

**PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2023-05-15/61**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité sur les demandes de démolition a recommandé la démolition des bâtiments situés aux 206 et 218, boulevard Maisonneuve, et aux 223, 231 et 233, rue Champlain dans sa décision du 22 novembre 2022, et que le conseil municipal a confirmé, par sa résolution CM-2023-238, l'autorisation de démolir le 235-237, rue Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept architectural du projet adopte un langage contemporain tout en respectant son milieu d'insertion et en mettant en valeur le bâtiment cité de la Station de feu no.3 au 239, Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est situé dans les secteurs de restructuration et de consolidation du centre-ville nécessitant son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à construire un bâtiment de 100 logements et plus, ce qui requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que deux membres sont contre, qu'un membre s'abstient et que deux membres sont absents;

**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, une opération cadastrale visant le remembrement de 13 lots, la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 6 à 10 étages comprenant 298 logements, ainsi qu'un concept d'éclairage et d'aménagement paysager au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;

- Station 03 – Rappel du cadre bâti d’origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtatelier d’architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtatelier d’architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Concept d’éclairage – Source : Blanchette et Mdtatelier d’architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 - Concept paysager – Source : StudioB, révisé le 19 avril 2023.

Et ce conditionnellement à :

- L’approbation par le conseil municipal de l’usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L’octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 298 logements – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2023-05-15/62**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte les objectifs du Programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale de certains balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les personnes piétonnes a été réalisée sur l'entièreté de l'îlot et que l'étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche respectent les directives de confort et de sécurité;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'ensoleillement déposée en appui de la présente demande montre le peu d'ombre portée à l'extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, au printemps et à l'automne;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural du projet ont été développés dans le but de renforcer son intégration avec son milieu d'insertion, et plus particulièrement avec la Station de feu no.3 (239, rue Champlain) comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 relativement à la localisation d'un projet à moins de 152 m d'un bâtiment cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, qu'un membre est contre, que deux membres s'abstiennent et que deux membres sont absents;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder un usage conditionnel, en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 218, boulevard Maisonneuve, pour la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial contenant un maximum de 298 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;

- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Rappel du cadre bâti d'origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 218, boulevard Maisonneuve – Source : GradientWind Engineers&scientists, préparée le 27 juillet 2023;
- Station 03 – Étude d'ensoleillement- 218 boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet du « 218, boulevard Maisonneuve »;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

#### RECOMMANDÉ

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**R-CCU-2023-05-15/63**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire de 1,8 m à 1,4 m la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins;

**CONSIDÉRANT QUE** la profondeur minimale des balcons à 1,4 m proposée par le requérant ne permet pas une utilisation adéquate pour les usagers des logements visés;

**CONSIDÉRANT QU'**une profondeur minimale des balcons à 1,5 m répond davantage aux objectifs d'utilisation adéquate d'un balcon, permettant notamment l'installation de petits mobiliers;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure vise la réduction de la profondeur requise pour 10 balcons sur les 233 que comporte le projet;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**CONSIDÉRANT QUE** le vote a été demandé, et que cinq membres sont en faveur du projet, que trois membres sont contre et que deux membres sont absents;

**EN CONSÉQUENCE**, ce Comité recommande au conseil d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 218, boulevard Maisonneuve, afin de réduire la profondeur minimale des balcons de 1,8 m à 1,5 m, et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

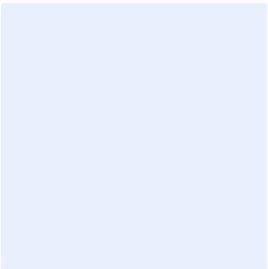
**RECOMMANDÉ**

Le secrétaire,



Mathieu Archambault  
Responsable des comités et commissions



Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial		
<b>Adresse</b>	202 à 218, boulevard Maisonneuve, 140, rue Saint-Étienne, et 221 à 237, rue Champlain	
<b>Zone</b>	Ha-08-078 et Ha-08-210	
<b>Secteur</b>	Hull	
<b>District</b>	Hull-Wright (7)	
<b>Conseiller/Conseillère</b>	Steve Moran	
<b>Année de construction</b>	N/A	
<b>Classe d'usage</b>	Habitation (h) / Commercial (c)	
<b>Structure de bâtiment</b>	Isolée	
<b>Nombre de logements</b>	298	
<b>Nombre d'étages</b>	6 à 10	
<b>Toiture (revêtement)</b>	Toiture végétalisée et toiture inversée avec empiérement blanc.	
<b>Revêtement(s) extérieur(s)</b>	Brique, aluminium, acier corten et verre givré	
<b>Liste patrimoine bâti</b>	Non	
<b>Valeur patrimoniale</b>	N/A	
<b>État de vétusté</b>	N/A	
<b>Évaluation municipale</b>	3 241 800,00\$	
Règlements concernés	Effets de la demande	Recommandation SUDD
Plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005  Unité de paysage 4.5 Boulevard des Allumettières/Maisonneuve - Restructuration  Unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'île	Autoriser une opération cadastrale de remembrement de 13 terrains Autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial, de 6 à 10 étages. Autoriser le concept d'éclairage et d'aménagement paysager du projet.	Recommandé
Usages conditionnels numéro 506-2005	Autoriser un bâtiment de 6 à 10 étages totalisant 298 logements.	Recommandé
Dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020	Réduire la profondeur minimale des balcons de 1,8 m à 1,4 m.	Recommandé

Contexte				
<b>Contexte du milieu et nature de la demande :</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usages commercial et résidentiel, de 6 à 10 étages, a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve.</li> <li>• Le projet mixte a pour assiette foncière l'ensemble de l'îlot délimité par le boulevard des Allumettières/sentier de l'Île (sud), le boulevard Maisonneuve (ouest), et les rues Saint-Étienne (nord) et Champlain (est), à l'exception du terrain occupé par le bâtiment cité de la Station de feu no. 3, situé au 239, rue Champlain.</li> <li>• Le projet vise à remembrer les sept terrains appartenant au développeur (206, 212 et 218, boulevard Maisonneuve, 223, 231, 233 et 235-237, rue Champlain) avec six terrains appartenant à la Ville de Gatineau (202, 204, 208, et 210, boulevard Maisonneuve, 140, rue Saint-Étienne, et 221, rue Champlain). Les six terrains appartenant à la Ville de Gatineau ont été acquis par cette dernière dans le cadre de la mise en œuvre du PPU centre-ville pour faciliter le remembrement de terrains dans ce secteur de restructuration du centre-ville, et pour les vendre dans le cadre d'un projet de redéveloppement de l'ensemble de l'îlot. La transaction immobilière pour les terrains appartenant à la Ville de Gatineau sera réalisée conformément aux dispositions de la Politique municipale PO-029 relative aux transactions immobilières.</li> </ul>				
Adresse	Propriétaire	Lot	Superficie	Évaluation (terrain)
202, boulevard Maisonneuve	Ville	1 621 482	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
204, boulevard Maisonneuve	Ville	1 621 484	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$

206, boulevard Maisonneuve	Développeur	1 621 485	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
208, boulevard Maisonneuve	Ville	1 621 486	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
210, boulevard Maisonneuve	Ville	1 621 487	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
212, boulevard Maisonneuve	Développeur	1 621 489	607,00 m <sup>2</sup>	282 400 \$
218, boulevard Maisonneuve	Développeur	1 621 483	252,30 m <sup>2</sup>	207 800 \$
140, rue Saint-Étienne	Ville	1 621 488	251,10 m <sup>2</sup>	206 800 \$
221, rue Champlain	Ville	1 621 490	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
223, rue Champlain	Développeur	1 621 491	607,00 m <sup>2</sup>	282 400 \$
231, rue Champlain	Développeur	1 621 492	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
233, rue Champlain	Développeur	1 621 493	303,50 m <sup>2</sup>	247 500 \$
235-237, rue Champlain	Développeur	1 621 494	607,00 m <sup>2</sup>	282 400 \$
<b>Total du nouveau terrain</b>				
218, boulevard Maisonneuve			4 752,40 m <sup>2</sup>	3 241 800 \$

