



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### PROCÈS-VERBAL

214<sup>e</sup> séance tenue le 18 janvier 2016 à 17 h 30

Maison du citoyen, salle des comités, 25 rue Laurier.

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M. Richard M. Bégin, président - Conseiller - District de Deschênes (n° 3)  
M. Jocelyn Blondin, membre – Conseiller - District du Manoir-des-Trembles-Val-Tréteau (n° 5)  
M<sup>me</sup> Sylvie Goneau, membre - Conseillère - District de Bellevue (n° 14)  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana, citoyenne  
M<sup>me</sup> Chantal Lafrance, citoyenne  
M. Denys Laliberté, citoyen  
M. Robert Laviolette, citoyen  
M. Michel Paquette, citoyen  
M. Jocelyn Plourde, citoyen

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable des commissions et des comités

##### Ressources internes

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement  
M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée

##### Autre :

M<sup>me</sup> Denise Laferrière - Conseillère - District de Hull-Wright (n° 8)

#### ABSENCE :

##### Membre

M. Sacha Levasseur-Rivard, citoyen

---

#### 1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences, ouvre la réunion à 17 h 35.

#### 2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015
4. Signature du procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015
5. Suivi des recommandations
6. Dates de prochaine assemblée (25 janvier 2016)
7. Période de questions des citoyennes et citoyens

#### DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier

---

**PRÉSIDENT**

---

**SECRÉTAIRE**

- 7.1. Projet de développement assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005, modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 et modification au Règlement de lotissement numéro 503-2005, projet de développement « Zibi », 3, rue Eddy
- 7.2. Projet de construction assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005 et usage conditionnel, projet de développement « Zibi phase 1 », 3, rue Eddy
8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 et projet de développement assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005, zone habitation H-01-035, phases 3A, 3B et 4A, Domaine Bouwman
9. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zone commerciale C-05-232
10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones habitations H-13-106, H-13-122 et H-13-185, projet résidentiel « Place du Musée », phases 8, 9 et 10
11. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005, zones P-07-075 et H-07-076
- 11.1. Projet de développement assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005 et Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 »
12. Projet de développement assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005, 949 à 963, boulevard du Plateau, 4 à 82, rue Katimavik
13. Projet d'insertion assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005, 305, rue Notre-Dame
- 13.1. Modification d'un projet de développement assujéti au Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005, phases 8, 9 et 10 du projet résidentiel Place du Musée
14. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, 19, rue Hanson
- 14.1. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier, 939, rue Jacques-Cartier
15. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005, 36, rue du Bois-Joli
16. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005, 49, rue de l'Abbé-Desautels
17. Questions diverses
18. Levée de la séance

### **3. Approbation du procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015**

Le procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015 est approuvé.

### **4. Signature du procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015**

Le procès-verbal de la 212<sup>e</sup> séance tenue le 7 décembre 2015 est signé par le président.

### **5. Suivi des recommandations**

Aucune question et aucun commentaire n'ont été formulés.

#### **5.1 86, rue Saint-Jacques**

À la suite d'une demande, formulée par les membres du CCU lors de leur séance tenue le 2 novembre 2015, de rehausser les caractéristiques typiques au bâtiment de type « faubourg » du 86, rue Saint-Jacques, on présente les élévations initiales et modifiées et acceptées par le requérant en insistant sur :

- la corniche moulurée, les corbeaux et les modillons de bois;
- les jeux de briques surmontant les portes et les fenêtres en arc surbaissé;
- les fenêtres en guillotine à deux carreaux au lieu de trois;
- l'ajout d'éléments pour briser la monotonie du mur aveugle arrière et du mur latéral gauche.

Le président remercie et félicite les membres du personnel qui ont assuré le suivi de ce dossier auprès du requérant.

Arrivée de M<sup>me</sup> Denise Laferrière.

### **6. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine séance du CCU se tiendra le 25 janvier 2016.

Arrivée de M<sup>me</sup> Olive Kamanyana.

**7. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions.

**7.1. Projet de développement dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du quartier de la chute des Chaudières Ouest et dans une aire de restructuration du centre-ville dans le secteur du quartier de la chute des Chaudières Est – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

À la demande du président, on présente les grandes lignes du projet de développement en insistant sur :

- l'utilisation du sol soit l'habitation (environ 1 700 logements), le commerce et l'hôtellerie, le bureau et le communautaire et le culturel;
- les coûts du projet (environ 700 millions de \$);
- l'échéancier de réalisation (de 10 à 15 ans);
- la conservation des bâtiments d'époque;
- la demande de certification du label environnemental de haute performance (One Planet Community) formulée par le promoteur;
- le concept de rues locales partagées (woonerfs);
- l'offre de logements abordables;
- l'offre de stationnement souterrain accessible au public et l'offre de stationnement limité en surface;
- la densité du projet, mais à échelle humaine;
- le réseau des parcs, places publiques et lieux de rencontres;
- la clientèle du projet composée de résidants, de visiteurs et de touristes;
- l'offre de transport en commun à moyen et long terme (navettes);
- la problématique du transport lourd (camionnage) sur le pont des Chaudières.

Plusieurs questions et réponses sont formulées, entre autres, sur :

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Le label environnemental de haute performance (One Planet Community).	Création d'une collectivité durable de carbone zéro de manière rentable habitée par des personnes menant une vie heureuse et en bonne santé.
Le nombre de logements qui seront construits	Environ 1 700 logements.
Le réseau cyclable et le besoin d'améliorer la sécurité des cyclistes à l'intersection des rues Eddy et Laurier	Les passages souterrains existants sous la rue Eddy seront utilisés en vue d'offrir aux piétons des accès supplémentaires sécurisés entre les côtés est et ouest de la rue.  Pour les itinéraires est et ouest, le scénario prévoit, à court terme, l'insertion d'une piste cyclable à même l'emprise des rues Domtar et Laval en direction est, et à moyen terme, l'aménagement d'un sentier en site propre reliant les intersections Eddy/Domtar et Taché/Montcalm, lequel sentier nécessitera la construction d'une passerelle au-dessus du plan d'eau près de l'intersection Montcalm.  Dans l'éventualité où les camions seraient interdits sur le corridor du pont des Chaudières, l'aménagement d'une bande cyclable sur la rue Eddy, entre les rues Laurier et Domtar, pourrait être réalisé.
Les composantes du projet Zibi sur le territoire d'Ottawa	Environ 500 logements, hôtel, bureau de tourisme, commerce, pas de rues locales partagées.
L'offre de stationnement pour les non-résidants	On compte environ 8 000 places de stationnements sous les édifices du gouvernement fédéral, dont 2 000 sous la rue Laurier. Travaux publics Canada analyse la possibilité de privatiser les stationnements, ce qui permettrait un accès à ces places le jour et en dehors des heures normales de travail.
L'installation de prises de recharge pour les véhicules électriques	Oui, on prévoit l'installation de prise de recharge pour les véhicules électriques.

