



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

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION TENUE LE 25 OCTOBRE 2022

### MODE HYBRIDE : SALLE COMMISSION PERMANENTE 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 (15h25 à 17h10)  
M. Pierre-Luc Fortin, conseiller municipal et président
- Invités présents : M. Éric Angers, directeur de la gestion des eaux et des immeubles (14h55 à 16h10)  
M<sup>me</sup> Geneviève Auclair, conseillère municipale (15h40 à 16h15)  
M<sup>me</sup> Maryse Bellemare, conseillère municipale (15h05 à 15h25)  
M. Francis Brouillard, IDE Trois-Rivières (14h30 à 14h55)  
M<sup>me</sup> Sophie Desfossés, directrice de la culture, des loisirs et de la vie communautaire (15h00 à 15h50)  
M. Richard W. Dober, conseiller municipal (14h45 à 17h10)  
M. Robert Dufresne, chef de service – Développement et redéveloppement immobilier  
M. Robert Dussault, directeur général adjoint – Planification  
M. Éric Fréchette, chef de service – Gestion du territoire (15h50 à 17h10)  
M. Patrice Gingras, directeur du génie (14h35 à 16h05)  
M. Marc-André Godin, directeur adjoint de l'aménagement et du développement durable  
M<sup>me</sup> Andréanne Guilbert, directrice de cabinet associée– Cabinet du maire (14h30 à 16h50)  
M. Robert Lajoie, urbaniste en chef  
M. Jean Lamarche, maire (15h10 à 16h15)  
M<sup>me</sup> Myriam Lavoie, chef de service – Planification et programmes  
M<sup>e</sup> Marie-Michèle Lemay, assistante-greffière et notaire  
M. René Martin, conseiller municipal (14h30 à 15h25)  
M<sup>me</sup> Marianne Méthot, conseillère stratégique sénior – Cabinet du maire  
M<sup>e</sup> Annie Pagé, directrice générale adjointe – Proximité  
M. Mathieu Pronovost, coordonnateur – Réglementation et plan urbanisme (14h30 à 15h20)  
M<sup>me</sup> Pamela Andrea Soto, coordonnatrice – schéma et plan d'urbanisme  
M. Dominic Thibeault, directeur de l'aménagement et du développement durable (14h30 à 17h00)  
M. Luc Tremblay, conseiller municipal (14h40 à 17h10)  
M. François Vaillancourt, directeur général (14h30 à 16h20)
- Est absente : M<sup>me</sup> Clémence Morneau, membre citoyenne

***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. En l'absence de quorum au début de rencontre, M. Fortin nomme M. René Martin à titre de membre suppléant pour la présente séance, et ce, en attente de l'arrivée de M. Alain Lafontaine.

**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. M<sup>me</sup> Myriam Lavoie mentionne que le point 6 portant sur le logement n'est pas un point d'information, mais nécessitera des recommandations.

**3. Lecture, adoption et suivi du procès-verbal de la réunion du 27 septembre 2022**

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

**4. Usage I2 (industries de haute technologie, recherche et développement)**

M. Mathieu Pronovost mentionne que l'ajout de l'usage I2 dans certaines zones Industrielles et Commerciales lourdes émane d'une demande de IDÉTR qui cherche à offrir diverses options à des entreprises en recherche et développement qui sont en démarrage. M. Pronovost explique qu'il y a une forte demande pour des petits locaux afin de développer des procédés ou de démarrer des entreprises de technologie, mais que la proportion de petits bâtiments ou petits locaux dans les parcs industriels ou l'usage I2 est autorisée est faible.

M. Pronovost présente ensuite la définition générale de cet usage qui est prévu au règlement normatif de la Ville tout en expliquant qu'il s'agit d'un usage industriel avec impact léger et engendrant peu de nuisance. Il présente ensuite une carte sur laquelle se trouve le périmètre d'urbanisation, les endroits où le zonage autorise actuellement l'usage I2 et les endroits où le zonage pourrait autoriser cet usage. Pour ces endroits potentiels, M. Pronovost indique le secteur de l'aéroport, le secteur de la rue Tebbut, l'intersection des boulevards Saint-Jean/ Des chenaux, la portion adjacente à la rue Charbonneau, le parc industriel Thomas-Bellemare, les environs de la rue Bellefeuille et l'autre côté de la rivière près de la rue Vachon, du parc Dessureault et du parc J-Réal-Desrosiers.