- La réalisation de ce projet requiert la démolition de six bâtiments figurant à l'inventaire du patrimoine bâti de Gatineau produit en 2008. Les bâtiments à démolir sont situés aux 206 et 218, boulevard Maisonneuve, ainsi qu'aux 223, 231, 233 et 235-237, rue Champlain. Le 22 novembre 2022, le Comité sur les demandes de démolition (CDD) a autorisé la démolition de ces six bâtiments. Le 20 février 2023, le ministère de la Culture et des Communications (MCC) a confirmé qu'il n'avait pas l'intention d'intervenir dans les dossiers de l'ensemble de ces immeubles, puisque leur intérêt patrimonial n'était pas suffisant pour le justifier. Et finalement, le 21 mars 2023, le conseil municipal a confirmé la décision du CDD du 22 novembre 2022, accordant la démolition du 235-237, rue Champlain, ayant fait l'objet d'une demande de révision de la décision du CDD (CM-2023-238).
- Le projet consiste en la construction d'un bâtiment fractionné en deux parties, soit une de 10 étages en front des boulevards Maisonneuve et des Allumettières (Sentier de l'Île) et une autre de six étages en front de la rue Champlain; le tout développé en forme de « U » sur l'îlot.
- Le projet propose 298 logements, et trois niveaux de stationnement souterrain pour un total de 325 cases accessibles à partir de la rue secondaire Champlain. Un local commercial est proposé au rez-de-chaussée à l'angle des boulevards pour une meilleure visibilité. Le bâtiment abritera également des espaces communautaires destinés aux occupants et des logements de type familial au rez-de-chaussée, avec accès direct depuis la rue et au jardin. Le reste du bâtiment est entièrement voué à des fins résidentielles.

Désignation	Station 3	%
Logement 1 ½	23	8
Logement 3 ½	145 (dont 6 avec den)	48
Logement 4 ½	109	37
Logement 5 ½	21	7
<b>Nombre total de logements</b>	<b>298</b>	<b>100</b>

- Les développeurs souhaitent qu'environ 10 à 15 % des logements de ce projet aient un loyer abordable selon le critère d'abordabilité de la SCHL. Les personnes requérantes souhaitent soumettre une demande à la SCHL dans le cadre de son programme APH Select visant à encourager les développeurs à construire des logements abordables. Un projet doit toutefois d'abord être approuvé pour pouvoir soumettre une telle demande à la SCHL. Le projet prévoit également l'aménagement de 21 logements de trois chambres propices aux familles, dont le tiers seront directement accessibles de la rue.
- L'implantation du projet sur le site permettra la création d'un intérieur d'îlot intime. L'intérieur d'îlot ainsi créé permettra d'accueillir un parc végétalisé public et accessible depuis le sentier de l'île. Cet espace contribuera à la mise en valeur de la Caserne tout en proposant un lieu de rencontre et de partage à la fois pour les résidents et pour les promeneurs. L'aménagement de trois portes cochères au rez-de-chaussée du bâtiment en face des axes Maisonneuve, du Sentier de l'Île et de la rue Champlain encouragera la perméabilité à travers le bâtiment, vers le jardin du cœur de l'îlot et le bâtiment patrimonial cité de la Caserne.
- L'étude d'impact sur la mobilité révèle que ce projet devrait générer moins de 80 déplacements aux heures de pointe AM et PM. La division de la circulation et de la sécurité routière du Service des infrastructures est persuadée que le réseau environnant sera en mesure d'accueillir cette croissance. L'accès au stationnement souterrain sur la rue Champlain ne devrait pas présenter de problématique particulière. Cependant, une gestion du stationnement sur rue à proximité de cet accès risque toutefois d'être requise.

#### **Contexte réglementaire et procédural :**

- Le projet est localisé dans le quadrant nord-est de l'intersection des boulevards Maisonneuve et des Allumettières. Il s'agit d'un site névralgique à l'entrée de la ville, qui profite d'une visibilité élevée, pour lequel un front bâti rehaussant la perspective sur le centre-ville et en relation avec l'importance et la largeur des boulevards est souhaité.

- Le projet est situé dans le secteur Laurier/Maisonnette du Programme particulier d'urbanisme du centre-ville (PPU), et respecte les orientations et objectifs du PPU du secteur :
  - Renouveler et densifier le cadre bâti le long des grands boulevards en favorisant le redéveloppement de la fonction résidentielle le long du boulevard Maisonnette et les opérations de remembrement en vue du réaménagement de l'ensemble de l'îlot;
  - Soigner l'interface des zones de forte densité avec le cadre bâti des rues Champlain et Notre-Dame-de-l'Île en prévoyant un abaissement des hauteurs vers les îlots internes lors du redéveloppement du boulevard Maisonnette;
  - Rehausser la qualité de l'environnement urbain et positionner le secteur comme un lieu de résidence convoité;
  - Assurer la mise en valeur et l'intégration des bâtiments d'intérêt patrimonial dans les opérations de redéveloppement du secteur.
- Le projet proposé à cet emplacement est conforme aux dispositions relatives aux usages principaux, usages additionnels, à l'implantation et aux hauteurs applicables dans les zones Ha-08-078 et Ha-08-210 du Règlement de zonage numéro 532-2020.
- Le projet de construction est assujéti à une autorisation du conseil en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 505-2005 et doit satisfaire en majeure partie aux objectifs et critères applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonnette, ainsi qu'aux objectifs et critères du secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île, pour une partie du projet correspondant au terrain du 235-237, rue Champlain.
- Le projet, qui comprend la création de plus de 100 logements, nécessite l'approbation du conseil en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 et doit satisfaire aux critères de ce dernier.
- Le projet nécessite également l'octroi par le conseil municipal d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 visant à réduire la profondeur de plusieurs balcons de 1,80 m à 1,40 m.

### **Sommaire de l'analyse réglementaire :**

#### **Plan d'implantation et d'intégration architecturale**

- L'implantation du bâtiment en forme de « U » sur l'îlot vise à adapter les volumes du projet à l'environnement urbain de chacune de ces trois façades - Maisonnette, des Allumettières/Sentier de l'Île et Champlain et favorise une perméabilité visuelle, et physique, par l'intégration de trois portes cochères, ce qui permettra d'accéder au jardin du cœur de l'îlot et au bâtiment cité de la Station de feu.
- La volumétrie du projet a été réfléchi pour refléter le milieu urbain passé, actuel et futur, tout en cherchant à protéger l'environnement urbain et à offrir un cadre de vie idéal à sa population. Le projet est conçu pour lier les gabarits voisins. La morphologie proposée entre 4, 6 et 10 étages vise à arrimer le bâtiment aux habitations de deux étages du voisinage, les immeubles de 4 à 10 étages sur le boulevard Maisonnette et les proportions plus importantes des immeubles en front de rivière pouvant atteindre jusqu'à 20 étages.
- Le projet présente une hiérarchie de différentes entrées. L'aménagement d'entrées multiples démontre le dynamisme du projet en matière d'intégration architecturale à l'échelle de la rue. On observe trois niveaux d'entrée et d'accès au bâtiment :
  - 1) Les trois portes cochères pour l'accessibilité au cœur de l'îlot;
  - 2) Les deux entrées commerciales sur Maisonnette, et l'entrée principale à l'édifice résidentiel (lobby) face au Sentier de l'Île. Ce sont les entrées communes de l'immeuble;
  - 3) Les 13 entrées résidentielles donnant directement accès aux logements sur le boulevard Maisonnette, à la rue Champlain et à l'intérieur de l'îlot.
- L'implantation de ces entrées est bien définie, et le traitement architectural des portes cochères, entrées au commerce et au lobby est accentué sur les façades. Alors que celui des entrées privées des logements du rez-de-chaussée se veut plus discret.
- Le bâtiment est orienté de manière à proposer aux logements des apports efficaces de lumière naturelle. La présence d'unités traversantes et de deux ailes orientées est-ouest, ainsi que de nombreux logements de coin permettront un ensoleillement de qualité au sein des habitats.
- Le projet vise à s'intégrer à son milieu d'insertion par les différents choix de design qu'il propose, mais aussi par les choix de matériaux naturels. Trois coloris de briques habillent le projet :
  - Brique rouge (marque le basilairé);
  - Brique anthracite (souligne les volumes perçants);
  - Brique blanche (allège les volumes plus hauts composant le corps du bâti).

