



MAUDE MARQUIS-BISSONNETTE
MAIRESSE

Gatineau, le 7 mai 2026

Madame Marie-Claude Nichols
Présidente de la Commission des transports et de l'environnement
Députée de Vaudreuil
Par courriel : Marie-Claude.Nichols.VAUD@assnat.qc.ca

Objet : Commentaires de la Ville de Gatineau dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*

Madame la présidente,

Par la présente, permettez-moi de vous adresser les commentaires de la Ville de Gatineau en ce qui a trait au projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*.

D'abord, nous accueillons positivement plusieurs dispositions de ce projet de loi qui donneront plus de flexibilité et d'agilité aux villes, notamment celles concernant les règlements d'emprunt, les réserves financières, ainsi que l'élargissement des pouvoirs d'aide aux organismes à but non lucratif et de ceux en matière d'acquisition et de location d'immeubles.

La disposition sur la délégation de certaines nominations au comité exécutif répond également à une demande de la Ville et permet d'offrir une flexibilité, notamment à la suite de l'adoption du projet de loi n° 104 en novembre dernier.

En matière de fiscalité municipale, nous saluons le resserrement des exemptions fiscales concernant certains presbytères. Toutefois, nous déplorons l'ajout d'une nouvelle exonération de droits de mutation dans le cadre d'un transfert entre des copropriétaires.

Alors que la Ville de Gatineau tente de diversifier ses sources de revenus dans un contexte où les options demeurent limitées, cette mesure contribue à l'effritement de l'une de nos sources de financement les plus importantes et nous craignons qu'elle n'ouvre la porte à d'éventuelles exonérations additionnelles sans aucune compensation pour les pertes subies par les municipalités.

Finalement, nous souhaitons porter à votre attention des **demandes d'ajouts** au projet de loi qui cadrent avec l'objectif de bonifier les pouvoirs d'intervention des municipalités :

- Élargir le pouvoir des municipalités en matière de zonage incitatif afin de permettre la perception d'une contrepartie financière pour la réalisation d'aménagements et d'équipements d'intérêt public (voir les détails dans la note en annexe);
- Élargir la portée de l'alinéa 5 de l'article 99 de la *Loi sur les cités et villes* pour permettre à la Ville de Gatineau d'investir une partie de ses fonds excédentaires en bourse (pouvoir actuellement limité aux villes de Montréal et de Québec);
- Permettre aux municipalités d'adopter des règlements habilitants pour les [programmes de type PACE](#) (financement écoénergétique sur les biens immobiliers);
- Revoir l'encadrement légal des ombudsmans municipaux afin d'intégrer les meilleures pratiques en matière d'éthique et de gouvernance tels que spécifiés dans les [Principes de Venise](#).

Auriez-vous l'amabilité de déposer cette lettre et son annexe auprès des membres de votre commission? Nos équipes demeurent disponibles pour toutes questions ou demandes de précisions quant aux commentaires formulés.

En vous remerciant à l'avance de l'attention portée à ces demandes, je vous prie de recevoir, madame la présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

La mairesse,

Maude Marquis-Bissonnette

p.j. Annexe – Demande de modification législative concernant le zonage incitatif

cc. M. Samuel Poulin, ministre des Affaires municipales

Mme Nathalie Belhumeur, secrétaire de la Commission des transports et de l'environnement

M. Mathieu Lévesque, ministre délégué aux Régions et député de Chapleau

Mme Suzanne Tremblay, représentante de l'Outaouais au Conseil des régions et députée de Hull

ANNEXE

DEMANDE DE MODIFICATION LÉGISLATIVE CONCERNANT LE ZONAGE INCITATIF (LAU, ART. 145.35.1 À 145.35.4) DANS LE CADRE DU PROJET DE LOI N° 22

MISE EN CONTEXTE : LE ZONAGE INCITATIF ET SON ENCADREMENT ACTUEL

Depuis l'adoption du projet de loi 16¹ en 2023, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) accorde à l'article 145.35.1 un pouvoir d'adopter un règlement sur le zonage incitatif aux municipalités dotées d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

« Inspiré du bonus zoning, répandu au Canada et aux États-Unis, ce pouvoir accorde une flexibilité supplémentaire aux municipalités en leur permettant de négocier une marge excédentaire de développement contre certains engagements du requérant, dans le cadre d'une entente.

Le règlement de zonage incitatif contient des normes plus « permissives » que celles du règlement de zonage et qui sont destinées à les remplacer à la pièce à l'égard d'un projet pour lequel une entente est conclue avec le demandeur². (...) Par exemple, dans une zone où le zonage permet des bâtiments d'une hauteur de 6 étages, le règlement de zonage incitatif pourrait permettre des bâtiments de 10 étages.

Une telle norme incitative ne peut s'appliquer que si le demandeur s'engage à offrir une contrepartie. À cet égard, le règlement de zonage incitatif doit préciser les contreparties qu'une municipalité peut exiger à titre de prestation du demandeur dans le cadre d'une entente. »³

L'article 145.35.2 de la LAU précise le type de contrepartie qui peut être exigée d'un demandeur par une municipalité dans le cadre d'une entente de zonage incitatif :

- a) l'intégration dans le projet d'unités de logement abordable, social ou familial;

¹ [Projet de loi 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions.](#)

² À noter que le zonage incitatif ne permet toutefois pas de modifier ou ajouter des usages permis.