Les membres se questionnent sur les endroits ciblés pour autoriser ce nouvel usage, notamment en ce qui concerne la proximité avec le centre-ville ainsi que le terrain de l'aéroport. M. Francis Brouillard explique que les activités en lien avec la recherche requièrent peu de main d'œuvre, principalement de la main d'œuvre spécialisée, et qu'un des endroits ciblés, soit celui sur la rue Bellefeuille, est relativement près du centre-ville. M<sup>me</sup> Soto explique qu'il faut une concordance avec les autres outils d'urbanisme et que les usages industriels ne peuvent être trop près de ceux résidentiels ou les commerces légers du centre-ville. Concernant le terrain de l'aéroport, M. Brouillard indique qu'il plus éloigné, mais que le développement de l'aéroport vise le développement de nouvelles technologies et que l'ajout de l'usage I2 à cet endroit est en

cohérence avec le plan de développement de l'aéroport. Les membres s'interrogent s'il serait alors possible de conserver un enlèvement au niveau des usages à l'aéroport afin que soient des entreprises en lien avec l'aéronautique.

Les membres questionnent également à savoir quel type de local ou quelle grandeur de locaux l'usage I2 requiert. M. Brouillard mentionne qu'en début de leur phase entrepreneuriale, il est favorable pour l'entreprise de louer les pieds carrés qu'ils leur sont nécessaires pour leurs activités dans des immeubles déjà bâtis.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande l'ajout de l'usage I2 dans les zones présentées.

**5. Unité de planification – Parc de l'exposition**

M<sup>me</sup> Pamela Soto explique aux membres que l'objectif de la présentation est de donner quelques barèmes et orientations pour en venir éventuellement à déterminer si des travaux ou des projets pourraient être effectués sur ce site et de quelle façon la planification pourrait se faire, notamment par un plan directeur. Elle mentionne que ce site a été ciblé parmi les douze unités de planification prévues au plan d'urbanisme, lesquels unités de planification sont des programmes particuliers d'urbanisme au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Elle présente ensuite la caractérisation de ce site, soit qu'il s'agissait anciennement d'une destination qui accueillait des expositions agricoles et que son évolution au fil du temps en a fait un site événementiel d'envergure. Elle mentionne que des bâtiments patrimoniaux du courant « Streamline » sont construits sur ce site, que ce dernier est un emplacement stratégique, à proximité de fonctions urbaines denses et connectées au réseau de transport et qu'il comporte une abondance d'espaces vacants ou à requalifier.

Au niveau des orientations proposées pour ce site, M<sup>me</sup> Soto mentionne qu'il s'agit de la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti du courant architectural « Streamline », de la réduction des surfaces minéralisées au profit d'espaces végétalisés et l'amélioration du couvert arborescent, la conciliation des besoins des grands événements et les objectifs de verdissement dans le cadre du réaménagement des espaces, l'aménagement du site et de ses abords pour favoriser la sécurité des déplacements actifs et la réduction des surfaces minéralisées afin de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales dans le secteur.

Elle indique également que la politique de patrimoine comporte une action visant à mettre en place un plan directeur d'aménagement et de développement pour le site du parc de l'Exposition. Ce plan est un projet de planification majeur, d'une durée de 2 à 3 ans, dont la participation citoyenne sera incontournable. Elle explique que ce dossier comporte plusieurs enjeux et des opportunités de taille, tels la présence de patrimoine architectural, le grand potentiel de développement, la cohabitation des usages et les coûts importants.

M<sup>me</sup> Myriam Lavoie mentionne que la démarche de planification du plan directeur n'est pas enclenchée ni planifiée actuellement et qu'il s'agirait d'un gros mandat nécessitant des ressources.

M. Robert Dussault mentionne que peu importe l'enlignement que prendra le dossier, il faut garder en tête les événements qui ont lieu à cet endroit, tel le Grand Prix de Trois-Rivières ainsi que l'Exposition agricole.