- Le projet a été conçu pour réduire les besoins énergétiques. Une isolation thermique efficace sera mise en place, des matériaux clairs permettront de réduire les îlots de chaleur, et les toitures seront végétalisées. L'éclairage extérieur sera limité et orienté vers l'utilisateur pour réduire la pollution lumineuse.

#### Restructuration

- Le projet présente un front bâti continu de 10 étages sur les boulevards Maisonneuve et des Allumettières/Sentier de l'Île. Le basilaire de quatre étages en brique rouge est surmonté par six étages en retrait en brique blanche. À l'angle du boulevard des Allumettières s'implante un volume en hauteur en brique anthracite agissant comme un marqueur urbain au croisement de ces deux grands axes routiers.
- Le basilaire, les décrochés marquant les extrémités du projet et les emboîtements de volumes sont autant de langages qui contribuent à l'intégration du projet dans le tissu urbain.

#### Consolidation et intégration de la caserne (annexe)

- Le projet voit sa hauteur maximale ramenée à six étages sur la rue Champlain afin de s'harmoniser avec le cadre bâti existant, bien au-delà des limites du secteur de consolidation. La finesse de ce volume permet une plus grande percée de la lumière en cour intérieure et des logements traversants de qualité, accessibles par une coursive extérieure.
- La façade donnant sur la rue Champlain est découpée plus finement de manière à s'intégrer au milieu de plus faible gabarit et rappeler le bâti d'origine. Des jeux de volumes rythmés et de matières (briques en relief, joints creux) rappellent les masses et les particularités des maisons allumettes de la rue Champlain.
- En plus de la réduction du volume du projet sur la rue Champlain, différentes stratégies ont été mises en œuvre pour intégrer et mettre en valeur le bâtiment cité la Caserne :
  - Les avancées de façades en brique rouge rappellent les gabarits des maisons d'origine et contribuent à l'intégration volumétrique du projet avec la Caserne;
  - L'escalier d'issue de ce volume montre une verticalité qui répond à la tour de la Caserne et sa matérialité rappelle également la teinte de la tour;
  - La composition de la façade nord du volume de six étages montre une alternance de petites et grandes ouvertures rappelant la façade nord (sur Saint-Étienne) de la Caserne;
  - La porte de garage du projet sera travaillée de manière à rappeler les portes de la Caserne.

#### Concept d'éclairage (annexe)

- Le projet de facture résidentielle entend déployer un éclairage extérieur discret et stratégique, mettant notamment en valeur les accès principaux du bâtiment, comme les portes cochères, le lobby et les escaliers extérieurs.
- En raison du positionnement stratégique urbain du projet, l'éclairage proposé vise aussi à marquer de façon plus particulière l'angle Maisonneuve/des Allumettières en soulignant le volume de la « tour » et en mettant en valeur les jeux de volumes en escaliers.
- Enfin, des éclairages privés seront installés aux entrées privées sur le boulevard Maisonneuve et la rue Champlain de manière à les faire participer à l'animation des rez-de-chaussée. Sur le boulevard Maisonneuve, des éléments verticaux d'éclairage seront également installés au 2<sup>e</sup> étage de la façade résidentielle pour mettre en valeur son échelle en continuité du traitement de l'échelle de l'espace commercial et des portes cochères.

#### Concept paysager (annexe)

- Les aménagements du cœur d'îlot garderont les traces des lots existants par un jeu de matérialité au sol. Le nouveau lot conservera ainsi l'héritage de la découpe originelle du cadastre.
- Des formes simples et des lignes épurées et orthogonales sont préconisées pour l'ensemble des aménagements paysagers composés de surfaces minérales et végétales distinctives, dans le but de mettre en valeur le bâtiment patrimonial et le nouveau bâtiment.
- Des passages et des sentiers permettront de traverser le site de façon efficace et directe. Des panneaux d'interprétation seront disposés dans le jardin pour commémorer le passé du site et de ses environs.
- Les arbustes feuillus sélectionnés sont proposés pour leurs caractéristiques à faire des haies végétales naturelles et taillées pour respecter les intersections « accents ».
- La palette de couleur des matériaux sera neutre, dans les tonalités de gris pour les surfaces minérales au sol et la végétation arborescente et arbustive sera mise en valeur par la texture du feuillage.

- La grande majorité des objectifs et des critères étant satisfaits, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande favorablement l'approbation du projet en vertu du PIIA.

#### L'usage conditionnel

- Comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, le promoteur a déposé les études requises qui ont été analysées par le SUDD pour obtenir la satisfaction de l'ensemble des besoins de la Ville.
- Le projet propose une architecture, morcelée et dynamique, qui dialogue avec les gabarits avoisinants. Le projet adresse l'histoire du site et son présent, et propose une vision pour la silhouette à venir de la ville. Concernant le patrimoine naturel et paysager, le projet propose des accès aux jardins paysagers du cœur d'îlot, notamment à partir du Sentier de l'île. Le projet permettra de plus de bonifier les aménagements paysagers sur le domaine public du boulevard Maisonneuve et de la rue Champlain par l'élargissement de certaines fosses de plantations et l'ajout de végétaux.
- L'étude sur l'effet d'accélération des vents a conclu que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment, ainsi que son environnement immédiat, respectent les directives de confort et de sécurité.
- Une étude sur l'impact de l'ensoleillement a été déposée, et montre le peu d'ombre portée à l'extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, au printemps et à l'automne.
- Le projet est situé à moins de 152 m du bâtiment cité de la Station de feu no.3 (239, rue Champlain). La mise en valeur de cet immeuble patrimonial a été intégrée dès les premières phases de conception du projet. Ainsi, l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural du projet ont été développés pour renforcer l'intégration du bâtiment projeté dans son milieu (implantation dégageant la Caserne, basilicaire en brique rouge, volume réduit et avancé de façade en brique rouge sur la rue Champlain, escalier en acier corten, fenestration similaire sur la face nord du projet, et traitement de la porte de garage du stationnement inspirée de celle de l'ancienne Caserne de pompiers, etc.).
- Le SUDD recommande l'approbation du projet par l'octroi de l'usage conditionnel demandé.

#### Dérogation mineure

- Les personnes requérantes prévoient une réduction pouvant aller jusqu'à 1,4 m de la profondeur de l'ensemble des balcons du projet. Si la profondeur des balcons est réduite, le projet propose toutefois des balcons avec des largeurs suffisantes pour permettre une superficie d'aire d'agrément conviviale pour la population résidente. En plus des balcons et des jardins, le projet propose également différentes aires d'agrément sur son site : aires communes au rez-de-chaussée et toit-terrasse. La morphologie et la conception globale du projet ne permettent pas d'intégrer des balcons ayant une profondeur de 1,8 m sans changer la structure et l'enveloppe extérieure du bâtiment.
- Même si un projet conforme à cette disposition est théoriquement possible, le SUDD est d'avis que le respect de la réglementation à cet égard peut constituer un préjudice à la personne requérante, car cela pourrait avoir comme impact de réduire la superficie de la cour intérieure, d'augmenter le recul du bâtiment et de modifier la structure et l'enveloppe extérieure du bâtiment. De plus, le projet propose également plus de 3000 m<sup>2</sup> d'aires d'agrément pour les résidents ailleurs dans le projet alors qu'aucune aire d'agrément n'est requise en vertu du règlement de zonage.
- Le SUDD recommande favorablement l'octroi de cette dérogation mineure par le conseil.