La définition de logements abordables et de logements accessibles	<p>Un « logement abordable » est un logement ne coûtant pas plus de 30 % du revenu annuel brut du ménage qui l'occupe, que ce soit à titre de propriétaire ou de locataire.</p> <p>Un « logement accessible » est un logement situé en rez-de-chaussée ou en étages desservis par ascenseur, dont « l'unité de vie » comporte des caractéristiques minimales d'accessibilité permettant la circulation d'une personne handicapée.</p>
La toponymie des noms des lieux publics	Une analyse des propositions toponymiques (édifices, voies de circulation, parcs et sentiers récréatifs, etc.) du secteur du quartier de la chute des Chaudières est en cours présentement par le comité de toponymie de la Ville de Gatineau qui soumettra ensuite une recommandation au conseil municipal.
L'installation de fontaines d'eau	Des jeux d'eau sont prévus sur le site en plus de l'aménagement d'un bassin d'eau à la place Laval et d'un filet d'eau à la place Saint-Jacques.
La faisabilité d'aménager rues locales partagées	Il existe plusieurs exemples (Copenhague, Victoria, Ottawa, Québec, Montréal) de rues locales partagées. Les services de la Ville de Gatineau impliqués dans l'aménagement, l'entretien, l'utilisation (travaux publics, police, environnement, incendie) ont tous été consultés et sont d'accord avec ce concept de rues locales partagées.
Les démolitions de bâtiments	Trois bâtiments industriels ont fait l'objet d'une décision au comité sur les demandes de démolition. Il reste deux autres phases de démolition où le comité sur les demandes de démolition sera appelé à autoriser la démolition de trois autres bâtiments industriels.
Le réseau des sentiers pédestres qui seront aménagés	Voir annexe 7, page 20 de l'analyse de projet.
La décontamination des lieux	<p>Un programme de réhabilitation de 22 millions \$ remboursé à 50 % par la Ville et financé à coût nul a été adopté par le conseil municipal.</p> <p>Les sols contaminés seront réhabilités et les berges restaurées.</p>
L'utilisation du sol et les zones communautaires	Certains ajustements des zones communautaires au niveau de l'utilisation du sol ont été effectués.
L'impact du projet sur la circulation lors et après de la construction	<p>Une étude d'impact sur la mobilité a été réalisée par la Ville. Cinq scénarios ont été évalués afin de proposer un aménagement dans le corridor du pont des Chaudières qui soit le plus optimal pour le déplacement de tous les modes de transport.</p> <p>Le scénario privilégié prévoit, à court terme, que le nombre de voies sur le pont des Chaudières demeure le même, entre les rues Laurier et Domtar. La géométrie est toutefois modifiée pour permettre l'aménagement d'un trottoir des deux côtés de la rue. La largeur prévue des voies permet le déplacement sécuritaire des véhicules lourds. Des bandes cyclables pourraient être aménagées sur la rue Eddy, mais uniquement au sud de la rue Domtar.</p>
L'entretien, le déneigement, la cueillette des ordures sur le site et particulièrement sur les rues locales partagées	Les services municipaux ont été consultés et les aménagements proposés ont été jugés acceptables, entre autres, pour la manœuvre des camions de protection incendie ainsi que pour la convivialité et la sécurité des usagers.
L'accès au barrage, au trou du Diable et à la chute des chaudières	Le promoteur de Zibi souhaite formaliser une entente avec Hydro-Québec afin de rendre accessible une partie de sa propriété pour aménager une piste cyclable et piétonne en direction ouest afin de relier le réseau existant à partir de l'intersection Montcalm / Alexandre-Taché.

On suggère de consulter l'organisme sans but lucratif « Action vélo Outaouais » sur le projet de réaménagement de l'intersection des rues Eddy et Laurier visant à améliorer la sécurité des piétons et cyclistes.

**R-CCU-2016-01-18 / 01**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de développement du secteur du quartier de la chute des Chaudières a été formulée pour le projet de développement Zibi;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 vise à assurer la plus grande qualité d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur du quartier de la chute des Chaudières;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement du secteur du quartier de la chute des Chaudières répond aux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver le projet de développement du secteur du quartier de la chute des Chaudières qui a été formulé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, comme illustré aux plans intitulés :

- Photo du site et projet de développement – Quartier de la chute des Chaudières/ Zibi – 3 rue Eddy - Perkins & Will, 20 novembre 2015;
- Proposition de lotissement et plan d'occupation du sol – Quartier de la chute des Chaudières/ Zibi – 3, rue Eddy - Rubin & Rotman, 9 décembre 2015.

**RECOMMANDÉE**

**Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Apporter certains ajustements réglementaires au texte, aux usages permis ainsi qu'aux normes de hauteur dans certaines zones en plus d'apporter des modifications au plan de zonage dans le cadre du projet de développement « Zibi » - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2016-01-18 / 02**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de développement du secteur du quartier de la chute des Chaudières a été formulée et que ce projet répond aux objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** des modifications au plan cadastral requièrent des ajustements aux délimitations des zones inscrites au plan de zonage pour tenir compte du réalignement des rues et de la révision conséquente de l'implantation de certains immeubles;

**CONSIDÉRANT QUE** des modifications sont requises au règlement de zonage en vue de réconcilier les dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 spécifiques au projet et que d'autres modifications sont requises au niveau des usages commerciaux, en vue de mieux assurer la continuité commerciale, et au niveau de la hauteur des bâtiments;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'adopter les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 dans le but d'apporter certains ajustements réglementaires au texte, aux limites de zone, aux usages permis ainsi qu'aux normes de hauteur dans certaines zones en plus d'apporter des modifications au plan de zonage dans le cadre du projet de développement « Zibi », soit :