M. Pierre-Luc Fortin pense que l'on peut s'entendre sur les grandes orientations qui ont été présentées et qu'il reste à voir de quelle façon elles seront mises en application et travailler avec les partenaires et utilisateurs de cet endroit.

M. Patrice Gingras indique que lorsque des projets émanant de sa direction sont effectués à cet endroit, la mise en place d'un plan directeur est prise en compte et mentionne que ce site est un beau secteur d'infiltration et de rétention de l'eau pluviale.

Les membres discutent de la possibilité de ne conserver que la façade du pavillon des bovins, mais de démolir le reste afin de conserver le symbole architectural sans engendrer trop de coûts pour l'entretien du bâtiment. M. Éric Angers mentionne que divers travaux ont déjà été effectués selon l'enlignement de la conservation de ces bâtiments dans le futur, soit la réfection de la toiture du pavillon des bovins, de la toiture de l'ancien stade, du Colisée et de la bâtisse industrielle. Il indique également que nous n'avons pas avantage à démolir le pavillon des bovins, lequel a une bonne qualité de construction structurelle et qu'autant l'enveloppe du bâtiment que sa fondation est correcte. M. Angers explique que la décroissance des bâtiments sur le site a été stabilisée.

Les membres échangent également sur différentes visions pour ce site, notamment en se questionnant sur le soutien aux événements qui se tiennent à cet endroit de façon ponctuelle versus l'utilisation optimale et le verdissement du lieu pour contrer les îlots de chaleur au bénéfice des citoyens. M. Marc-André Godin mentionne qu'entreprendre une planification d'un site pour qu'il soit utilisé à son meilleur potentiel n'est pas un exercice facile, mais que le minimum a été inscrit dans les outils de planification d'urbanisme pour ce site afin que le Conseil détermine des orientations à privilégier. M. Godin explique que lorsque le Conseil aura statué sur les orientations précises, son équipe pourra aller travailler sur un plan directeur. M. Thibeault confirme cependant que des ressources ainsi que du budget devront alors être affectés à ce projet.

M. René Martin quitte la rencontre à 15h25 à l'arrivée de M. Alain Lafontaine.

Les membres mentionnent qu'il faudrait garder en tête que l'utilisation de ce site pourrait être modifiée et modulée de façon évolutive et d'envisager différentes options selon la possibilité de relocaliser des événements dans les prochaines années, et ce, afin de ne pas se limiter aux événements en place pour la planification du site à long terme. M. Thibeault explique qu'il peut être tentant de partir avec une page blanche au moment de la rédaction d'un plan directeur, mais qu'il y a un coût à cela, autant social qu'économique. M. Pierre-Luc Fortin mentionne que la prochaine étape sera de discuter de ce dossier au Conseil afin d'obtenir les orientations.

## **6. Logement (UHA et crédit à la densification)**

M<sup>me</sup> Pamela Soto présente un nouveau type de logement qui pourrait être autorisé sur le territoire et qui est défini comme une unité d'habitation accessoire (UHA) désignant une résidence

secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale, qui peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal. Elle explique que suivant les discussions tenues lors du congrès des urbanismes, plusieurs municipalités adaptent leur réglementation pour permettre ce type d'habitation. Elle présente ensuite les différentes formes possibles que peuvent prendre les UHA ainsi que les raisons pour lesquelles leur autorisation peut être bénéfique, soit afin de diversifier l'offre de logement et de répondre ainsi à un des éléments de la crise du logement, afin de favoriser des arrangements intergénérationnels et multifamiliaux en raison du vieillissement de la population et de l'accessibilité au logement, afin d'optimiser les infrastructures collectives et optimiser l'utilisation du sol et afin de créer des revenus supplémentaires autant pour la Ville que pour les propriétaires.

Elle mentionne qu'il s'agit d'une solution dite gagnant/gagnant/gagnant. Pour le propriétaire, engendre des revenus de loyer, augmente la valeur de sa propriété et peut améliorer le sentiment de sécurité. Pour le résident, permet l'accès à un logement abordable réparti sur le territoire et lui laisse une autonomie. Pour la Ville, augmente les revenus de taxes et est une offre supplémentaire de logement pour la population. Elle mentionne également que les avantages communs pour ce type d'habitation sont la lutte à l'étalement urbain, l'optimisation des infrastructures existantes, la consolidation et la densification des quartiers et la mixité sociale.