**PIIA – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé nécessite la démolition de six bâtiments et une opération cadastrale de remembrement de 13 terrains existants;

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité sur les demandes de démolition a recommandé la démolition des bâtiments situés aux 206 et 218, boulevard Maisonneuve, et aux 223, 231 et 233, rue Champlain dans sa décision du 22 novembre 2022, et que le conseil municipal a confirmé par sa résolution CM-2023-238 l'autorisation de démolir le 235-237, rue Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** le concept architectural du projet adopte un langage contemporain tout en respectant son milieu d'insertion et en mettant en valeur le bâtiment cité de la Station de feu no.3 au 239, Champlain;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est situé dans les secteurs de restructuration et de consolidation du centre-ville nécessitant son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à construire un bâtiment de 100 logements et plus, ce qui requiert son approbation par le conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 relative à la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte la majorité des objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005, une opération cadastrale visant le remembrement de 13 lots, la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial de 6 à 10 étages comprenant 298 logements, ainsi qu'un concept d'éclairage et d'aménagement paysager au 218, boulevard Maisonneuve, comme illustrés dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Rappel du cadre bâti d'origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Concept d'éclairage – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 - Concept paysager – Source : StudioB, révisé le 19 avril 2023.

Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

**Usage conditionnel – Construire un bâtiment de 298 logements – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet proposé respecte les objectifs du programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est assujéti à l'autorisation du conseil municipal en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et doit satisfaire aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 applicables au secteur de restructuration de l'unité de paysage 4.5 — Boulevards des Allumettières/Maisonneuve, ainsi qu'au secteur de consolidation de l'unité de paysage 4.4 — Faubourgs de l'Île;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les dispositions du Règlement de zonage numéro 532-2020, à l'exception de la dérogation mineure demandée afin de réduire la profondeur minimale de certains balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude sur l'impact de l'accélération des vents sur les personnes piétonnes a été réalisée sur l'entièreté de l'îlot et que l'étude conclut que toutes les aires piétonnes du nouveau bâtiment ainsi que son environnement proche respectent les directives de confort et de sécurité;

**CONSIDÉRANT QUE** l'étude d'ensoleillement déposée en appui de la présente demande montre le peu d'ombre portée à l'extérieur du site du projet aux principales heures de fréquentation de la journée en été, au printemps et à l'automne;

**CONSIDÉRANT QUE** l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural du projet ont été développés dans le but de renforcer son intégration avec son milieu d'insertion, et plus particulièrement avec la Station de feu no.3 (239, rue Champlain) comme le requiert le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005 relativement à la localisation d'un projet à moins de 152 m d'un bâtiment cité;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet respecte les critères applicables du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder un usage conditionnel en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005, au 218, boulevard Maisonneuve, pour la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial contenant un maximum de 298 logements, comme illustré dans l'analyse de projet aux plans :

- Station 03 - Plan d'implantation et statistiques du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Volumétrie - Modulation du projet - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Intégration – Traitement des hauteurs - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023 ;
- Station 03 – Élévations proposées – Composition de façades - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Matériaux de revêtement extérieur proposés - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Vues en perspective - 218, boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Rappel du cadre bâti d'origine sur la façade Champlain – Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Mise en valeur et intégration de la caserne - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023;
- Station 03 – Extrait de l'étude des effets de l'accélération des vents – 218, boulevard Maisonneuve – Source : GradientWind Engineers&scientists, préparée le 27 juillet 2023;
- Station 03 – Étude d'ensoleillement- 218 boulevard Maisonneuve - Source : Blanchette et Mdtpatelier d'architecture, préparé le 12 avril 2023.

Et ce, conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du plan d'implantation et d'intégration architecturale du projet du « 218, boulevard Maisonneuve »;
- L'octroi par le conseil municipal de la dérogation mineure requise au Règlement de zonage numéro 532-2020.

**Dérogation mineure – Construire un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages – 218, boulevard Maisonneuve (nouvelle adresse) – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment à usage résidentiel et commercial de 6 à 10 étages a été formulée au 218, boulevard Maisonneuve;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet doit être approuvé en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005 et en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet nécessite l'octroi par le conseil d'une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020 afin de réduire de 1,8 m à 1,4 m la profondeur minimale des balcons;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure demandée ne cause aucun préjudice aux propriétaires des terrains voisins;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au Règlement de zonage numéro 532-2020, sauf à la disposition faisant l'objet de la demande de dérogation mineure;

**Que** le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) recommande d'accorder une dérogation mineure au Règlement de zonage numéro 532-2020, au 218, boulevard Maisonneuve, afin de réduire de 1,8 m à 1,4 m la profondeur minimale des balcons, comme illustrée dans l'analyse de projet aux plans :

- Identification de la dérogation mineure : réduction de la profondeur des balcons – 218, boulevard Maisonneuve – Source : *Courriel de ENDEVCO INC, daté 26 avril 2023.*

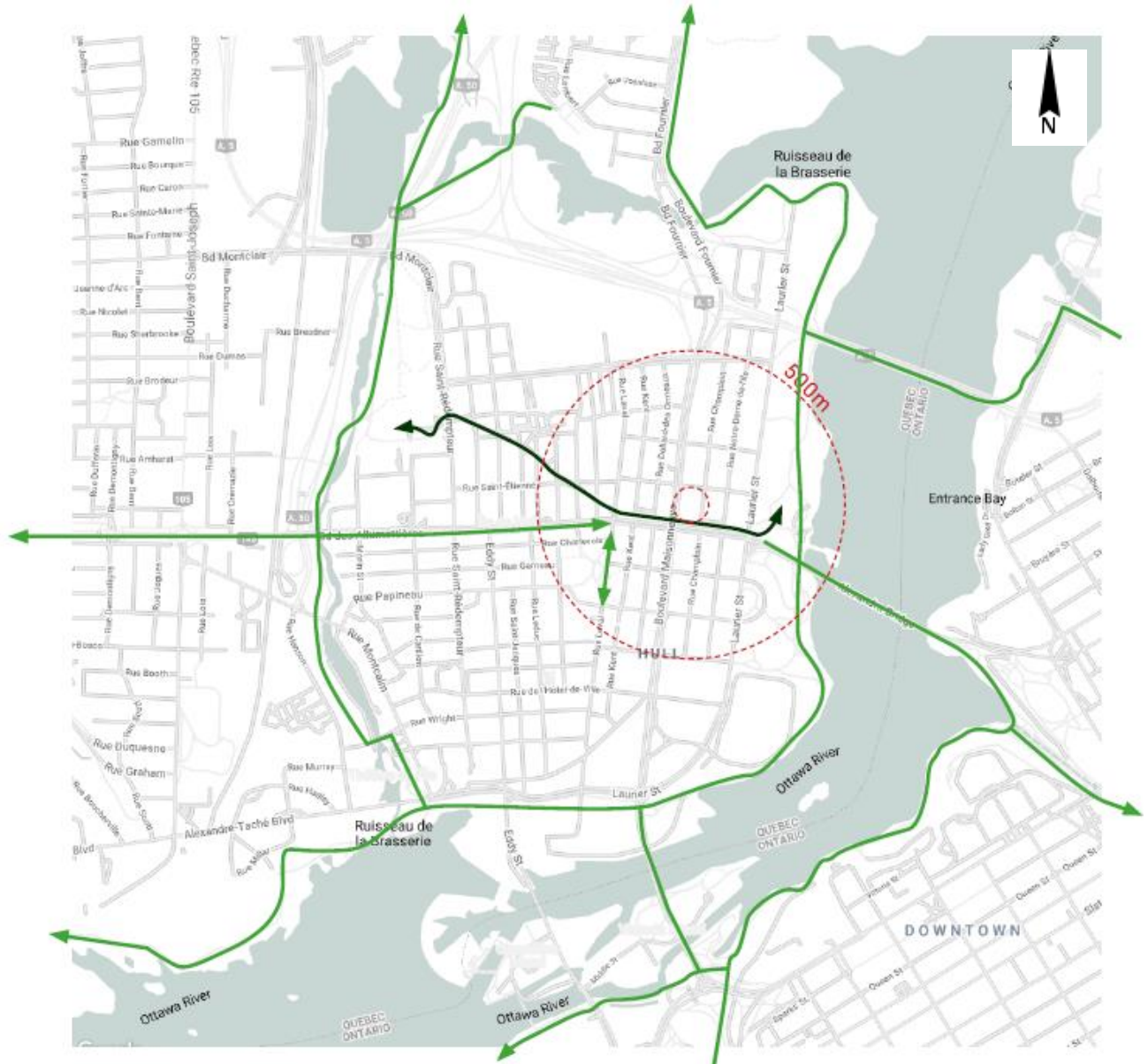
Et ce conditionnellement à :

