrastructures. M. Marc-André Godin explique que le développement n'était pas prévu à cet endroit dans le Nord de la Ville au niveau du schéma d'aménagement et qu'un amendement sera nécessaire afin de l'autoriser. Il mentionne également que ce type de construction avec des rues qui ne débouchent pas représente un ancien mode de développement. M. Daniel Massicotte explique que le promoteur souhaitait mettre en valeur ce terrain et rappelle également que la SITR est toujours impliquée dans les projets pour les nouveaux développements domiciliaires.

M. Alain Lafontaine mentionne que le projet est intéressant, car il va permettre de valoriser un terrain où se trouve une maison délabrée, située à proximité d'un nouveau développement résidentiel.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande d'aller de l'avant avec l'accompagnement pour étudier ce dossier.

7. **Trois- Rivières sur Saint-Laurent – modification de la servitude d'aspect**

Ce point est reporté à une séance ultérieure.

8. **Logement**

M<sup>me</sup> Myriam Lavoie débute la présentation de ce point statuaire en rappelant aux membres que la consultation des promoteurs et propriétaires de logements dans le cadre de la politique d'habitation a lieu le lendemain.

M. Robert Dufresne présente ensuite des propositions issues de la Table de travail sur le logement social et abordable étant des pistes d'action, soit un programme de logement abordable et un incitatif à la densification.

M. Dufresne explique tout d'abord la recommandation portant sur le programme de logement abordable. Il mentionne que la Ville offre depuis 2008, pour certains secteurs centraux, différents programmes de soutien pour la création d'unités de logements abordables. Vu le besoin important de stimuler la création de nouvelles unités de logements abordables, non seulement dans les premiers quartiers, mais aussi dans la première couronne de développement, la Table de travail sur le logement social et abordable propose de créer un nouveau programme municipal de logements abordables, plus adapté au contexte qui prévaut, en remplacement des programmes existants.

Il présente ensuite quelques données des programmes de logements abordables existants, mentionnant que plusieurs paramètres ne sont pas toujours faciles à concilier ainsi que des données provenant de la SCHL. Il mentionne qu'une problématique propre à Trois-Rivières est que le loyer médian est très bas et que les coûts de construction sont aussi élevés qu'ailleurs.

Il explique les objectifs de la mise en place d'un programme de logement abordable, soit de stimuler l'offre de logement pour une clientèle à revenu modéré, d'augmenter la diversité de logements répondant aux besoins de différentes clientèles, d'augmenter le nombre de logements adaptés et d'établir des partenariats avec des OSBL en habitation et/ou l'OMHTR pour élaborer les projets, établir le financement, identifier les besoins, prioriser les clientèles admissibles et faire le suivi du contrôle des loyers.

La proposition serait donc d'abroger les différents programmes ou volets actuels visant la construction de logements abordables dans des secteurs ciblés, de créer un nouveau programme unifié de logements abordables, financé par le Fonds de développement du logement abordable, d'élargir le territoire d'application à la première couronne afin de répartir la construction de logements abordables selon les besoins du milieu et d'offrir des conditions plus avantageuses pour les secteurs des vieux quartiers.

Les critères de priorisation seraient que le projet faisant l'objet d'une demande d'aide financière se réalise sur un terrain détenus par la Ville et disponible à des fins de redéveloppement, la proximité des services, la clientèle visée par le programme souffrant souvent d'une mobilité réduite dans ses déplacements, que le projet se réalise sur le territoire d'application, soit les vieux quartiers et première couronne et que le projet ait obtenu un soutien financier provenant d'une société gouvernementale ou paragouvernemental dans le cadre d'un programme de logement abordable.

Les modalités proposées pour ce programme seraient d'établir la contribution municipale à un projet de logements abordables en pourcentage du coût de construction plutôt que par un montant fixe par unité tel qu'actuellement, et ce, afin de contrer les variations importantes au niveau du coût de construction. La contribution municipale pourrait être de 10 % du coût de construction sans que celle-ci n'excède 20 000\$ par logement abordable créé pour la 1<sup>ère</sup> couronne

---



et de 15% du coût de construction sans que celle-ci n'excède 25 000\$ par logement abordable créé pour les vieux quartiers.

Les membres discutent de la proposition et s'interrogent sur la possibilité de financer également la rénovation des logements actuels afin de ne pas oublier le parc immobilier existant. M. Dufresne mentionne que le programme présenté est un outil afin d'aller chercher des portes neuves pour aider à la pénurie de logements. Les membres s'interrogent également sur la question du logement social. M. Marc-André Godin mentionne que la Ville ne peut être développeur de logement social, mais qu'elle est sollicitée pour être contributrice contrairement au logement abordable qui est une initiative Ville.

M. Pierre Montreuil soulève également la problématique quant à la crise en habitation qui a fait l'objet d'un article dans la revue Vivre en Ville à l'effet qu'il manque de toit pour des dizaines de ménages au Canada et dont l'objectif serait de déployer un chantier sur les différents modèles d'habitation. Il invite les membres à aller prendre connaissance dudit article.

Concernant la deuxième proposition venant de la Table de travail sur le logement social et abordable, soit le projet incitatif à la densification, celui-ci est reporté à une séance ultérieure.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande d'aller de l'avant avec la recommandation pour la première mesure.

**Levée de la séance**

La rencontre se termine à 17 h 08.



---

M. Pierre-Luc Fortin  
Président du Comité et conseiller  
municipal



---

M<sup>e</sup> Marie-Michèle Lemay  
Assistante-greffière et notaire