

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

363^e séance / lundi 1^{er} décembre 2025 à 17 h 33

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)

Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)

Patrick Lemieux – Citoyen

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Zohra Soufiani – Citoyenne

Christine Prigent – Citoyenne

Mathieu Locas – Citoyen

Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Zahir Ouali – Directeur adjoint, services à la population et projets immobiliers, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Stéphane Drolet – Chef de section, analyse de projets, SUDD

Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Emmanuelle Marcil – Responsable de projets, SUDD

Valérie Thibert – Responsable de projets, SUDD

Guillaume St-Jean – Coordonnateur de projets, SUDD

Ressources externes

Christian Matteau – Membre du conseil local du patrimoine

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCE :

Membre

François Faubert – Professionnel

Séance publique

17 h 33

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 17 h 33.

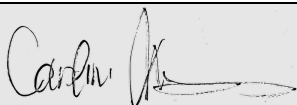
On présente les deux nouveaux membres élus du Comité consultatif d'urbanisme, Michael Korhonen et Adrian Corbo.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec le retrait du point 16 et l'ajout d'un sujet aux varia en huis clos.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

3. Période de questions du public

La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

Marie-Jeanne Musiol, concernant le projet au 12, rue Eddy.

Elle souhaite faire part de son étonnement et de sa vive déception. Ce qui devait être une magnifique possibilité pour ériger un bâtiment signalétique, un repère urbain à la porte d'entrée du centre-ville, est à peine mentionné dans l'analyse de projet. L'analyse se concentre davantage sur des exercices de conformité. Il en résulte en un projet de tour conventionnel. Une architecture signature devrait marquer cette entrée. Elle estime que le concept du basilaire sert trop souvent à justifier une déconnexion totale entre les quatre étages inférieurs de l'édifice en similibriques rouges et la tour de 19 étages qui s'érige au-dessus, sans rapport et sans continuité. Il n'y a pas de geste architectural fort. Le patrimoine qu'on prétend référencer timidement avec le basilaire devrait plutôt être mis de l'avant par un bâtiment complet significatif. La qualité, la diversité et l'implantation urbaine dynamique des bâtiments de Zibi sur les terrains à Ottawa faisaient espérer mieux. Elle dénote une double personnalité du projet Zibi : une intégration urbaine réussie du côté d'Ottawa, et des banalités à Gatineau. Elle se demande si Zibi réserve pour Gatineau des projets moins intéressants, plus spéculatifs, possiblement en raison de restrictions municipales. On peut et on doit faire mieux pour la suite du projet Zibi à Gatineau.

Chris Ilg, concernant le projet au 12, rue Eddy.

Il apprécie les commentaires émis. Il est architecte du projet. Il précise que le projet vise plutôt une simplicité et un minimalisme. Il souligne une belle collaboration avec la Ville. Le bâtiment a été reculé de la rue Eddy pour permettre l'aménagement de plus de verdure. Quelques éléments du basilaire ont été changés pour s'harmoniser aux bâtiments autour du projet. Le projet apportera beaucoup à la communauté, notamment des logements abordables.

Philippe Ashby, concernant le projet au 45, boulevard Sacré-Cœur.

Il présente le projet de réhabilitation majeur. Le bâtiment est une réalisation dans les années 50 de l'architecte Ernest Cormier, et est classé historique au niveau fédéral depuis 1995. Il est composé d'un espace central de style beaux-arts et de deux ailes latérales davantage modernistes recouvertes de murs rideaux. L'objectif principal du projet est de connecter le bâtiment à la centrale énergétique située à proximité, et vise donc la modernisation des systèmes et l'amélioration des performances. L'implantation du bâtiment ne changera pas. Le projet prévoit le remplacement de l'enveloppe, en raison de ses faibles propriétés thermiques et techniques et de son vieillissement, et d'espaces intérieurs. On remarque un espace interstitiel entre les murs rideaux extérieurs et les parois intérieures. Ce bâtiment est actuellement un des bâtiments les plus énergivores du parc immobilier fédéral. Une tentative de restauration a été réalisée dans les années 2000, mais on constate toujours des enjeux significatifs d'infiltrations. On interviendra sur la majorité de l'enveloppe, autant sur les murs rideaux que sur les fenêtres et la restauration des façades de granit. Très peu de modifications aux bâtiments sont proposées, à part l'ajout de portes latérales pour répondre à un besoin au niveau des entrées. Le rythme et la géométrie de l'enveloppe seront conservés. On présente des coupes du projet et de la nouvelle enveloppe. Des entrées de l'espace centrales modifiées dans les années 90 seront ramenées à l'origine. La matérialité de l'ensemble du projet de restauration visera la matérialité d'origine.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 17 h 49 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est réouverte à 18 h 38.