- L'approbation par le conseil municipal du projet en vertu du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 505-2005;
- L'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel requis en vertu du Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005.

## Table des annexes

Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage.....	10
Annexe 2 : Vues aériennes du site .....	12
Annexe 3 : Résolution du conseil municipal CM-2023-238 concernant la démolition des 235-237, rue Champlain .....	13
Annexe 4 : Objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville .....	16
Annexe 5 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 4.5 Boulevards Maisonneuve et des Allumettières .....	26
Annexe 6 : Objectifs et critères relatifs au secteur de consolidation du centre-ville .....	33
Annexe 7 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île .....	46
Annexe 8 : Critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus .....	50
Annexe 9 : Tableau des critères de dérogations mineures.....	50

# Annexe 1 : Plan de localisation et de zonage

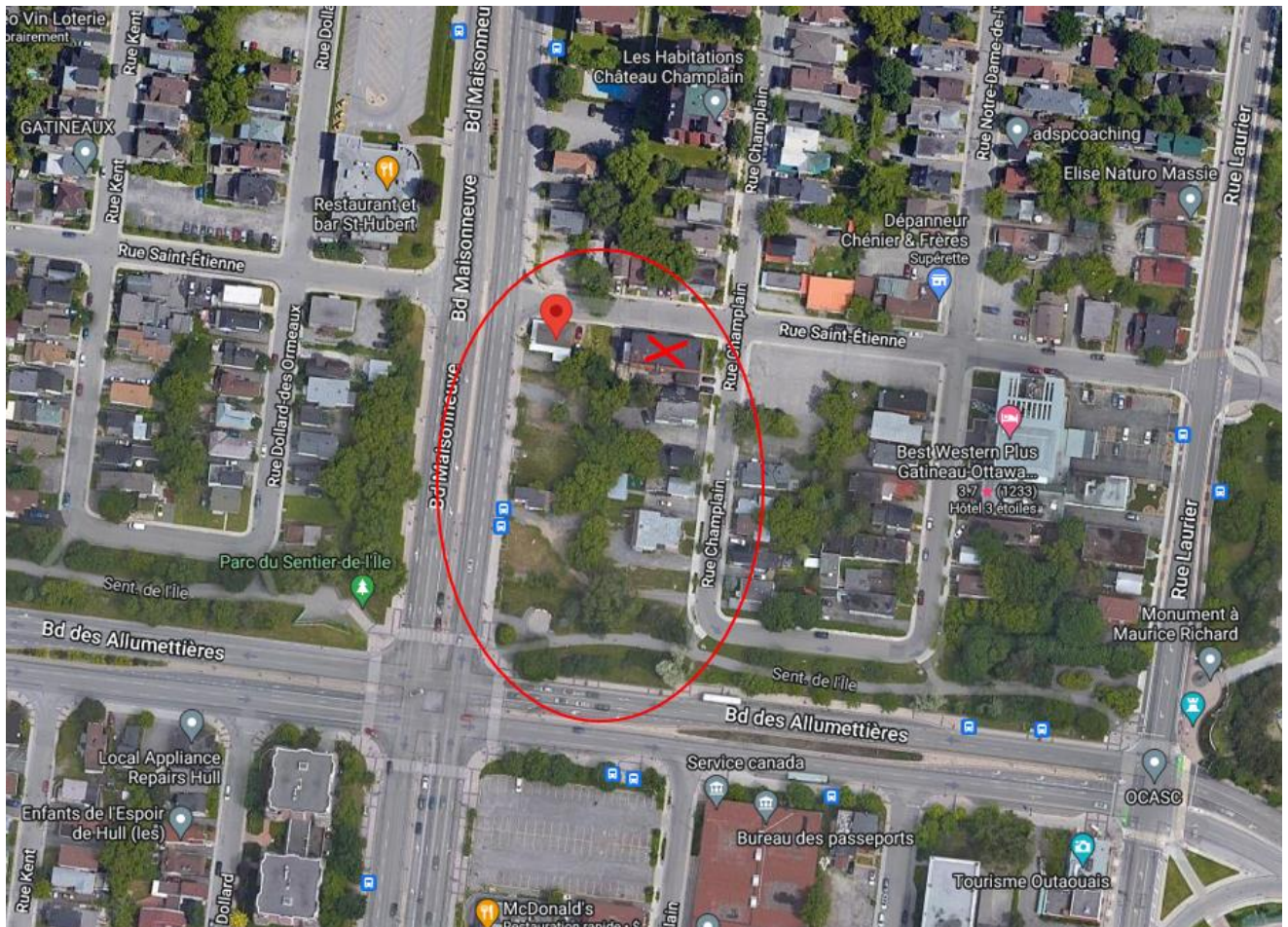
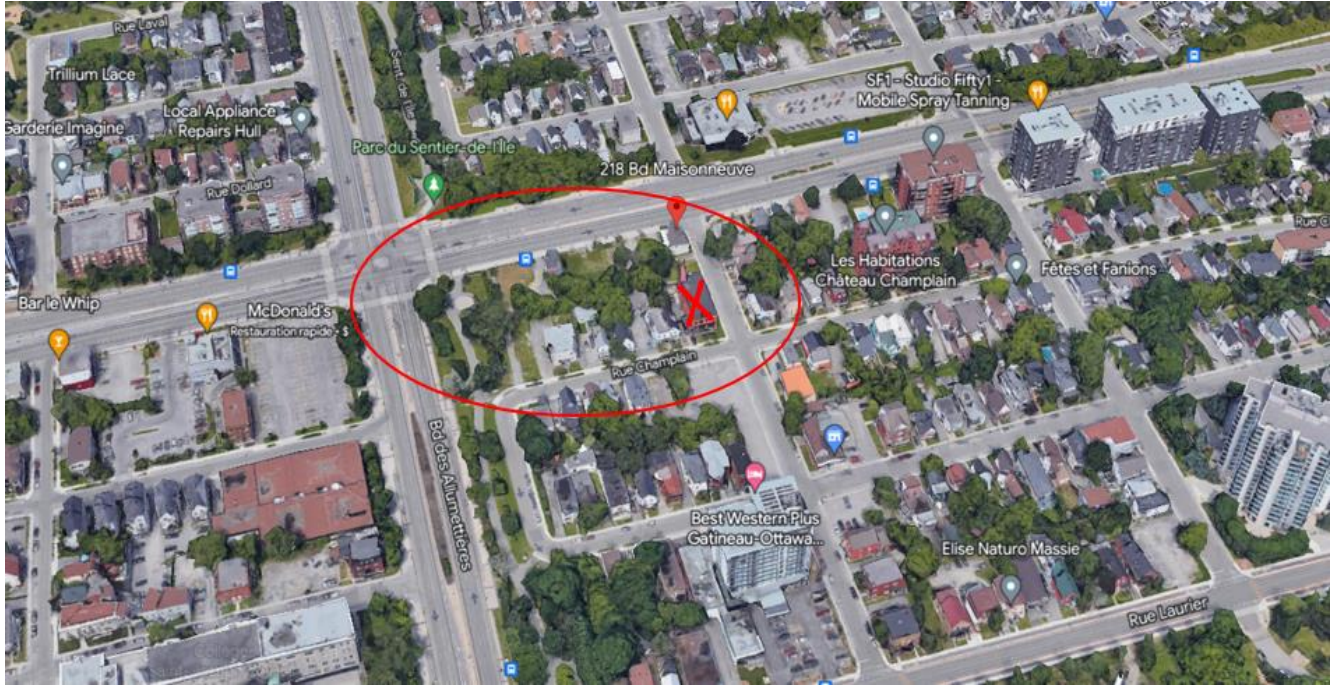


