

## RÈGLEMENT NUMÉRO 501-33-2014

**RÈGLEMENT NUMÉRO 501-33-2014 MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'ADMINISTRATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME NUMÉRO 501-2005, AFIN DE PRESCRIRE LES DOCUMENTS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE OU L'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL POUR UN IMMEUBLE DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES ET D'EXIGER LORS DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT, LES DOCUMENTS DÉMONTRANT QUE LES CONSTRUCTIONS ET LES AMÉNAGEMENTS RENCONTRENT LES CRITÈRES MENANT À UNE CERTIFICATION LEED OR – DISTRICT ÉLECTORAL DE HULL-WRIGHT**

**CONSIDÉRANT QU'**une opportunité de mise en valeur du site Domtar s'offre depuis la cessation définitive des activités industrielles de la papetière en 2007;

**CONSIDÉRANT QU'**une proposition de développement du site axée sur l'application des principes de développement durable et reconnaissant la valeur historique et le caractère d'exception du site a été déposée;

**CONSIDÉRANT QUE** le site, conformément à son identification au plan d'urbanisme comme secteur de planification et d'aménagement particulier, a fait l'objet d'une planification détaillée en collaboration avec le Service de l'urbanisme et du développement durable, et a reçu une recommandation favorable du Comité mixte d'examen du design formé spécifiquement pour ce projet et constitué de représentants issus du Comité de révision de la conception urbaine de la Ville d'Ottawa, du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier de la Commission de la capitale nationale et de l'équipe d'Aménagement et de design urbain de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** la vision d'aménagement et de développement proposée pour le redéveloppement du site Domtar est conforme aux orientations du schéma d'aménagement en vigueur eu égard au développement d'une forme urbaine qui respecte les principes de développement viable et contribue à la rentabilisation des équipements et infrastructures, et en favorisant une diversité économique sur le territoire de la Ville par un cadre bâti diversifié et de qualité dans les pôles multifonctionnels;

**CONSIDÉRANT QUE** la vision d'aménagement et de développement proposée pour le site Domtar, souscrit aux principes du développement durable ainsi qu'à la priorisation de la revitalisation du centre-ville tels que reconnus au schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de développement répond aux orientations de transport durable, de densification urbaine, de mise en valeur des composantes naturelles et de création d'un cœur animé pouvant assurer le rayonnement de Gatineau tel qu'énoncés au plan d'urbanisme de la Ville, via son programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement numéro 500-25-2014 modifiant le Règlement de plan d'urbanisme numéro 500-2005 dans le but de réviser le concept d'aménagement pour les terrains du site Domtar de manière à y concrétiser une nouvelle vision de développement et d'aménagement a été adopté par le conseil;

**CONSIDÉRANT QU'**en vertu de l'article 110.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), le conseil doit, dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur d'un règlement modifiant le plan d'urbanisme, adopter tout règlement de concordance;

**CONSIDÉRANT QUE** l'on entend par règlement de concordance, tout règlement qui modifie le règlement de zonage, le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le règlement relatif aux usages conditionnels, qui est nécessaire pour assurer la conformité au plan d'urbanisme modifié;

**CONSIDÉRANT QUE** le règlement d'administration des règlements d'urbanisme n'est pas un règlement de concordance au sens de la Loi, mais que les objets de sa modification permettent de supporter les exigences et conditions édictées par les modifications apportées aux autres règlements;

**CONSIDÉRANT QUE** les modifications apportées au règlement d'administration des règlements d'urbanisme visent à prévoir les documents et renseignements nécessaires à certaines demandes de permis de construire ou pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou pour l'autorisation d'un usage conditionnel spécifiquement associé au projet de développement du Quartier de la chute des Chaudières;

**CONSIDÉRANT QUE** le requérant vise l'obtention d'une certification par un label environnemental de haute performance pour son projet de redéveloppement du site Domtar;

**CONSIDÉRANT QU'**afin d'être cohérent avec la démarche du promoteur et le désir de la Ville d'appuyer une forme de développement durable, une modification sera apportée à ce règlement afin d'ajouter, aux éléments déjà requis à l'égard d'un guide d'aménagement dans le cadre de l'approbation d'un PIIA spécifique au Quartier de la chute des Chaudières, l'obligation de présenter les documents nécessaires démontrant que les aménagements projetés dans le quartier et le design des bâtiments permettent de rencontrer minimalement les critères d'évaluation menant à une certification LEED Or (ND) en ce qui concerne le voisinage et les aménagements et que chaque construction ou recyclage de bâtiment existant soit certifiable LEED Or (new home & midrise, new construction ou existing building, selon le cas);

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité consultatif d'urbanisme, à sa réunion du 6 octobre 2014, a analysé la demande et recommande la modification au règlement d'administration des règlements d'urbanisme;

**CONSIDÉRANT QUE** l'avis de présentation (inscrire le numéro), devant précéder l'adoption du règlement a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue le (inscrire la date) :

## LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

### **SECTION I** **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

1. Les articles 1 à 12 inclusivement du Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005 s'appliquent à ce règlement comme s'ils étaient ici reproduits.