4. Approbation du procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025

Le procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025

Le procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025

Aucun suivi au procès-verbal de la 362^e séance tenue le 20 octobre 2025 n'est effectué.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 26 janvier 2026.

On propose de traiter dès maintenant le sujet qui a été ajouté aux varia lors de l'adoption de l'ordre du jour, puisqu'il concerne l'horaire des séances.

On souhaite obtenir l'opinion des membres sur la possibilité de tenir les séances du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) à 15 h au lieu de 17 h 30, et de limiter les présentations promoteurs à une par séance.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande si d'autres villes permettent les présentations de promoteurs au CCU. On comprend l'aspect consultatif de la démarche, mais on estime que le CCU n'est pas un service-conseil. Les projets sont tellement préliminaires, on craint qu'ils ne se réalisent peut-être jamais. De plus, les membres prennent connaissance des présentations avant la séance, et assistent aux présentations des promoteurs et de l'administration. Il y a une certaine redondance. On constate que les présentations du service sont très similaires à celles des promoteurs;
- Les présentations promoteurs ont été introduites durant le chantier de la gestion de l'urbanisation. L'objectif était de s'entendre sur les bases de projet pour éviter des non-recommandations du CCU et refus du conseil;
- Actuellement, il n'y a pas de balises précises établies, ce qui fait qu'on doit accueillir tout promoteur qui souhaite présenter au CCU;
- On est en période d'adaptation. L'administration est à revoir les processus et à se doter d'un bureau de projets pour les projets d'envergure. Il y a également le souhait du conseil de tenir des consultations publiques pour les projets d'envergure. Les présentations promoteurs sont en quelques sortes une consultation préliminaire;
- Une tournée dans d'autres villes a été réalisée pour comparer les façons de faire, notamment au niveau des consultations et présentations des rapports au CCU;
- On estime que plus les comités et commissions se professionnalisent, plus leurs séances se tiennent durant le jour;
- On s'interroge de l'effet sur la participation citoyenne si les séances du CCU devaient se tenir le jour. On répond que beaucoup de choses ont changé depuis quelques années. Toutes les analyses de projets sont déposées en ligne avant la séance, les questions écrites sont acceptées, et la participation en ligne est possible;
- Le choix de la plage horaire des séances relève de la présidence d'un comité ou d'une commission;
- Les séances du CCU sont très longues et on craint qu'elles s'allongent encore plus;
- Il y a plusieurs dossiers qui sont présentés au CCU qui n'ont mené à aucuns travaux de construction. On a parfois l'impression de travailler pour rien;
- Toute personne peut déposer une demande assujettie à l'approbation du conseil municipal, et l'administration est dans l'obligation de la faire cheminer jusqu'au conseil municipal;
- Des frais seront exigés pour l'étude des présentations promoteurs par le CCU;
- On estime que l'analyse de l'administration suffit. On ne voit pas la plus-value des présentations des promoteurs. On répond qu'eux souhaitent présenter. L'administration évalue les projets en fonction de la réglementation;

- On propose de séparer les présentations promoteurs des séances CCU. Les présentations promoteurs pourraient être durant le jour, et la participation des membres du CCU y serait facultative;
- On souhaite prendre une décision sur la plage horaire des séances d'ici la fin de l'année. L'administration rencontrera la présidence à cet effet;
- On comprend la sensibilité démontrée aux horaires des familles, mais on souhaite qu'une même sensibilité aux salariés soit démontrée, autant pour la participation publique que pour les membres du CCU, pour qui la participation de jour pourrait être difficile;
- Certains membres ne pourraient pas être présents aux séances si elles devaient se tenir durant le jour;
- La séance prévue en janvier se tiendra à l'heure habituelle, soit 17 h 30.

8. Présentation promoteur – Îlot Laurier

Présentation informelle à huis clos.

9. Présentation promoteur – WE 4 et 5

Présentation informelle à huis clos.