Plan de zonage des zones Ha-0-078 et Ha-08-210

218, boulevard Maisonneuve



Annexe 2 : Vues aériennes du site



218, boulevard Maisonneuve



Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal tenue le 21 mars 2023

**CM-2023-238      DÉCISION SUR LA DEMANDE DE RÉVISION DE LA DÉCISION DU COMITÉ SUR LES DEMANDES DE DÉMOLITION DU 22 NOVEMBRE 2022 CONCERNANT LE 235-237, RUE CHAMPLAIN - DISTRICT ÉLECTORAL DE HULL-WRIGHT - STEVE MORAN**

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de permis de démolition du bâtiment situé au 235-237, rue Champlain a été soumise, conformément au Règlement numéro 900-2021 visant à régir la démolition d'immeubles sur le territoire de la ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment faisant l'objet de la demande de démolition est répertorié à la liste des bâtiments présentant potentiellement un intérêt patrimonial à l'Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau produit en 2008;

**CONSIDÉRANT QUE** le Conseil local du patrimoine, à sa réunion du 21 novembre 2022, a donné un avis favorable à la demande de démolition (CLP-2022-11-21/39);

**CONSIDÉRANT QUE** le Comité sur les demandes de démolition, à sa réunion du 22 novembre 2022, après avoir entendu les représentations et les observations des personnes intéressées, a rendu une décision à l'effet d'accorder l'autorisation de démolition du bâtiment principal existant situé au 235-237, rue Champlain en vertu du règlement numéro 900-2021 (CDD-2022-11-22/58);

**CONSIDÉRANT QUE** l'article 28 du règlement numéro 900-2021 permet à tout intéressé de demander la révision de la décision du Comité sur les demandes démolition au conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QU'**une demande de révision de la décision du Comité sur les demandes démolition a été faite le 20 décembre 2022 dans les délais;

**CONSIDÉRANT QU'**aux termes de la résolution numéro CM-2023-51 du 17 janvier 2023, ce conseil avait fixé l'audition de cette demande de révision au 28 février 2023 à 13 h;

**CONSIDÉRANT QUE** ce conseil, le 28 février 2023, a procédé à l'audition et a entendu la demande de révision par les personnes intéressées à l'encontre de la décision du Comité sur les demandes de démolition du 22 novembre 2022;

**CONSIDÉRANT QUE** lors de l'audition, chacune des parties intéressées qui le souhaitait a pu présenter ses arguments et observations, soit par écrit, soit en personne;

**CONSIDÉRANT QUE** ce conseil a pris en délibéré les informations, rapports et documents obtenus et communiqués;

**CONSIDÉRANT** le rapport d'évaluation patrimoniale du bâtiment fait par la firme Gris Orange en septembre 2022, conclut à une valeur patrimoniale de moyenne à faible, notamment en raison qu'il s'agit d'une construction de relativement basse qualité qui arrive à la fin de sa vie utile et que son milieu bâti a été grandement altéré;

**CM-2023-238 (suite)**

**CONSIDÉRANT QUE** ce rapport précise que ce bâtiment ne semble pas avoir eu de contribution notable à l'histoire locale et ne constitue pas une construction représentative d'un courant architectural;

**CONSIDÉRANT QUE** le ministère de la Culture et des communications a transmis un avis dans le cadre d'une mesure transitoire en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* le 20 février 2023 dans lequel il indique que : « *[...] suivant la recommandation du Ministère, le ministre n'entend pas intervenir dans le dossier puisque l'intérêt patrimonial de l'immeuble n'est pas suffisant pour le justifier.* »;

**CONSIDÉRANT QU'**un rapport présentant l'état du bâtiment produit en juillet 2022 révèle que le bâtiment présente des déficiences majeures aux fondations et à sa structure et plusieurs travaux importants sont à réaliser, notamment au revêtement extérieur et aux systèmes de mécanique du bâtiment;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Centre-Ville applicable au secteur Laurier/Maisonneuve vise notamment à assurer la mise en valeur et l'intégration des bâtiments d'intérêt patrimonial dans les opérations de redéveloppement du secteur;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé propose de souligner les caractéristiques d'intérêt des constructions existantes et de dégager le nouveau bâtiment par rapport à la Station de feu no. 3 qui est un bâtiment voisin et cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* permettant de l'insérer dans un ensemble de verdure, contribuant à la reconnaissance du passé ainsi à sa mise en valeur;

**CONSIDÉRANT QU'**avant de rendre sa décision, le conseil a tenu compte des oppositions reçues ainsi que les critères d'évaluation énumérés à l'article 22 du règlement numéro 900-2021;

**CONSIDÉRANT QUE** le conseil est convaincu de l'opportunité de la démolition complète du bâtiment compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties :

**IL EST PROPOSÉ PAR MADAME LA MAIRESSE FRANCE BÉLISLE  
APPUYÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER MARIO AUBÉ**

**ET RÉSOLU QUE** ce conseil confirme la décision du Comité sur les demandes de démolition du 22 novembre 2022 d'accorder la démolition du bâtiment situé au 235-237, rue Champlain.

**CM-2023-238 (suite)**

Monsieur le conseiller Steve Moran demande le vote et monsieur le président demande aux membres présents de voter de vive voix :

**POUR**

M. Gilles Chagnon  
M<sup>me</sup> Bettyna Bélizaire  
M. Marc Bureau  
M. Daniel Champagne  
M. Steven Boivin  
M<sup>me</sup> la mairesse France Bélisle  
M<sup>me</sup> Tiffany-Lee Norris Parent  
M. Mike Duggan  
M. Denis Girouard  
M. Jean Lessard  
M. Mario Aubé  
M. Edmond Leclerc

**CONTRE**

M<sup>me</sup> Caroline Murray  
M<sup>me</sup> Anik Des Marais  
M. Steve Moran  
M<sup>me</sup> Isabelle N. Miron  
M. Louis Sabourin  
M<sup>me</sup> Olive Kamanyana  
M<sup>me</sup> Alicia Lacasse-Brunet

**ABSENT**

M. Jocelyn Blondin

Monsieur le président déclare la résolution principale adoptée.