### **SECTION II** **AMENDEMENTS AU TEXTE**

2. Le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005 est modifié en ajoutant de manière séquentielle, à la suite de l'article 89, le texte suivant :

**« 89.1 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION FORMELLE RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT D'UNE SECTION DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES**

En plus des renseignements et documents exigés à l'article 88, une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale visant le développement d'une section du Quartier de la chute des Chaudières doit comprendre les mêmes renseignements et documents que ceux exigés en vertu de l'article 89. »

3. Le Règlement d'administration des règlements d'urbanisme numéro 501-2005 est modifié en ajoutant de manière séquentielle, à la suite de l'article 90, le texte suivant :

**90.1 GUIDE D'AMÉNAGEMENT DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DE CHAUDIÈRES**

Toute demande d'approbation formelle d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale d'un projet de développement d'une phase comprise dans une section du Quartier de la chute des Chaudières doit comprendre un guide d'aménagement où sont indiqués les paramètres d'aménagement applicables au développement de cette section. Ces paramètres doivent être établis en considérant les objectifs et critères applicables et doivent comprendre les éléments prescrits en vertu de l'article 90.

**90.2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS EXIGÉS POUR UN GUIDE D'AMÉNAGEMENT DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES**

En plus des renseignements et documents exigés en vertu des articles 90 et 90.1, une demande visant l'aménagement d'une phase du projet de développement Quartier de la chute des Chaudières, doit comprendre les documents suivants :

- 1° Une étude d'ensoleillement préparée sous la gouverne d'un expert qualifié, membre d'un ordre professionnel du Québec, notamment un architecte, démontrant l'impact de l'ombre

projeté par les bâtiments à différents moments de la journée ainsi qu'à différentes périodes de l'année.

- 2° Grille d'évaluation LEED-ND : un rapport d'évaluation, signé par un professionnel compétent et basé sur la méthodologie édictée au guide « LEED v4 for neighborhood development, updated July 1 2014 » ou la mise à jour la plus récente, qui comprend la grille d'évaluation ou un fac-similé pour l'obtention de la certification « *LEED ND : plan* » et qui démontre que le quartier projeté respecte tous les préalables et atteint un minimum de 63 crédits LEED.

Le rapport doit faire référence au plan d'aménagement et inclure tout autre plan et annexe requis pour illustrer les cibles de conception du quartier pour les paramètres de développement durable visés, incluant de façon non limitative :

- a) La conservation et la gestion des milieux naturels;
- b) La réhabilitation des sites contaminés;
- c) La connectivité de la trame de rue;
- d) L'accès au transport en commun et actif;
- e) La production d'énergie renouvelable ou de nourriture locale;
- f) La canopée urbaine;
- g) La gestion des eaux et des matières résiduelles;
- h) La densité et la mixité du cadre bâti;
- i) La mixité sociale et l'accès au logement abordable.

- 3° Grille d'évaluation LEED-BD+C : un rapport d'évaluation, signé par un professionnel compétent et basé sur la méthodologie édictée au guide « LEED v4 for building design and construction, updated July 1 2014 » ou la mise à jour la plus récente, qui comprend la grille d'évaluation ou un fac-similé pour l'obtention de la certification « *LEED BD+C : new construction* » et qui démontre que chacun des modèles d'immeubles projetés respecte tous les préalables et atteint un minimum de 63 crédits LEED.