- Ajuster les limites de certaines zones du projet afin qu'elles soient arrimées au lotissement proposé, plus particulièrement dans le cadre de la première phase de développement (annexe 12);
- Ajouter à la liste des dispositions générales exclues de l'application pour le « Quartier de la chute des Chaudières », les dispositions suivantes :
  - les dispositions relatives aux usages, bâtiments, constructions, équipements et saillies dans les cours et ce, pour tous les groupes d'usages, en vue d'assurer la cohérence avec la vision d'aménagement et de développement spécifique au projet qui permet l'implantation des bâtiments selon une marge zéro;
  - les dispositions relatives aux exigences minimales de paysagement puisque cet aspect s'avère davantage traité par la rencontre d'objectifs et de critères d'évaluation en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale spécifiquement applicables au secteur.
- Créer la zone commerciale C-08-272 à même une partie des limites des zones commerciales C-08-265 et C-08-271 et de la zone communautaire P-08-268. Cette nouvelle zone reprendra essentiellement les mêmes usages, excluant les bars;

- Les usages de la zone C-08-272 seront soumis aux mêmes normes que celles autorisées dans la zone commerciale C-08-271, sauf pour ce qui concerne la hauteur maximale des bâtiments qui sera limitée à 14 m et pour le nombre minimal de logements qui sera fixé à 4 étant donné l'étroitesse du terrain;
- Ajouter aux usages déjà autorisés à la zone communautaire P-08-268, les usages de la catégorie d'usages « Institutions (P2) » afin de permettre la construction d'un bâtiment de vocation « Communautaire », particulièrement au sein de la place Saint-Jacques;
- Ajouter aux usages déjà autorisés à la zone commerciale C-08-265, les usages de la catégorie d'usages « Commerces au détail de biens semi-réfléchis et réfléchis (C12) » afin de poursuivre la continuité commerciale de l'éventail des usages permis dans la zone adjacente;
- Réduire, enfin, de « 8 » à « 6 » le nombre minimum de logements prescrit et diminuer de « 12 » à « 8 » m la hauteur minimale prescrite des bâtiments à la grille des spécifications de la zone habitation H-08-267.

#### **RECOMMANDÉE**

**Modification au Règlement de lotissement numéro 503-2005 – Exempter le développement du quartier de la Chute des Chaudières de l'obligation d'aménager un rond de virage pour les impasses des rues partagées - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

#### **R-CCU-2016-01-18 / 03**

**CONSIDÉRANT QUE** l'article 44 du Règlement de lotissement numéro 503-2005 oblige qu'une rue se terminant en impasse doit se terminer par un rond de virage ayant une emprise et un diamètre minimal de 36 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement du secteur du quartier de la chute des Chaudières prévoit un concept de rues partagées se terminant en impasse qui ne comporteront pas un rond de virage tel que prescrit par le règlement de lotissement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement d'un rond de virage pour ces impasses est mal adapté au caractère urbain souhaité pour l'ensemble du projet, qu'il ne répond pas à l'objectif poursuivi de réduire la circulation véhiculaire en plus de réduire significativement les superficies dédiées aux espaces verts et aux bâtiments sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** la connectivité des espaces publics est une orientation majeure du plan d'urbanisme pour le développement du secteur et que les rues partagées participent à la continuité des liens publics entre la rue Laurier et les berges de la rivière des Outaouais;

**CONSIDÉRANT QUE** la configuration de ces impasses proposée par le requérant a fait l'objet d'un examen par les services municipaux concernés et qu'elle a été jugée acceptable, tant en ce qui concerne les véhicules d'urgence que pour la convivialité et la sécurité des usagers :

**Que** ce Comité recommande au conseil de modifier le Règlement de lotissement numéro 503-2005 dans le but d'exempter le développement du quartier de la Chute des Chaudières de l'obligation d'aménager un rond de virage pour les impasses des rues partagées.

#### **RECOMMANDÉE**

- 7.2. Projet de construction dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du quartier de la chute des Chaudières – 3, rue Eddy – Zibi phase 1 – Subdiviser le terrain, rénover les bâtiments 2, 3 et 25 et construire les bâtiments 11 et 13 - District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

#### **R-CCU-2016-01-18 / 04**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à subdiviser le terrain, à rénover les bâtiments existants 2, 3 et 25, et à construire les nouveaux bâtiments 11 et 13 a été formulée pour la propriété située au 3, rue Eddy dans le cadre de la réalisation de la phase 1 du projet ZIBI;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet de construction, un usage conditionnel « Terrain de stationnement temporaire pour automobiles » doit être accordé par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** l'approbation du projet de développement du projet requiert de modifier le Règlement de zonage numéro 502-2005 afin d'ajuster certaines dispositions réglementaires applicables sur le site;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture et l'aménagement extérieur proposés pour les bâtiments existants 2, 3 et 25 respectent les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 506-2005 applicables pour l'unité de paysage du Noyau industriel historique, notamment :

- préserver et rehausser les caractéristiques patrimoniales et le caractère industriel du site;
- célébrer le passé du site en mettant en valeur les caractéristiques du cadre bâti en favorisant une adaptation contemporaine et harmonieuse des bâtiments désaffectés;
- assurer l'animation des façades commerciales par des aménagements de qualité supérieure qui s'inspirent des caractéristiques architecturales industrielles du milieu existant;

**CONSIDÉRANT QUE** l'architecture et l'aménagement extérieur proposés pour les bâtiments 11 et 13 respectent les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 506-2005 applicable pour l'unité de paysage Saint-Jacques/ Perspectives/ De la Rive, notamment :