10. PPCMOI – Autoriser l'affichage d'un bâtiment commercial – 1, boulevard du Plateau – District électoral du Plateau – Bettyna Bélizaire

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande de suggérer au requérant de supprimer le fond rouge de l'enseigne du Pharmaprix en façade du bâtiment, puisqu'on perd la notion d'horizontalité du bâtiment.

R-CCU-2025-12-01/130

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser et structurer l'installation d'enseignes rattachées au bâtiment principal a été formulée pour la propriété située au 1, boulevard du Plateau;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble de l'affiche proposé comporte des enseignes existantes et à installer;

CONSIDÉRANT QUE la superficie d'affichage proposée est non conforme à la superficie maximale prescrite au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment visé par ce projet comporte une façade de 127,3 m de long, accueillant quatre commerces de grande surface, nécessitant un affichage proportionné à son échelle;

CONSIDÉRANT QU'afin de déroger au nombre maximal d'enseignes et à la superficie maximale d'affichage prévu au Règlement de zonage numéro 532-2020, le projet requiert l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT QUE toutes les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020 sont respectées, à l'exception des éléments qui seront adressés dans le cadre du PPCMOI;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 1, boulevard du Plateau, afin d'augmenter de 8 à 10 le nombre maximal d'enseignes rattachées au bâtiment pour quatre établissements et leurs superficies globales de 76,4 m² à 148 m² réparties comme suit :

- Maxi & Cie : trois enseignes, pour une superficie totale de 77,1 m²;
- Village des Valeurs : trois enseignes, pour une superficie totale de 41 m²;

- Pharmaprix : deux enseignes, pour une superficie totale de 18,8 m²;
- Econofitness : deux enseignes, pour superficie totale de 11,1 m².

Comme illustré dans l'analyse de projet aux documents intitulés :

- Affichage proposé – Par Stendel + Reich Architecture Inc. le 12 mai 2025 – 1, boulevard du Plateau;
- Dimension des enseignes – Par Stendel + Reich Architecture Inc. le 12 mai 2025 – 1, boulevard du Plateau.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

11. PPCMOI – Augmenter la superficie maximale pour certains usages commerciaux – 24, boulevard Saint-Raymond – District électoral du Parc-de-la-Montagne-Saint-Raymond – Isabelle Cousineau

R-CCU-2025-12-01/131

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à régulariser la superficie excédentaire d'un usage commercial a été formulée pour la propriété située au 24, boulevard Saint-Raymond;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble est actuellement occupé conformément par un usage du groupe CFI (code 6141 – Agence et courtier d'assurance) sur une superficie de 957 m², répartie entre deux locaux situés aux deuxième et troisième étages;

CONSIDÉRANT QUE les deux locaux restants, totalisant une superficie de 760 m², sont actuellement occupés sans permis d'affaires par l'usage du groupe CFI, 6152 - Maison d'agents, de courtiers et de services d'administration des biens-fonds, en dépassant de 220 m² la superficie maximale permise (1 500 m²) pour la pratique de certains usages principaux liés aux bureaux d'affaires;

CONSIDÉRANT QUE ces usages respectent les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et que les occupations prévues demeurent compatibles avec celles du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) est d'avis que la faible superficie excédentaire du bâtiment (220 m²), pour permettre l'ensemble des usages identifiés à l'article 614 du Règlement de zonage numéro 532-2020, est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et du Plan d'urbanisme concernant le déploiement des usages commerciaux sur son territoire;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, un projet au 24, boulevard Saint-Raymond, afin d'autoriser une superficie maximale de 1 720 m² pour la pratique des usages identifiés à l'article 614 du Règlement de zonage numéro 532-2020, soit :

- « Service bancaire (dépôts et prêts, incluant les banques à charte) (6111) »;
- « Service spécialisé relié à l'activité bancaire (6112) »;
- « Association, union ou coopérative d'épargne et de prêt (incluant les caisses populaires locales) (6121) »;
- « Service de crédit agricole, commercial et individuel (6122) »;
- « Autres services de crédit (6129) »;
- « Maison de courtiers et de négociants en valeurs mobilières et marchandes; bourse et activités connexes (613) »;
- « Assurance, agent, courtier d'assurance et service (614) »;
- « Immeuble et services connexes (615) »;
- « Service de holding, d'investissement et de fiducie (6160) »;
- « Autres services immobiliers, financiers et d'assurance (619) »;
- « Service de consultation en administration et en gestion des affaires (6392) »;
- « Autres services professionnels (659) »;
- « Administration publique fédérale (6711) »;
- « Administration publique provinciale (6712) »;

- « Organisme international et autres organismes extraterritoriaux (6760) »;
- « Autres services gouvernementaux (6799) »;
- « Association d'affaires (6991) »;
- « Association de personnes exerçant une même profession ou une même activité (6992) »;
- « Syndicat et organisation similaire (6993) ».