Adoptée sur division

|

Annexe 4 : Objectifs et critères relatifs au secteur de restructuration du centre-ville

Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005  
Tableau 39.45A

A - Intégration urbaine – À échelle humaine			
LOTISSEMENT			
A-1	Objectifs	Critères	SUDD
1 <sup>o</sup>	Adapter le lotissement à la typologie souhaitée	a) Le projet préconise le remembrement de lots?	Critère satisfait
		b) Le lotissement tend à préserver les lotissements d'intérêt patrimonial?	Critère satisfait
		c) Le projet considère l'intégration de servitudes nécessaires au partage des aires communes?	N/A
CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION			
A-2	Objectifs	Critères	SUDD
1 <sup>o</sup>	<b>Contexte du site :</b> Prendre en considération les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain élargi (îlot, rue, unité de paysage)	a) Le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?	Critère satisfait
		b) L'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants et prévoit des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?	Critère satisfait
		c) Le projet considère l'écologie du terrain pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment :</b> Contribuer à mieux encadrer le domaine public et à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'implantation contribue à mettre en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?	Critère satisfait
		b) Le bâtiment est implanté de façon à bien encadrer le domaine public et prioriser l'aménagement d'un corridor végétal?	Critère satisfait
		c) Le projet présente un recul adéquat du bâtiment pour créer un corridor visuel homogène qui permet la réalisation d'aménagements urbains sur un boulevard?	Critère satisfait
		d) Le projet brise l'alignement bâti afin de créer une entrée attrayante pour un bâtiment qui donne accès à un jardin ou à une place publique?	Critère satisfait
		e) Le projet considère les caractéristiques d'implantation du cadre bâti et prévoit une marge de recul importante pour le basilaire d'un bâtiment afin de mettre en valeur un site qui présente un intérêt historique ou un ensemble homogène de bâtiments situés dans une unité d'un secteur de préservation?	Critère satisfait

		f) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation du cadre bâti pour le basilaire d'un bâtiment en favorisant la continuité commerciale sur rue?	Critère satisfait
		g) Le projet adapte l'implantation du bâtiment de façon à minimiser les impacts en cours arrière pour un terrain transversal?	Critère satisfait
		h) Le projet aligne la façade principale d'un bâtiment par rapport aux bâtiments adjacents de manière à encadrer le domaine public pour un terrain ayant fait l'objet d'un remembrement correspondant à la largeur totale d'une tête d'îlot?	Critère satisfait
3 <sup>o</sup>	<b>Agrandissement :</b> Contribuer à améliorer le bâtiment d'origine et à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'agrandissement s'inspire des caractéristiques d'implantation du bâtiment d'origine?	N/A
		b) Les dimensions ou l'implantation de l'agrandissement, par rapport au corps principal du bâtiment, s'inspirent d'autres agrandissements exemplaires réalisés dans le voisinage?	N/A
		c) L'agrandissement considère les caractéristiques d'implantation des bâtiments d'intérêt historique situés à proximité?	N/A
		d) Le projet favorise l'agrandissement en cour avant lorsque le bâtiment est trop en recul par rapport à l'ensemble du cadre bâti, en cour latérale lorsqu'il met en valeur le domaine public?	N/A
		e) Pour une rue commerciale d'ambiance, le projet favorise des agrandissements qui renforcent la continuité du front bâti?	N/A
		f) Le projet favorise des interventions qui permettent de définir la typologie du bâtiment et qui maximisent l'encadrement du domaine public?	N/A
		g) Le projet considère les caractéristiques d'implantation d'une unité de paysage adjacente lorsqu'un bâtiment se situe à proximité?	N/A
4 <sup>o</sup>	<b>Bâtiment en hauteur :</b> Améliorer l'encadrement du paysage de rue tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti adjacent, et en minimisant son impact sur le milieu	a) Le projet favorise l'alignement du basilaire afin d'encadrer le domaine public et stimuler les déplacements piétonniers, tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti d'origine avoisinant?	Critère satisfait
		b) Le projet privilégie les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol pour minimiser la perturbation du milieu?	Critère satisfait
		c) Une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et tous ensemble bâti de faible gabarit?	Critère satisfait
		d) Le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	Critère satisfait
		e) Le projet favorise l'implantation du corps en hauteur dans les zones sud et est du site, en plus de privilégier une orientation qui maximise l'accès à la lumière?	Critère satisfait
		f) Le projet minimise l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public?	Critère satisfait
<b>A-3</b>	<b>VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>Nouveaux bâtiments :</b>	a) Le projet privilégie des volumes de fort gabarit qui encadrent le domaine public ou l'îlot lorsque le terrain à façade sur un boulevard. La cohérence de la ligne de toit du front bâti est significative pour la lecture urbaine?	Critère satisfait

	La volumétrie d'un nouveau bâtiment contribue à l'évolution de la forme bâtie et renforce l'encadrement du domaine public	<p>b) Le projet considère les caractéristiques volumétriques pour la composition volumétrique d'un basilaire pour mettre en valeur des bâtiments d'intérêt historique de faible gabarit?</p> <p>c) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère des caractéristiques volumétriques du front bâti pour le traitement du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et maximiser l'ensoleillement sur le domaine public?</p> <p>d) Le projet procure un sentiment de confort et de sécurité pour le piéton par le traitement volumétrique du basilaire?</p> <p>e) Un traitement volumétrique met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues?</p>	<p>Critère satisfait</p> <p>N/A</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p>
2°	<b>Bâtiment en hauteur à l'échelle urbaine</b> La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit contribuer à définir la silhouette urbaine	<p>a) La volumétrie du bâtiment est conçue en relation avec les gabarits dominants du milieu selon les échelles (Capitale Nationale, centre-ville et quartier) afin d'optimiser l'impact visuel?</p> <p>b) Le projet considère la silhouette urbaine du centre-ville, maîtrise les impacts d'un nouveau gabarit sur la silhouette de la ville et les perspectives visuelles importantes, et optimise le concept volumétrique en fonction des points d'intérêt?</p> <p>c) Le projet s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage pour le concept volumétrique du bâtiment en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes?</p> <p>d) Le projet module les volumes afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existants (moins élevés) vers les nouveaux (plus élevés)?</p> <p>e) Le projet favorise une volumétrie effilée en hauteur qui se distingue de son environnement pour les terrains stratégiques et de haute visibilité?</p>	<p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p>
3°	<b>Bâtiment en hauteur à l'échelle de la rue et de l'îlot</b> La volumétrie d'un bâtiment en hauteur doit s'intégrer à la forme bâtie à l'échelle de la rue et de l'îlot	<p>a) Le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacent?</p> <p>b) Le projet assure une transition entre les différents gabarits sur rue ou dans un îlot, par un basilaire proportionnel au front bâti et à la largeur de la rue afin de créer une échelle appropriée au domaine public?</p> <p>c) Le projet privilégie une volumétrie qui valorise le domaine public et les paysages significatifs?</p> <p>d) Le projet considère la mise en valeur et les caractéristiques volumétriques de tout bâtiment d'intérêt patrimonial adjacent ou qui présente un intérêt dans la conception d'un basilaire?</p> <p>e) Sur une rue commerciale d'ambiance, le projet considère les caractéristiques volumétriques du front bâti du basilaire afin de favoriser un traitement régulier à l'échelle humaine et de maintenir l'ensoleillement du domaine public?</p> <p>f) Le projet met en valeur un bâtiment à l'angle de deux rues par un traitement volumétrique distinctif?</p>	<p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>N/A</p> <p>Critère satisfait</p>
4°	<b>Agrandissement</b> La volumétrie d'un agrandissement met en valeur le bâtiment et rehausse le paysage urbain	<p>a) Le projet intègre un agrandissement à la volumétrie et à la typologie du bâtiment d'origine de façon harmonieuse?</p> <p>b) Le projet favorise une volumétrie contribuant à l'encadrement du domaine public?</p> <p>c) Le projet opte pour une composition mettant en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et qui renforce les perspectives visuelles d'intérêt?</p> <p>d) Le projet encourage les modifications volumétriques à la typologie d'origine pour les bâtiments ne présentant aucun intérêt architectural?</p> <p>e) Le projet permet l'ajout d'un étage à un bâtiment de type « maison allumette » lorsque celui-ci est situé sous le comble d'une toiture à forte pente, et permet sa transformation en maison à pignons latéraux?</p> <p>f) Le projet privilégie un agrandissement en hauteur sous forme de toit en pente pour un bâtiment de type « faubourg » localisé au sein d'un ensemble de bâtiment de type « maison allumette »?</p> <p>g) Le projet assure un traitement architectural de qualité pour tout agrandissement en cour latérale, visible à partir d'une rue commerciale d'ambiance?</p> <p>h) Le projet considère les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysage adjacentes lorsque le site est situé aux limites d'une unité?</p>	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>
5°	<b>Bâtiment d'intérêt patrimonial</b>	<p>a) Toute intervention se base sur des fondements historiques afin d'éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style et le caractère architectural de l'unité?</p>	<p>N/A</p>