- mettre en valeur les perspectives sur la rivière des Outaouais, le Parlement, les ponts et le cœur du centre-ville;
- rehausser la qualité urbaine des axes principaux Laurier, Laval et Domtar en tenant compte de l'image urbaine du cœur du centre-ville et du milieu bâti adjacent;
- créer un milieu de vie de qualité exemplaire et favoriser une image urbaine, dynamique et contemporaine;
- assurer l'animation des façades commerciales par des aménagements de qualité supérieure qui s'inspirent des caractéristiques architecturales industrielles du milieu existant;
- assurer un environnement propice et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur de préservation du centre-ville de l'unité de paysage du Quartier de la chute des Chaudières - section Noyau industriel historique, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour la propriété située au 3, rue Eddy, afin d'autoriser la subdivision du terrain de la phase 1 du projet Zibi et de permettre la rénovation des bâtiments 2, 3 et 25, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Projet de lotissement – Projet Zibi phase 1 – Roger Bussières, Arpenteurs-géomètres, 18 décembre 2015;
- Plan d'implantation – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects - 16 décembre 2015;
- Plan d'implantation – Bâtiments 2 et 3 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015;
- Coupe longitudinale/ Élévation Nord – Bâtiments 2 et 3 – Projet Zibi phase 1 – SID LEE Architecture, 9 décembre 2015;
- Élévations ouest et sud – Bâtiments 2 et 3 – Projet Zibi phase 1 – SID LEE Architecture, 9 décembre 2015;
- Vues d'ensemble – Bâtiments 2 et 3 – Projet Zibi phase 1 – SID LEE Architecture, 9 décembre 2015;
- Perspectives – Bâtiments 2 et 3 – Projet Zibi phase 1 – SID LEE Architecture, 9 décembre 2015;
- Plan d'implantation – Bâtiment 25 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015;
- Élévations – Bâtiment 25 – Projet Zibi phase 1 - Christopher Simonds Architect et Julien K.Geoffroy Architecte, 9 décembre 2015;
- Vues d'ensemble/ Perspectives – Bâtiment 25 – Projet Zibi phase 1 - Christopher Simonds Architect et Julien K.Geoffroy Architecte, 9 décembre 2015;
- Perspectives – Bâtiment 25 – Projet Zibi phase 1 - Christopher Simonds Architect et Julien K.Geoffroy Architecte, 9 décembre 2015.

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet dans le secteur de restructuration du centre-ville de l'unité de paysage du Quartier de la chute des Chaudières - sections Saint-Jacques/ Des perspectives/ De la rive, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour la propriété située au 3, rue Eddy visant à permettre la construction des nouveaux bâtiments 11 et 13 dans le cadre de la réalisation de la phase 1 du projet Zibi, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation – Bâtiments 11 et 13 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015;
- Coupes transversales – Bâtiments 11 et 13 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015;
- Élévations – Bâtiment 11 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 9 décembre 2015;
- Perspectives – Bâtiment 11 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 9 décembre 2015;

- Élévations – Bâtiment 13 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 9 décembre 2015;
- Perspectives – Bâtiment 13 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 9 décembre 2015;
- Matériaux – Bâtiments 11 et 13 – Projet Zibi phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015,

et ce, conditionnellement à l'entrée en vigueur de la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajuster certaines dispositions réglementaires applicables sur le site.

**RECOMMANDÉE**

**Usage conditionnel - Autoriser l'usage Terrain de stationnement « temporaire » pour automobiles - Quartier de la chute des Chaudières – 3, rue Eddy - Projet Zibi phase 1 – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2016-01-18 / 05**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande d'usage conditionnel a été formulée visant à permettre l'aménagement de stationnements temporaires sur des terrains situés au 3, rue Eddy, et ce, dans la phase 1 du Projet Zibi;

**CONSIDÉRANT QU'**un projet dans une aire de préservation du centre-ville dans le secteur du Quartier de la chute des Chaudières assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 doit faire l'objet d'une approbation par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** cet usage temporaire est autorisé à l'intérieur du Quartier de la chute des Chaudières conditionnellement à l'acceptation d'un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** l'aménagement proposé respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, afin de permettre l'usage « terrain de stationnement temporaire pour automobiles » sur certains terrains du Quartier de la chute des Chaudières dans le cadre de la réalisation de la phase 1 du projet Zibi, et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Localisation des stationnements temporaires – Projet Zibi Phase 1 – Rubin & Rotman Architects, 16 décembre 2015,

et ce, conditionnellement :

- À ce que l'aire de stationnement temporaire localisé à l'ouest de la rue Eddy soit éliminée dès le début des travaux de la phase 2 qui seront effectués à l'ouest de la rue Eddy;
- À ce que les aires de stationnement temporaires à l'est de la rue Eddy soient relocalisées au fil d'avancement du projet et complètement éliminées lors de la dernière phase de développement.

**RECOMMANDÉE**

Départ de M<sup>me</sup> Denise Laferrière et de M. Réjean Martineau.

- 8. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone habitation H-01-035 – Projet de développement résidentiel Domaine Bouwman – Créer une zone résidentielle à même une partie de la zone habitation H-01-035 et y autoriser seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales en structure isolée et jumelée – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

Plusieurs questions et réponses sont formulées, entre autres, sur :

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Où sont localisés les sentiers piétonniers?	Un sentier multifonctionnel est aménagé le long de la rue Maclaren Est, qui mène aux points d'arrêt du transport en commun sur l'avenue Lépine
Quelle est la réglementation relative aux boisés de protection et d'intégration?	Trois types de boisés sont définis au schéma d'aménagement et de développement :

	<p>Les <b>boisés de conservation</b>, couvrant une superficie de plus de 600 ha, soumis à un régime de protection sont constitués des écosystèmes forestiers exceptionnels et des milieux boisés de forte sensibilité qui présentent un intérêt régional. Le schéma d'aménagement préconise leur conservation intégrale et donne aux terrains visés une affectation « conservation » dans le plan des grandes affectations. Cette affectation limite les constructions aux bâtiments et ouvrages destinés à l'interprétation de la nature et à certains usages publics associés (sentiers d'interprétation, parc écologique, bâtiment d'accueil, etc.);</p> <p>Les <b>boisés de protection et d'intégration</b>, répartis sur l'ensemble du territoire, couvraient 5 592 ha en 2005. Ces boisés, sans avoir les caractéristiques associées aux écosystèmes forestiers exceptionnels, s'avèrent de moyenne à forte sensibilité. Les projets qui y sont entrepris doivent respecter des normes permettant de préserver partiellement les caractéristiques écologiques du milieu et de favoriser leur intégration au projet;</p> <p>Les <b>autres boisés</b>, couvrant une superficie de 6 492 ha en 2005, ont été identifiés comme étant de faible sensibilité. Leur protection n'a pas été considérée comme enjeu régional aux fins du schéma d'aménagement. Ils sont l'objet d'aucune mesure de protection.</p> <p>Dans ce projet, le boisé de protection et d'intégration situé au nord du terrain sera en partie conservé et intégré au lotissement du projet.</p> <p>Pour la superficie du boisé de protection et d'intégration qui sera conservé, les arrière-cours des lots seront visées par l'enregistrement d'une servitude de non-déboisement.</p> <p>Pour la portion du boisé de protection et d'intégration qui sera conservé, la coupe d'arbres sur les terrains sera limitée aux surfaces nécessaires pour le bâtiment principal et ses usages.</p> <p>15 % du boisé (1 585 m<sup>2</sup>) sera conservé pour la phase 4A et dans les arrière-cours des lots visés par un enregistrement d'une servitude de non-déboisement.</p> <p>Les cours seront plantées par les arbres exigés en vertu du Règlement de zonage numéro 502-2005. Les cours arrière des bâtiments trifamiliaux seront bonifiées d'une plantation de 20 arbres supplémentaires.</p>
<p>Quels sont les efforts de densification?</p>	<p>Une densification des habitations autour du parc de voisinage, qui sera aménagé au cœur du projet, est proposée par le requérant et recommandée par le SUDD, ce qui cadre avec les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement et avec les objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005.</p>
<p>Quelle est l'offre commerciale?</p>	<p>Bien que ce projet de développement est ceinturé par des développements résidentiels, il est situé qu'à 600 m de distance d'un noyau de commerces régionaux et de biens courants.</p>