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

Christian Matteau quitte la séance.

12. PIIA – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On souligne l'importance du rôle de porte d'entrée au Québec et à Gatineau de ce projet;
- On trouve le projet terne et beige;
- Peu de changements esthétiques sont proposés depuis la première présentation;
- L'implantation du bâtiment a été reculée de la rue Eddy. Des espaces commerciaux ont été ajoutés sur la rue Laurier. Le basilaire a été modifié;
- On suggère l'ajout d'une œuvre d'art;
- On discute de la notion d'abordabilité;
- On estime que les projets de Zibi du côté d'Ottawa sont plus intéressants;
- On souhaite que l'aménagement du site de Zibi soit réalisé plus tôt, puisqu'une bonne partie demeure en friche;
- On souhaite un beau bâtiment, qui n'utilisera pas des panneaux de fausses briques et qui rendra honneur au patrimoine autour;
- On souhaite de la créativité dans la typologie de logements, comme des lofts ou logements de style plus industriels pour amener des artistes à y habiter;
- On souhaite un projet plus inspirant dans son ensemble;
- Aucune consultation citoyenne n'aurait été tenue par le promoteur;
- On précise la solution retenue concernant la collecte des matières résiduelles;
- L'étude de bruit révèle que le bruit est également un enjeu pour lequel aucune solution n'est présentée.

R-CCU-2025-12-01/132

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE la construction du « Bloc 1 » implique une modification au lotissement pour privatiser l'emprise de la rue partagée (W1) et qu'une demande de modification au guide d'aménagement approuvé du Projet Zibi a été déposée pour la propriété du 3, rue Eddy et fait l'objet d'un rapport d'analyse distinct;

CONSIDÉRANT QUE le projet doit également être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, puisque le projet prévoit la construction de 240 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des critères applicables du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que les critères B-2 1^{re} f) et g) du tableau 39.24.3B des objectifs et critères spécifiques à l'unité de paysage « 7.1 Quartier de la Chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et B-3 3^{re} e) du tableau 39.3B des objectifs et critères relatifs

au secteur de préservation du centre-ville du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 ne sont pas satisfaits, soit :

- Le projet favorise l'utilisation de matériaux nobles et contemporains, en priorisant les matériaux originaux comme la pierre, le métal, le bois et les anciennes techniques de construction, en rappel au passé industriel du site et de façon à révéler l'authenticité du lieu;
- Le projet favorise les éléments architecturaux complémentaires en métal, en bois ou en matériaux ouverts;
- Des plantations d'alignement permettent de réduire la réverbération du bruit sur les façades sur les rues avec une circulation automobile importante;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et qu'un membre vote pour le projet, que huit membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel, comme illustré aux plans intitulés :

- Plan d'implantation du bâtiment proposé – Steve Tremblay– Arpenteur-géomètre – 13 juin 2025– 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue Eddy et la rue Donald-Charron– Neuf Architects – 07 octobre 2025 – 12, rue Eddy;
- Élévations proposées sur la rue privée et sur la rue Laurier– Neuf Architects – 07 octobre 2025 – 12, rue Eddy;
- Modèles de matériaux proposés – Neuf Architects – 07 octobre 2025 – 12, rue Eddy;
- Plan d'aménagement paysager proposé – CSW Landscape Architects Limited – 13 novembre 2025, 12 rue Eddy.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

Usage conditionnel – Construire un bâtiment mixte à usage commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements – 12, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

R-CCU-2025-12-01/133

CONSIDÉRANT QU'une demande visant la construction d'un bâtiment à usage commercial et résidentiel de 240 logements a été formulée pour la propriété située au 12, rue Eddy, identifiée au plan d'ensemble du Projet Zibi comme étant le « Bloc 1 »;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment proposé comprend plus de 100 logements, le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la propriété visée est localisée dans le secteur de préservation du centre-ville plus précisément dans l'unité de paysage « 7,1 Quartier de la chute des Chaudières – section Noyau industriel historique » et que le projet de construction est assujéti aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