M<sup>me</sup> Soto explique qu'un sondage a été effectué et que sept préoccupations ont été soulevées pour ce type d'habitation, soit l'impact sur l'intimité du voisinage, l'impact sur les caractéristiques locales des quartiers, le raccordement au système d'aqueduc et d'égout, les normes en matière de sécurité incendie, l'augmentation des espaces de stationnement, la capacité limitée des infrastructures municipales et l'impact sur la valeur foncière des propriétés.

Pour l'analyse territoriale pour l'application à la Ville de Trois-Rivières, M<sup>me</sup> Soto mentionne qu'il faut statuer pour savoir sur quels secteurs, quel type de milieu et à quelles conditions. Au niveau des secteurs, la proposition serait à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, à l'extérieur des premiers quartiers et pour les terrains desservis en eau et égout sanitaire. Au niveau des types de milieux, ce serait dans les secteurs résidentiels, complémentaires à l'usage unifamilial isolé et sur des terrains d'une taille minimale de 500 m<sup>2</sup>. Elle explique que les éléments proposés sont ceux qui pourraient engendrer la meilleure acceptabilité sociale.

M<sup>me</sup> Soto mentionne que les UHA seraient autorisés via un outil d'urbanisme discrétionnaire tel les usages conditionnels et que les conditions pour autoriser ce type d'habitation devraient prendre en compte l'établissement de normes visant à assurer l'intégration, tel la superficie maximale et la hauteur maximale (proportion par rapport au bâtiment principal), l'implantation en cours arrière et latérale seulement, aucun droit supplémentaire en matière de bâtiment accessoire ni de stationnement et prévoir des normes spécifiques au règlement de construction pour s'assurer de la qualité.

Elle présente ensuite divers exemples de critères d'analyse, soit l'intégration architecturale au bâtiment principal et au milieu d'insertion, la protection et la bonification du couvert végétal,

préservé l'intimité des voisins des UHA, favoriser l'architecture durable, favoriser l'accessibilité universelle pour être évolutif avec le temps et minimiser l'espace dédié aux véhicules.

M<sup>me</sup> Soto explique que la recommandation serait de présenter au Conseil un règlement visant à autoriser les unités d'habitation accessoire au premier trimestre de l'année 2023. M<sup>me</sup> Lavoie mentionne que ce délai proposé est en concordance avec l'adoption de la politique d'habitation, car il s'agirait alors de la mise en place d'une action prévue dans cette politique.

Les membres discutent de la proposition, notamment au niveau des secteurs où les UHA pourraient être autorisés et si cela pouvait être appliqué en zone agricole afin de régler une problématique vécue par certains agriculteurs qui doivent quitter habituellement la ferme familiale, car il n'y a pas de possibilité d'avoir d'autres logements sur le même terrain. M<sup>me</sup> Myriam Lavoie explique que pour ce type de dossier, il est possible de faire la demande au ministère pour modifier le schéma pour autoriser les bi-générationnels et que la Ville est souveraine dans le périmètre d'urbanisation et qu'en dehors de celui-ci, c'est le ministère qui doit être interpellé.

Un point est soulevé par un membre à savoir s'il serait possible d'exiger que ce soit un propriétaire occupant et non pas deux locataires, soit un pour la propriété principale et un autre pour l'unité d'habitation accessoire. M<sup>me</sup> Lavoie mentionne que ça ne fait pas partie des pouvoirs habilitants de la Ville que d'exiger ce type de critère. M. Robert Lajoie réitère en mentionnant qu'il faut différencier la notion de propriétaire occupant et le lien de parenté. Il explique qu'il serait possible d'exiger un lien de parenté, mais la validation de ce critère et son suivi dans le temps n'est pas viable, tant au niveau du personnel nécessaire pour appliquer cette norme que pour ne pas faire démolir des logements quand le lien n'existe plus.