On suggère d'examiner la possibilité d'ajouter un sentier piétonnier dans la partie nord du projet.

**R-CCU-2016-01-18 / 06**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée afin de créer une zone résidentielle à même une partie de la zone habitation H-01-035 et y autoriser seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales en structure isolée et jumelée, pour le projet de développement résidentiel Domaine Bouwman;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant demande une densification des habitations autour du parc de voisinage qui sera aménagé au cœur du projet, afin de répondre à la demande et offrir des typologies d'habitations variées;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée du terrain visé cadre avec les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement numéro 2050-2016 en ce qui a trait à l'intensification et la mixité résidentielle;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée cadre avec les objectifs du Plan d'urbanisme numéro 500-2005 en ce qui a trait à l'affectation des sols, la densité d'occupation du sol et au renouvellement de l'offre de logements pour le village urbain Vallée-de-la-Lièvre;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement résidentiel est assujéti à l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à créer une zone résidentielle à même une partie de la zone habitation H-01-035 et à y autoriser seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales en structure isolée et jumelée, pour le projet de développement résidentiel Domaine Bouwman, comme illustré aux documents intitulés :

- Découpage de la nouvelle zone demandée H-01-XXX « Extrait - Demande d'approbation phases 3A, 3B et 4A, par CIMA - 27 novembre 2015 » annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers, annexe 8;
- Grille des spécifications de la nouvelle zone demandée H-01-XXX « Extrait - Demande d'approbation phases 3A, 3B et 4A, par CIMA - 27 novembre 2015 », annexe 10.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### **RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

**Projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues et dans un boisé de protection et d'intégration – Domaine Bouwman – Phases 3A, 3B et 4A – Autoriser un projet de développement résidentiel de 191 bâtiments en structure isolée et jumelée – District électoral de Buckingham – Martin Lajeunesse**

**R-CCU-2016-01-18 / 07**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande a été formulée afin de réaliser un projet de développement résidentiel de 191 bâtiments en structure isolée et jumelée répartis dans les phases 3A, 3B et 4A du projet Domaine Bouwman et totalisant 241 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** 86 bâtiments unifamiliaux jumelés seront construits dans la phase 3A;

**CONSIDÉRANT QUE** 32 bâtiments unifamiliaux jumelés, 3 bâtiments trifamiliaux isolés et 10 bâtiments trifamiliaux jumelés seront construits dans la phase 3B;

**CONSIDÉRANT QUE** 48 bâtiments unifamiliaux jumelés, 6 bâtiments trifamiliaux isolés et 6 bâtiments trifamiliaux jumelés seront construits dans la phase 4A;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise l'ouverture de nouvelles rues et se situe en partie à l'intérieur d'un boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QU'**un guide d'aménagement viendra encadrer, entre autres, l'aménagement du site, la protection du boisé, l'implantation des bâtiments, les gabarits, la transition volumétrique et l'intégration architecturale;

**CONSIDÉRANT QUE** pour approuver ce projet de développement résidentiel, des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 sont requises afin de créer une zone résidentielle à même une partie de la zone habitation H-01-035 et y autoriser seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales en structure isolée et jumelée;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet de développement répond aux objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture de nouvelles rues en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, afin d'autoriser un projet de développement résidentiel de 191 bâtiments en structure isolée et jumelée répartis dans les phases 3A, 3B et 4A du projet Domaine Bouwman et totalisant 241 logements, comme illustrés aux documents intitulés :

- Plan d'ensemble des trois phases proposées « Extrait - Demande d'approbation phases 3A, 3B et 4A, par CIMA - 27 novembre 2015 » annoté par la Division de l'urbanisme du secteur de Buckingham et Masson-Angers, annexe 15;
- Typologie et modèles des bâtiments proposés « Extrait - Demande d'approbation phases 3A, 3B et 4A, par CIMA - 27 novembre 2015 », annexe 16.

et ce, conditionnellement à l'approbation :

- d'une étude de circulation répondant aux exigences de la Ville de Gatineau pour le développement des phases 3A, 3B et 4A;
- du plan directeur de desserte des services publics répondant aux exigences de la Ville de Gatineau pour le développement des phases 3A, 3B et 4A;
- par ce conseil des modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 afin de créer une zone résidentielle à même une partie de la zone habitation H-01-035 et y autoriser seulement les habitations bifamiliales et trifamiliales en structure isolée et jumelée pour le développement des phases 3B et 4A seulement.

#### **RECOMMANDÉE**

- 9. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zone commerciale C-05-232 – Ajouter la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (c1) » – District électoral du Carrefour-de-l'Hôpital – Gilles Carpentier**

**R-CCU-2016-01-18 / 08**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au règlement de zonage a été déposée afin de permettre la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (c1) » dans la zone commerciale C-05-232;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle catégorie d'usages demandée, soit « Services personnels et professionnels (c1) », est compatible avec la structure commerciale identifiée au plan d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain visé par la modification et la zone dont il fait partie sont situés à proximité de plusieurs secteurs résidentiels existants et à développer, et que cette modification viendra bonifier l'offre de services au niveau commercial et d'affaires;

**CONSIDÉRANT QUE** le boulevard Gréber a été réaménagé dans ce secteur pour répondre aux besoins directs des développements commerciaux en cours de réalisation;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment commercial projeté s'insérera à l'intérieur d'un projet commercial intégré et dans la continuité de développement de cet espace déjà planifié :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à ajouter la catégorie d'usages « Services personnels et professionnels (c1) » dans la zone commerciale C-05-232.