³ [MAMH, 2023](#), p.25.

- a.1) le versement, à la municipalité, d'une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou la cession en faveur de celle-ci d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins;
- b) le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permet d'atteindre des objectifs en matière de performance environnementale;
- c) la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
- d) la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale;

À noter que l'option décrite en a.1) a été ajoutée en 2024 par l'entremise du projet de loi 57, à la demande des villes de Laval et de Longueuil⁴.

LIMITES ACTUELLES DU ZONAGE INCITATIF

Le zonage incitatif est un outil d'aménagement intéressant, particulièrement dans les milieux plus denses, afin de faire bénéficier la communauté de la plus-value foncière engendrée par l'octroi de normes de zonage plus souples (ex : étages supplémentaires), via la négociation de contreparties de la part des promoteurs.

Cependant, à l'exception du paragraphe a.1), les contributions actuellement prévues à l'article 145.35.2 de la LAU se limitent à la réalisation ou l'intégration, par le promoteur, de contributions physiques et spécifiques dans son projet de développement ou à proximité de celui-ci, incluant la possibilité de réalisation d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public.

Plus spécifiquement, le paragraphe c) de cet article ne permet pas à la Ville de requérir une contribution financière lui permettant de réaliser elle-même un aménagement ou équipement d'intérêt public.

Or, il est difficile d'arrimer la valeur d'une contribution d'un seul promoteur avec le coût de réalisation d'aménagements ou équipements publics (ex : bibliothèque, centre communautaire, équipement sportif, etc.). Comme le zonage incitatif est un programme à participation volontaire, si les exigences concernant les contreparties

⁴ [Projet de loi 57, Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal.](#)

en matière d'aménagement public sont trop élevées, il pourrait y avoir un effet néfaste sur la participation des promoteurs.

Deux options s'offrent alors aux municipalités pour des contributions en aménagements ou équipements publics dans le cadre actuel :

1- Limiter les contributions demandées aux promoteurs à des aménagements et équipements modestes, comme du mobilier urbain ou de l'aménagement paysager autour du bâtiment construit, dont l'impact pour la communauté demeure marginal comparativement à des équipements ou aménagements publics de plus grande envergure.

2- Tenter de combiner les contributions « physiques » de plusieurs promoteurs pour assurer la réalisation d'équipements et aménagement de plus grande envergure. Par exemple, si l'on souhaitait construire un centre communautaire, mais dont le coût nécessite la contribution de trois ententes de zonage incitatif, la municipalité pourrait se trouver à devoir s'assurer qu'un promoteur immobilier cède le terrain, un deuxième effectue la construction de la structure et le troisième les finitions et le paysagement. Un tel scénario où les promoteurs arriveraient à se coordonner dans la séquence de réalisation d'un équipement collectif semble peu probable et surtout peu intéressant pour lesdits promoteurs.

MODIFICATION LÉGISLATIVE PROPOSÉE

Afin de maximiser les retombées du zonage incitatif pour l'aménagement de communautés conviviales tout en assurant une prévisibilité aux promoteurs, une modification à la LAU pourrait être apportée afin de permettre aux municipalités de demander une contribution monétaire dans le cadre d'une entente de zonage. Cette contribution serait affectée à un fonds réservé à la réalisation d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public sur un territoire spécifié au règlement sur le zonage incitatif.

Cette modification permettrait aux municipalités d'accumuler les sommes nécessaires pour qu'elles puissent réaliser elles-mêmes un aménagement ou un équipement d'intérêt public. En permettant de monétariser les contreparties, cette option simplifierait leur évaluation et leur perception par la municipalité, tout en offrant une meilleure prévisibilité aux promoteurs sur l'ampleur de la contribution qui pourrait être demandée pour un projet donné. Elle offrirait aussi une agilité à la

municipalité dans l'affectation de ces sommes pour répondre aux besoins des citoyens.

De plus, ce changement offrirait une possibilité pour la communauté environnante de bénéficier davantage des retombées de projets immobiliers où les normes « plus permissives » prévues au règlement sur le zonage incitatif ont été appliquées, par la réalisation par la Ville d'aménagements ou d'équipements de plus grande envergure.

Cela pourrait également faciliter l'acceptabilité sociale des projets immobiliers, notamment dans un contexte où les municipalités doivent appliquer les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) qui favorisent la densification des milieux urbains.

Cette modification nous apparaît avantageuse à tous points de vue : du côté du promoteur, à qui elle offrirait plus de prévisibilité sur la valeur de la contribution demandée pour bénéficier du zonage incitatif; du côté de la Ville, qui verrait plus de logements se développer sur son territoire, avec un levier flexible pour aménager son territoire en tenant compte des besoins croissants en aménagements et équipements publics; et du côté des citoyens, qui peuvent bénéficier d'améliorations tangibles et structurantes à leur milieu de vie.

RECOMMANDATION

Ajouter au projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*, une modification à l'article 145.35.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) par l'insertion, après le sous-paragraphe c) du paragraphe 1° du deuxième alinéa, du sous-paragraphe suivant :

« c.1) le versement, à la municipalité, d'une somme d'argent destinée à un fonds réservé à la réalisation d'un aménagement ou équipement d'intérêt public dans un territoire spécifié au règlement sur le zonage incitatif; ».