Les membres reviennent sur l'objectif qui est d'augmenter le nombre de logements et se questionnent également si le propriétaire pourrait utiliser cette construction à d'autres fins, tel un bureau. M<sup>me</sup> Soto explique qu'il va s'agir d'un investissement pour le propriétaire et qu'afin de le pérenniser, il y aurait possibilité d'étendre les usages autorisés à l'intérieur vers les bâtiments extérieurs.

Les membres discutent également des mini-maisons à savoir si le développement d'un quartier de mini-maison dans un secteur donné pourrait également répondre au besoin de logement. M<sup>me</sup> Lavoie explique qu'aucun promoteur n'a approché à la Ville pour développer ce type d'habitation. Elle réitère que la possibilité pour la Ville d'autoriser les UHA est un seul outil dans la gamme complète des outils qui pourra découler de la politique d'habitation afin d'enlever la pression sur le marché locatif.

Les membres questionnent s'il y a actuellement des demandes en ce sens. M<sup>me</sup> Lavoie explique que nous n'en avons pas pour le moment et que son équipe n'anticipe pas un nombre élevé de demandes. Elle explique que toutes les Villes se penchent sur ce dossier et qu'il s'agira d'un processus d'analyse au cas par cas dont les dossiers seront présentés au CCU selon des critères déterminés. M. Marc-André Godin mentionne que la direction serait prête à partir avec ce projet et que ça n'engendre pas un grand risque. Il mentionne que les demandeurs seront accompagnés et que l'on peut espérer avoir des produits de qualité.

Les membres discutent également de la possibilité de ne pas créer de dépendance aux véhicules et de valider la possibilité de cibler les secteurs où le transport en commun est facilement accessible. M<sup>me</sup> Soto explique que ce sont les secteurs centraux qui sont les mieux desservis et que le secteur de la première couronne comporte une problématique quant à l'intégration au milieu et aux distances par rapport au voisinage. M. Lajoie mentionne qu'il pourrait être possible que d'intégrer un critère en lien avec le circuit de transport en commun. Les membres pensent cependant que les secteurs en périphérie doivent également pouvoir bénéficier de cette nouvelle offre de logement.

Suivant les discussions, la majorité des membres, soit M. Pierre-Luc Fortin, M. Alain Lafontaine et M<sup>me</sup> Pascale Alberne-Lahaie, est favorable à la présentation au Conseil d'un règlement visant à autoriser les unités d'habitation accessoires.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande la présentation au Conseil d'un règlement visant à autoriser les unités d'habitation accessoires.

M. Robert Dufresne présente un nouvel outil incitatif pour stimuler la construction de nouveaux logements, soit un crédit à la densification. Il explique que l'objectif serait de promouvoir la densification de la première couronne en offrant une bonification à la densification lorsque les projets de 8 logements et plus comportent un ratio d'au moins 40 log/ha, par l'octroi d'un crédit de taxe à la densification de 3 ans à 100 % sur la valeur ajoutée, au lieu de 100% la première année, 50% la deuxième année et 25% la troisième année.

M. Dufresne explique que les secteurs des vieux quartiers ne sont pas visés, car ils atteignent déjà les plafonds quant au crédit de taxes.

M. Dufresne mentionne que ce crédit de taxes à la densification viendrait assurer que les projets ont des densités maximales et que ça peut inciter les propriétaires à faire des projets en ce sens. M. Marc-André Godin mentionne que la réglementation de zonage continuerait de s'appliquer de façon préférentielle et que ça n'accorderait pas de droit supplémentaire en termes de densité.

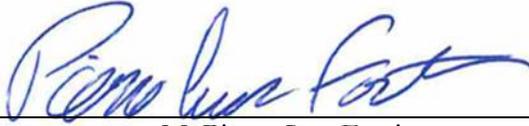
La recommandation serait de procéder à la mise en place d'un incitatif à la densification pour la 1<sup>ère</sup> couronne de développement par le biais de la modification du programme de crédit de taxes.

**Recommandation :**

Après discussions et délibérations, au cours desquelles les membres du Comité ont pu s'exprimer, le président recommande de procéder à la mise en place d'un incitatif à la densification pour la 1<sup>ère</sup> couronne de développement par le biais de la modification du programme de crédit de taxes.

**Levée de la séance**

La rencontre se termine à 17 h 10.



---

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



---

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