#### **RECOMMANDÉE**

- 10. Modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones habitations H-13-106, H-13-122 et H-13-185, projet résidentiel « Place du Musée », phases 8, 9 et 10 – Modifier les limites des zones habitations, réduire la hauteur d'un bâtiment et le nombre de logements permis et prévoir des dispositions relatives à l'installation de panneaux solaires et à la finition de revêtement extérieur, et ce, afin de réaliser un projet de développement résidentiel – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Le président rappelle l'historique de ce projet résidentiel. Entre autres, il explique que le promoteur, l'Association des résidents du secteur et la Ville ont accepté de revoir le concept de développement et de prévoir une typologie d'habitations similaires à ce qui existait avant la modification de 2013.

À la suite d'une question, on précise que la modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 permettra, entre autres, l'installation de panneaux solaires sur des parties de bâtiments visibles de la rue dans le projet résidentiel « Place du Musée ».

**R-CCU-2016-01-18 / 09**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 a été formulée pour un terrain d'une superficie de 10 hectares, situé à l'est du chemin Vanier, au sud du Croissant Kilroy et à l'ouest de la rue d'Orsay, compris dans les zones habitations H-13-106, H-13-122 et H-13-185;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification a pour but de réviser les normes réglementaires et les limites des zones habitations pour permettre l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet résidentiel dans le prolongement du boulevard de l'Amérique-Française;

**CONSIDÉRANT QU'**une entente est intervenue entre le promoteur, un groupe de citoyens et la Ville afin de revoir le concept du développement du projet Place du Musée, phases 8, 9 et 10;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce nouveau concept une modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 est requise;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement résidentiel prévoit des habitations bifamiliales jumelées, des habitations trifamiliales jumelées et des habitations multifamiliales contiguës en projet intégré :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant le projet résidentiel « Place du Musée » phases 8, 9 et 10 dans le but de réviser les normes réglementaires applicables aux typologies proposées et de revoir les limites des zones habitations H-13-106, H-13-122 et H-13-185 de la façon suivante :

- agrandir la zone habitation H-13-106 à même une partie de la zone habitation H-13-122;
- supprimer la zone habitation H-13-185;
- autoriser les usages résidentiels bifamiliaux, trifamiliaux et multifamiliaux;
- autoriser de 1 à 4 logements par bâtiment;
- permettre des bâtiments en structures isolées, jumelées et contiguës;
- ajuster les dispositions réglementaires applicables aux typologies respectives;
- autoriser des panneaux solaires visibles de la rue;
- prévoir une disposition particulière permettant une utilisation des matériaux de revêtement extérieur selon une proportion de 50 % de maçonnerie et permettre le bois torréfié et l'extrusion d'aluminium avec fini bois,

et ce, comme illustré au plan de zonage proposé et à la grille des spécifications proposée pour la zone habitation H-13-106.

**RECOMMANDÉE**

**11. Modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Zones P-07-075 et H-07-076 – Permettre des habitations comportant jusqu'à quatre logements et quatre étages – District électoral de Limbour – Cédric Tessier**

Le président décrète le huis clos.

Le président lève le huis clos.

**R-CCU-2016-01-18 / 10**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification de zonage dans le but de permettre la réalisation du projet résidentiel des Érables comportant 100 logements a été déposée;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande prévoit une densification résidentielle, entre autres, en terme de structure de bâtiments, de hauteur en étages et du nombre de logements;

**CONSIDÉRANT QUE** cette densification soulève un problème d'intégration des volumes et des formes par rapport à la hauteur et la dimension des bâtiments avoisinants;

**CONSIDÉRANT QUE** la densification souhaitée du site visé par cette demande de modification de zonage aura un impact certain sur la circulation des véhicules sur le chemin des Érables, la rue Saint-Louis et le pont Alonzo-Wright :

**Que** ce Comité recommande au conseil de refuser la demande de modifications au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à :

- créer une nouvelle zone résidentielle (H-07-999) à même une partie de la zone résidentielle H-07-076 et de la zone communautaire P-07-075;
- permettre dans cette nouvelle zone les habitations unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales comportant quatre logements, de 1 à 4 étages, à structures isolée, jumelée ou contiguë.

<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSENT</b>
<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ**

Départ de M. Jocelyn Blondin.

**11.1. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et dans un secteur de boisé de protection et d'intégration – Projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 » – Réaliser un projet d'ouverture de la rue du Britannia et de lotissement résidentiel – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

<b>Question</b>	<b>Réponse</b>
Quelle est la réglementation relative aux mesures compensatoires des milieux humides?	<p>Trois situations de mesures compensatoires relatives à la destruction de milieux humides sont définies au schéma d'aménagement et de développement :</p> <p>La <b>situation 1</b> couvre une superficie du milieu humide inférieure à 0,5 hectare et absence de liens hydrologiques avec un cours d'eau ou un lac et absence d'espèces menacées ou vulnérables désignées. Dans ce cas, une compensation minimale de 1 pour 1 en milieu naturel d'intérêt ou l'équivalent monétaire doit être accordée.</p> <p>La <b>situation 2</b> couvre une superficie du milieu humide entre 0,5 et 5 hectares et absence de liens hydrologiques avec un cours d'eau ou un lac et absence d'espèces menacées ou vulnérables désignées. Dans ce cas, une compensation minimale de 1 pour 1 en milieu humide de valeur écologique égale ou supérieure et 1 pour 1 en milieu naturel d'intérêt ou l'équivalent monétaire doit être accordée.</p> <p>La <b>situation 3</b> couvre une superficie du milieu humide supérieure à 5 hectares ou liens hydrologiques avec un cours d'eau ou un lac ou présence d'espèces menacées ou vulnérables désignées ou tourbière. Dans ce cas, une compensation minimale de 1 pour 1 en milieu humide de valeur écologique égale ou supérieure et 2 pour 1 en milieu naturel d'intérêt ou l'équivalent monétaire doit être accordée.</p>