CONSIDÉRANT QUE l'étude d'impact d'ombrage du bâtiment proposé sur les propriétés voisines et sur le domaine public a montré un impact négligeable essentiellement en fin de journée sur les terrains au nord et à l'ouest du projet proposé;

CONSIDÉRANT QU'une étude de l'effet d'accélération des vents sur les piétons a été déposée et montre qu'il n'y aura pas d'impact majeur généré par la construction sur le confort des personnes piétonnes en circulation autour du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE ce Comité considère que les critères 4 et 5 de l'article 36 du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 ne sont pas satisfaits, soit :

- Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;

- Lorsque situé à 152 m ou moins d'un site ou d'un immeuble patrimonial cité par la Ville en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)* ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur;

CONSIDÉRANT QUE le vote est demandé, et qu'un membre vote pour le projet, que huit membres votent contre et qu'un membre est absent;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas approuver, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, des travaux visant à construire un bâtiment commercial et résidentiel comprenant un maximum de 240 logements.

NON RECOMMANDÉ À MAJORITÉ

13. PIIA – Modifier le guide d'aménagement du projet Zibi – 3, rue Eddy – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- La seule portion prévue dans le plan initial comme étant une rue partagée sera privatisée, ce qui n'empêchera pas les piétons d'y circuler.

R-CCU-2025-12-01/134

CONSIDÉRANT QU'une demande de modification au guide d'aménagement approuvé du quartier des Chutes des Chaudières (CM-2016-65) a été formulée au 3, rue Eddy;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une modification au lotissement pour privatiser l'emprise de la rue partagée W1 et à modifier le phasage du projet Zibi pour devancer la réalisation du bâtiment 1 de la phase 6 à la phase 2 du projet Zibi;

CONSIDÉRANT QUE la demande de construction du bâtiment 1 est assujettie à l'approbation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005 et du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise aussi à autoriser une demande de lotissement pour des besoins de la Commission de la capitale nationale (CCN) sur une partie du lot 6 480 120 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE la modification au guide d'aménagement permet d'introduire le concept d'aménagement et les lignes directrices de design pour l'ensemble des rues partagées du projet Zibi (woonerfs);

CONSIDÉRANT QUE le délai de validité du guide initialement approuvé est échu, mais qu'il est souhaité de poursuivre l'application des conditions approuvées au guide d'origine (CM-2016-65) et à ses amendements (CM-2014-497 et CM-2021-828) pour l'ensemble des phases non réalisées du projet Zibi;

CONSIDÉRANT QUE l'ensemble de ces modifications impliquent aussi des mises à jour mineures de certains plans approuvés aux annexes du guide d'aménagement du quartier des Chutes Chaudières;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, les modifications au Guide d'aménagement du quartier de la chute des Chaudières - Zibi, 3, rue Eddy afin de :

- Mettre à jour le plan de phasage (annexe 28);
- Modifier la proposition de lotissement (annexe 29);
- Intégrer le concept d'aménagement et les lignes directrices de designs des rues partagées;
- Étendre le délai de validité du guide d'aménagement à la durée de réalisation du projet Zibi.

Et ce, comme illustré aux plans et documents intitulés :

- Modifications au plan d'ensemble – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan de phasage – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications à la proposition de lotissement – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan des sections – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan démontrant l'intégration urbaine du projet – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025`;
- Modifications au plan des hauteurs des bâtiments – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan des espaces publics – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan du réseau pédestre – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modifications au plan du réseau cyclable – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Modification au plan des accès aux stationnements et espaces de chargement – Fotenn Planning + Design, 8 octobre 2025;
- Vision des rues partagées – CSW, août 2025;
- Plans et coupes types des rues partagées – CSW, août 2025;
- Modification du délai de validité du guide approuvé – SUDD, 12 septembre 2025.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

14. PIIA – Rénover et restaurer l'Imprimerie Nationale – 45, boulevard Sacré-Cœur – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Michael Korhonen se retire pour ce point.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On demande de transmettre au requérant les commentaires d'un citoyen reçu par courriel, concernant l'aménagement paysager et l'éclairage du site;
- On demande que le requérant justifie l'intégration d'un motif anticollision pour les oiseaux (gravure au laser gris pâle) sur tous les verres transparents. On craint l'impact de ce motif sur le look architectural. On s'interroge sur sa pertinence, en raison de la présence de nombreux linteaux. On aimerait voir un exemple;
- La Ville de Gatineau est maintenant officiellement une ville amie des oiseaux.