Le rapport doit inclure tout plan ou devis technique requis pour illustrer les cibles de conception du bâtiment pour les paramètres de développement durable visés, incluant de façon non limitative :

- a) L'accès au transport en commun, au transport actif et le support des véhicules tout-électriques;
- b) La prévention de la pollution des activités de construction et la gestion des résidus de construction;
- c) La gestion des eaux de ruissellement;
- d) La qualité de l'air intérieur;
- e) Le choix de matériaux de construction à faible émission de composés organiques volatils;
- f) La performance acoustique intérieure;
- g) La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre;
- h) La réduction de l'îlot de chaleur urbain et de la pollution lumineuse. »

4. Ce règlement est modifié en insérant de manière séquentielle, à la suite de l'article 98.1, le texte suivant :

**« 98.2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS EXIGÉS DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL RELATIVE À UN USAGE PRINCIPAL DE LA SOUS-CLASSE D'USAGES « ÉTABLISSEMENT OÙ L'ON SERT À BOIRE ET ACTIVITÉS DIVERSES » DANS LE PÔLE DU QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES »**

En plus des renseignements et des documents exigés aux articles 97 et 98, une demande visant l'occupation d'un bâtiment par un usage principal de la sous-classe d'usages « 582 - Établissements où l'on sert à boire et activités diverses » doit comprendre les renseignements suivants :

- 1° Quatre copies de plans et devis signés et scellés par un membre d'un ordre professionnel compétent en matière de ventilation, de sonorisation et d'acoustique. Les plans et devis doivent comprendre les informations suivantes :
  - a) une mesure du bruit de fond à la limite de propriété du site projeté, mesuré par un sonomètre intégrateur de type 1, en champ libre, avec le microphone réglé en mode « fast » et doté du filtre A; le bruit de fond doit représenter un Leq (3 h) qui a été mesuré, sans pause ni interruption, entre 23 h et 2 h le lendemain matin;
  - b) Un énoncé des mesures normales d'exploitation qui s'appliqueront à l'établissement à compter de 23 h chaque soir telles que la position du volume du système de son, l'ouverture ou la fermeture des fenêtres, l'intensité des ventilateurs, etc.;
  - c) Le plan des équipements d'atténuation sonore tels que les isolants, déflecteurs, silencieux, etc., ainsi que leur programme d'entretien;
  - d) Un plan d'éclairage à l'extérieur du bâtiment visant à limiter les espaces obscurs près de l'immeuble. »

5. Ce règlement est modifié en insérant de manière séquentielle, à la suite de l'article 99.2, le texte suivant :

**« 99.3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS EXIGÉS DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL RELATIVE À UN USAGE TEMPORAIRE « TERRAIN DE STATIONNEMENT POUR AUTOMOBILES » DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES**

En plus des renseignements et documents exigés à l'article 97, une demande visant un usage temporaire « Terrain de stationnement pour automobiles » dans le Quartier de la chute des Chaudières, doit comprendre les documents suivants :

- 1° Un plan de localisation et d'aménagement comprenant minimalement les informations suivantes :
  - a) La distance entre le stationnement temporaire et les usages qu'il dessert;
  - b) Les accès au terrain et leurs dimensions;
  - c) L'emplacement, le nombre de cases de stationnement et leurs dimensions;
  - d) La dimension des allées de circulation;
  - e) Les matériaux utilisés pour recouvrir le stationnement et assurer la perméabilité des surfaces.
- 2° Un plan d'éclairage;
- 3° Un échancier des travaux pour compléter l'immeuble desservi par le stationnement temporaire;
- 4° Une lettre d'engagement du propriétaire et une garantie financière dont le montant sera établi par le conseil, obligeant à démanteler le terrain de stationnement pour automobiles temporaire à l'expiration de l'échéance fixée par la résolution du conseil autorisant l'usage conditionnel. »

**99.4 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS EXIGÉS DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL RELATIVE À UN USAGE INDUSTRIEL AUTORISÉ DANS LE QUARTIER DE LA CHUTE DES CHAUDIÈRES**

En plus des renseignements et documents exigés à l'article 97, une demande visant un usage industriel dans le Quartier de la chute des Chaudières, doit comprendre les documents suivants :

- 1° Un plan d'aménagement des espaces intérieurs et la superficie totale de plancher destinée à être occupée par l'usage industriel;
- 2° Un plan démontrant la localisation des autres usages dans le bâtiment;
- 3° Lorsque l'usage occupe un bâtiment à vocation mixte, une attestation écrite par un membre d'un Ordre professionnel compétent en la matière, confirmant la possibilité de mixité entre l'usage conditionnel et un usage résidentiel à l'intérieur du même bâtiment en vertu des dispositions du Code national du bâtiment (CNB) en vigueur. »

6. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## **RÈGLEMENT ADOPTÉ À LA SÉANCE DU (inscrire la date)**

---

**M. DANIEL CHAMPAGNE  
CONSEILLER ET PRÉSIDENT  
DU CONSEIL**

---

**M<sup>e</sup> SUZANNE OUELLET  
GREFFIER**

Dernière version : 2014-10-10