**R-CCU-2016-01-18 / 11**

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déposé un concept d'aménagement pour un projet de lotissement de la rue du Britannia et de lots résidentiels afin d'approuver le projet « Terrasse de l'Émerald, phase 4 »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement prévoit la réalisation de quatre projets résidentiels intégrés, la construction de deux bâtiments multifamiliaux isolés sur des lots distincts, la cession de la rue du Britannia et l'achat d'une parcelle du terrain du réservoir d'eau potable du chemin McConnell;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept d'aménagement du projet propose à terme un total de 205 logements en bordure du chemin McConnell comprenant deux habitations multifamiliales isolées de huit logements, une habitation multifamiliale isolée de neuf logements et 30 habitations multifamiliales jumelées de six logements;

**CONSIDÉRANT QUE** la phase 4 prévoit compléter la rue du Britannia et créer une nouvelle intersection avec le chemin McConnell;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de lotissement de la phase 4 est conforme aux règlements d'urbanisme à l'exception de quelques dérogations mineures à des dispositions du Règlement de zonage numéro 502-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 », et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan de projet de lotissement, Projet Terrasse de l'Émerald phase 4, Extrait du plan réalisé par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs et géomètres, le 11 août 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer,

et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures et à l'approbation du plan directeur de desserte soumis au Service des infrastructures.

#### **RECOMMANDÉE**

**Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – Projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 » – Réduire le nombre minimal de bâtiments en projet résidentiel intégré, la distance minimale entre un bâtiment et une ligne de terrain – District électoral de Deschênes – Richard M. Bégin**

#### **R-CCU-2016-01-18 / 12**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver un projet de développement a été formulée pour le projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 »;

**CONSIDÉRANT QUE** pour réaliser ce projet, des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 doivent être accordées par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations mineures sont associées à des normes applicables à un projet résidentiel intégré;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 pour le projet résidentiel « Terrasse de l'Émerald, phase 4 » visant à réduire :

- le nombre minimal de bâtiments en projet résidentiel intégré, sur le lot situé au nord de la rue du Britannia, de 3 à 2;
- la distance minimale entre un bâtiment et une ligne de terrain, pour trois bâtiments multifamiliaux, de 4 m à 3 m,

et ce, comme illustré au plan intitulé :

- Plan des dérogations mineures, projet Terrasse de l'Émerald, phase 4, Extrait du plan réalisé par Alary, St-Pierre et Durocher arpenteurs et géomètres, le 11 août 2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

L'acceptation des dérogations mineures est conditionnelle à l'approbation d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue et situé dans un secteur de boisé de protection et d'intégration assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005.

#### **RECOMMANDÉE**

**12. Projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – 949 à 963, boulevard du Plateau, 4 à 82, rue Katimavik – Réaliser un projet résidentiel intégré de bâtiments multifamiliaux – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

Quelques commentaires sont formulés sur :

- L'apparence et l'intégration architecturale des abris à déchets comparativement aux conteneurs semi-enfouis;
- Les hypothèses et les scénarios de circulation entre les boulevards du Plateau et des Allumettières et entre le chemin Vanier et la rue de la Boussole.

**R-CCU-2016-01-18 / 13**

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant a déposé une demande d'approbation d'un projet de développement « Muscat IV » comprenant 12 bâtiments multifamiliaux de 14 logements en structure isolée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement est conforme aux dispositions réglementaires applicables aux règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, pour le projet résidentiel « Muscat IV » correspondant aux numéros d'immeubles 949 à 963, boulevard du Plateau et 4 à 82, rue Katimavik, et ce, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation, Projet « Muscat IV », extrait du plan réalisé par EXP, daté du 2 décembre 2015;
- Plan de plantations, Projet « Muscat IV », extrait du plan réalisé par EXP, daté du 10 novembre 2015, révisé du 2 décembre 2015;
- Élévations du bâtiment multifamilial de 14 logements en structure isolée, réalisé par Parisien Construction.

**RECOMMANDÉE**

**13. Projet d'insertion dans le secteur du Moulin Sud – 305, rue Notre-Dame - Installer une nouvelle enseigne rattachée – District électoral du Lac-Beauchamp – (vacant)**

**R-CCU-2016-01-18 / 14**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à approuver l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée a été formulée pour la propriété située au 305, rue Notre-Dame;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle enseigne remplacera celle existante faisant partie d'un concept d'affichage identifiant les deux commerces de l'édifice qui comporte également des logements à l'étage;

**CONSIDÉRANT QUE** la nouvelle enseigne sera de même forme, de même dimension et sera située au même emplacement que l'ancienne;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux projetés doivent faire l'objet d'une autorisation par le conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet est conforme aux objectifs et principaux critères relatifs au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 pour les secteurs d'insertion villageoise, champêtre et commerciale :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver l'installation d'une nouvelle enseigne rattachée pour la propriété située au 305, rue Notre-Dame, comme identifiée à l'annexe 2 intitulée : Photo de la situation existante et de la nouvelle enseigne proposée, 305, rue Notre-Dame.

**RECOMMANDÉE**

**13.1. Modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue – Phases 8, 9 et 10 du projet résidentiel Place du Musée – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay**

**R-CCU-2016-01-18 / 15**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à modifier les PIIA approuvés en 2008 et 2014 pour les phases 8 et 9 a été formulée;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à modifier le concept de développement a été formulée pour les phases 8, 9 et 10 du projet résidentiel Place du Musée, et ce, dans le but de créer un maximum de 421 logements comparativement à 524 logements approuvés;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de modification au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire le nombre de logements et à modifier la typologie des bâtiments résidentiels à construire est étudiée parallèlement à la demande de modification du PIIA;

**CONSIDÉRANT QUE** le nouveau concept de développement propose la construction de six bâtiments multifamiliaux contigus, quatre bâtiments trifamiliaux jumelés, 79 bâtiments bifamiliaux jumelés et inclut les neuf habitations unifamiliales contiguës existantes sur le boulevard de l'Amérique-Française près de la rue D'Orsay pour un total de 421 logements;