R-CCU-2025-12-01/135

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à rénover et restaurer l'Imprimerie Nationale, située au 45, boulevard Sacré-Cœur, a été formulée;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment construit de 1949 à 1956 a un niveau d'intérêt patrimonial supérieur, compte tenu de ses valeurs historique, technologique, architecturale, artistique, paysagère et urbanistique;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont assujettis à une approbation du conseil en vertu du chapitre 6 du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif principal du chapitre 6 « Projet patrimonial » de ce règlement est de favoriser les modifications qui reposent sur une base historique lors d'une intervention sur un bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés permettent la préservation et la mise en valeur du bâtiment de l'Imprimerie Nationale;

CONSIDÉRANT QUE les travaux projetés sont conformes aux dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, et respectent les objectifs et critères d'évaluation applicables du chapitre 6 « Projet patrimonial » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, pour la propriété située

au 45, boulevard Sacré-Cœur, les travaux de rénovation et restauration de l’Imprimerie Nationale, tel que décrits ci-après :

- Remplacer le mur-rideau aux 2^e et 3^e étages;
- Restaurer le mur de terracotta extérieur dans l'espace interstitiel;
- Remplacer les portes et les murs-rideaux des entrées principale, Est et Ouest;
- Remplacer les fenêtres extérieures;
- Restaurer les murs de granite;
- Remplacer et ajouter des portes d'issue sur les façades est et ouest pour rendre les issues conformes.

Le tout comme montré au document intitulé « IMPRIMERIE NATIONALE – 45SC PROJET DE RÉHABILITATION », projet GOC3231621, préparé par NORR et DMArchitectes, daté du 3 novembre 2025.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

15. PIIA – Construire un bâtiment mixte comportant 18 logements et des locaux commerciaux – 400, rue Notre-Dame – District électoral du Lac-Beauchamp – Timmy Jutras

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Trois différents types de matériaux de revêtement extérieur sont proposés en façade. On suggère de simplifier ça;
- On demande de suggérer au requérant la plantation d’arbres d'un plus large diamètre que ce qui est exigé au Règlement de zonage.

R-CCU-2025-12-01/136

CONSIDÉRANT QU’une demande visant la construction d’un bâtiment mixte de 18 logements et des locaux commerciaux a été formulée pour la propriété située au 400, rue Notre-Dame;

CONSIDÉRANT QUE la démolition de l’immeuble existant sur cette propriété a été approuvée par le comité sur les demandes de démolition à la 223^e séance tenue le 17 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE le projet mixte déposé propose des matériaux de revêtement extérieur et des éléments architecturaux s’intégrant au cadre bâti du milieu commercial mixte existant;

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architectural numéro 505-2005 spécifiques aux secteurs d’insertion villageoise, champêtre et commerciale;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 535-2025;

CONSIDÉRANT QUE cette demande bénéficie du privilège invoqué à l’article 52 du Règlement numéro 535-2025, relatif aux PIIA, et qu’elle peut être traitée en vertu du Règlement de PIIA numéro 505-2005, puisqu’elle a été réputée complète avant l’entrée en vigueur du Règlement numéro 535-2025;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 535-2025, un projet au 400, rue Notre-Dame, afin de construire un bâtiment mixte comportant 18 logements et des locaux commerciaux à structure isolée, comme illustré dans l’analyse de projet aux documents intitulés :

- Plan projet d’implantation - Nadeau, Fournier arpenteurs-géomètres – 14 février 2025 – annoté par le SUDD - 400, rue Notre-Dame;
- Plans d’architecture du bâtiment proposé - Élévation - Dominique Valiquette Architecte - 12 décembre 2024 - 400, rue Notre-Dame;
- Plan de plantation – MCU - 31 mai 2024 - 400, rue Notre-Dame.

RECOMMANDÉ À L’UNANIMITÉ

16. Dérogation mineure – Construire un garage détaché – 1310, rue de Dolbeau – District électoral de Bellevue – Chloé Bourgeois

Dossier reporté à une séance ultérieure.

17. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

18. Levée de la séance

La séance est levée à 22 h 29.