**CONSIDÉRANT QUE** ce concept proposé par le requérant a reçu l'appui de l'Association des résidents du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** ce projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'approuver la modification d'un projet de développement visant l'ouverture d'une nouvelle rue, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, aux phases 8, 9 et 10 du projet résidentiel Place du Musée afin d'approuver un projet de développement résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation - Place du Musée – phases 8, 9 et 10 - Plan réalisé par EXP le 10/06/2015 et révisé 21/12/2015;
- Plan de plantation – Place du Musée, phase VIII – DVPP 002, document préparé par EXP le 07/10/2015 et révisé le 03/12/2015 et annoté par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, bâtiments bifamiliaux jumelés, Place du Musée – phases 8, 9 et 10, préparées par Lapalme-Rheault, architectes, reçues à nos bureaux le 01/12/2015 et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, bâtiments trifamiliaux jumelés, Place du Musée – phases 8, 9 et 10, préparées par Lapalme-Rheault, architectes, reçues à nos bureaux le 01/12/2015 et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer;
- Élévations proposées, bâtiments multifamiliaux contigus, Place du Musée – phases 8, 9 et 10, préparées par Lapalme-Rheault, architectes, reçues à nos bureaux le 01/12/2015 et annotées par la Division de l'urbanisme du secteur d'Aylmer.

**RECOMMANDÉE**

**14. Travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright – 19, rue Hanson – Restaurer le mur de soutènement en cour avant, refaire les joints de la maçonnerie des façades et remplacer le revêtement de toit – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière**

**R-CCU-2016-01-18 / 16**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la restauration du mur de soutènement en cour avant, la réfection des joints de la maçonnerie des façades et le remplacement du revêtement de toit a été formulée pour la propriété située au 19, rue Hanson;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment existant est répertorié dans le document « *Gatineau – Inventaire et classement du patrimoine bâti* » réalisé en 2008 comme étant un bâtiment d'intérêt patrimonial jouissant d'une valeur patrimoniale supérieure et d'un bon état d'authenticité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à refaire les joints de maçonnerie de la brique d'argile fissurés à quelques endroits sur les quatre façades et de remplacer le bardeau d'asphalte par un revêtement similaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à préserver les caractéristiques d'origine du bâtiment en proposant l'utilisation d'un mortier de couleur identique à celle des joints de maçonnerie existants et un revêtement de toit identique à celui d'origine;

**CONSIDÉRANT QUE** le mur de soutènement existant en cour avant présente un léger empiètement sur le domaine public et que le projet vise à en corriger le tracé afin de le situer entièrement sur la propriété privée;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à préserver les caractéristiques d'origine du mur en proposant de récupérer les pierres existantes et d'utiliser un mortier semblable à celui sur le mur existant;

**CONSIDÉRANT QUE** le Règlement 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright, bien qu'il ne prévoit pas de critère spécifique applicable aux constructions accessoires, autorise des équivalences de matériaux, de formes et de procédés si les résultats recherchés sont atteints;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont conformes aux critères du Règlement numéro 2194 constituant le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le site du patrimoine Hanson-Taylor-Wright au 19, rue Hanson, afin de restaurer le mur de soutènement en cour avant, refaire les joints de maçonnerie des quatre façades et remplacer le revêtement de toit, le tout, comme illustré sur les documents intitulés :

- Plan et élévation du mur de soutènement – 19, rue Hanson – Jean Belley consultant – 13 mai 2013;
- Plan de toiture et élévations du bâtiment – Travaux et matériaux proposés – 19, rue Hanson – Lapalme Rheault architectes – 22 octobre 2015.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **14.1. Travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier – 939, rue Jacques-Cartier – Installer une enseigne détachée sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment – District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

**R-CCU-2016-01-18 / 17**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à installer une enseigne détachée sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment a été formulée pour la propriété située au 939, rue Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation par ce conseil en vertu du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées sont composées en bois de cèdre et présentent un aspect traditionnel s'arrimant avec la propriété;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées n'altèrent pas les caractéristiques dominantes du Site du patrimoine Jacques-Cartier et s'inspirent des enseignes qui sont déjà installées dans ce secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** les enseignes proposées répondent aux objectifs du Règlement numéro 914-96 constituant le Site du patrimoine Jacques-Cartier en ce qui a trait à l'affichage :

**Que** ce Comité recommande au conseil d'autoriser des travaux dans le Site du patrimoine Jacques-Cartier au 939, rue Jacques-Cartier, afin d'installer une enseigne détachée sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment, et ce, comme illustré sur le document intitulé : Détails des enseignes proposées, préparés par le requérant en octobre 2015 et annotés par le SUDD.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **15. Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 36, rue du Bois-Joli – Régulariser l'implantation de l'habitation – District électoral de la Rivière-Blanche – Jean Lessard**

**R-CCU-2016-01-18 / 18**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à régulariser l'implantation de l'habitation unifamiliale située au 36, rue du Bois-Joli, a été formulée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'habitation a été construite en 2004 et que le plan d'implantation déposé lors de la demande de permis de construire indiquait une marge avant projetée de 6,0 m;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan accompagnant le certificat de localisation de la propriété visée, préparé en 2006, démontre une marge avant de 6 m comme exigé à la grille de zonage de la zone habitation H-03-072;

**CONSIDÉRANT QU'**un nouveau certificat de localisation a été préparé en 2015 pour la vente de cette propriété et que le certificat de localisation confirme que la marge avant de cette habitation est de 5,93 m au lieu de 6 m;

**Que** ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 502-2005 visant à réduire la marge avant minimale de 6 m à 5,93 m afin de régulariser l'implantation de l'habitation sise au 36, rue du Bois-Joli.

#### **RECOMMANDÉE**

#### **16. Dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 502-2005 – 49, rue de l'Abbé-Desautels – Permettre l'aménagement d'un nouvel espace de stationnement en façade de l'habitation - District électoral de Pointe-Gatineau – Myriam Nadeau**

Quelques commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- La différence de niveau entre la nouvelle case de stationnement et l'entrée pavée actuelle (enjeu de sécurité);
- La trop grande superficie occupée par la nouvelle case de stationnement à aménager.

Il est convenu de reporter la formulation d'une recommandation à une prochaine séance.

#### **17. Questions diverses :**

À la suite d'une question, on mentionne que des copies du schéma d'aménagement et de développement du plan d'urbanisme incluant le programme particulier d'urbanisme (PPU) seront préparées et transmises aux membres du CCU.

Il est également mentionné que le formulaire de vote sera modifié prochainement en vue d'y intégrer deux éléments : les informations souhaitées sur le vocabulaire utilisé et les thèmes particuliers à discuter.

#### **18. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 30.