	Toute intervention sur un bâtiment d'intérêt patrimonial contribue à préserver et à mettre en valeur ses caractéristiques	b) Le projet conserve et met en valeur la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt, les éléments décoratifs et les saillies spécifiques au bâtiment?	N/A
		c) Le projet maintient les modifications d'un bâtiment qui détiennent une signification?	N/A
		d) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	N/A
		e) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs qui contribuent à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	N/A

**ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE**

A-4	Objectifs	Critères	SUDD
-----	-----------	----------	------

1 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment :</b> Souligner les entrées pour accentuer l'identité du quartier	a) Des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public? Les entrées visibles du domaine public sont traitées avec soin?	Critère satisfait
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante?	Critère satisfait
		c) L'ensemble des entrées du bâtiment est hiérarchisé et assure un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs?	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<b>Bâtiment en hauteur :</b> Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour contribuer à l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu	a) Le projet privilégie une localisation bénéficiant d'une bonne visibilité et directement accessible à partir de la rue ou d'un espace public?	Critère satisfait
		b) L'entrée principale est marquée par une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité de design supérieure?	Critère satisfait
		c) Le projet privilégie l'aménagement d'une entrée principale de plain-pied ou en hauteur par rapport au niveau de la rue?	Critère satisfait
		d) Le projet favorise l'aménagement de lobbies accessibles par les entrées secondaires sur les rues adjacentes?	Critère satisfait
		e) Le projet intègre des aménagements paysagers pour mettre en valeur les entrées?	Critère satisfait
		f) Le projet hiérarchise les entrées d'un bâtiment et favorise l'aménagement d'entrées multiples s'harmonisant aux activités commerciales?	Critère satisfait

**STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE**

A-5	Objectifs	Critères	SUDD
-----	-----------	----------	------

1 <sup>o</sup>	Les accès véhiculaires et les espaces de stationnement sont conçus de manière à minimiser les impacts sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public	a) Le projet privilégie la localisation des espaces de stationnement à l'arrière d'un bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public et à privilégier les accès communs?	Critère satisfait
		b) Le projet intègre les fonctionnalités de services dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public?	Critère satisfait
		c) L'entrée d'un garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public?	Critère satisfait
		d) Pour les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot, le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	N/A
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'un accès à un espace de stationnement souterrain sur une rue secondaire?	Critère satisfait
		f) Le projet prévoit des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon entre les bâtiments pour les projets occupant l'ensemble d'une tête d'îlot?	N/A

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**A.4. Entrée principale et secondaire**

- Le projet est complexe et possède une hiérarchie de différentes entrées. L'implantation de multiples entrées montre une dynamique au niveau de l'intégration architecturale du projet à l'échelle de la rue. On peut considérer qu'il existe une hiérarchie des accès et des entrées à trois niveaux :
  - Niveau 1 : 3 Portes cochères pour l'accessibilité au cœur de l'îlot.
  - Niveau 2 : 2 entrées commerciales, 1 entrée principale à l'édifice résidentiel (lobby) face au Sentier de l'île et 1 entrée à la salle d'exercice sur la rue Champlain. Ce sont les entrées communes de l'immeuble.
  - Niveau 3 : 13 entrées résidentielles donnant directement accès aux logements sur le boulevard Maisonneuve, sur la rue Champlain et à l'intérieur de l'îlot;
- L'implantation des entrées est bien définie. Concernant leur traitement architectural, les portes cochères et les entrées au commerce et au lobby sont bien accentuées. Alors que les entrées privées sont plus discrètes (B-Intégration architecturale).

**A.5. Stationnement – Accès véhiculaire et de service**

- Un des points forts de ce projet est l'implantation de l'accès véhiculaire et de service sur la rue Champlain, à savoir une rue secondaire pour minimiser les impacts sur les interfaces urbaines du projet avec le domaine public et aussi pour le quartier.

### **Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Tableau 39.45B**

<b>B – Intégration architecturale – À échelle de voisinage</b>			
<b>B-1</b>	<b>Objectifs</b>	<b>CONCEPT ARCHITECTURAL</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment</b> Le traitement architectural du nouveau bâtiment tient compte du contexte architectural du milieu pour diversifier et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Le projet s'inspire des nouvelles tendances architecturales?	Critère satisfait
		b) Le projet s'assure d'une conception architecturale selon un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête du bâtiment) qui considère le style architectural, la fonction et la structure du bâtiment?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise un langage contemporain qui démontre une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	Critère satisfait
		d) Le projet optimise le recours aux éléments architecturaux et aux détails décoratifs pour renforcer le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	Critère satisfait
		e) Le projet évite les murs aveugles sans traitement visible du domaine public?	Critère satisfait
		f) Toutes les entrées sont signalées par un traitement architectural?	Critère satisfait
		g) Le projet intègre les constructions accessoires au concept architectural d'ensemble?	N/A
		h) L'architecture des bâtiments résidentiels est personnalisée en assurant la complémentarité du projet d'ensemble? Les façades sont articulées pour éviter la monotonie?	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<b>Bâtiment en hauteur</b> Le traitement architectural d'un bâtiment en hauteur tient compte d'une nouvelle image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle qui s'intègre à son	a) Le projet s'inspire des caractéristiques et des composantes architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi pour élaborer un concept architectural afin de tisser des liens avec le milieu?	Critère satisfait
		b) Le traitement des composantes architecturales démontre les fonctions du bâtiment?	Critère satisfait

	contexte bâti et reflète la dynamique du centre-ville	c) Le traitement architectural du bâtiment est articulé à partir d'un squelette de base composé d'un basilaire, du corps et de la tête (couronnement)? Le projet exprime le tout par un traitement architectural unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans? Le bâtiment démontre un ordre et un sens hiérarchique?	Critère satisfait
		d) Le projet favorise une conception architecturale spécifique au milieu, et proscrit tout concept standardisé et répétitif, ou de type « bannière » ou « de banlieue »?	Critère satisfait
		e) Le projet favorise un design de qualité supérieur qui s'exprime par un traitement soigné, et intégré, des détails architecturaux et des matériaux de revêtement?	Critère satisfait
		f) Le corps principal du bâtiment est articulé de façon cohérente et proportionnelle?	Critère satisfait
		g) Le projet privilégie des décrochés significatifs du corps principal et traite les façades visibles du domaine public de façon à s'harmoniser aux différents gabarits?	Critère satisfait
		h) L'effet de masse des grandes surfaces murales visibles du domaine public est atténué par des variations dans l'orientation, le type et la couleur des matériaux de revêtement extérieur?	Critère satisfait
		i) Le couronnement est conçu comme un élément significatif porteur d'un message architectural?	Critère satisfait
3 <sup>o</sup>	<b>Agrandissement</b> Le traitement architectural d'un agrandissement met en valeur le bâtiment et contribue à rehausser la qualité du paysage urbain	a) L'agrandissement s'inspire des fondements typologiques du bâtiment d'origine pour éviter une apparence incompatible avec son caractère architectural et celui de l'unité de paysage?	N/A
		b) L'agrandissement respecte l'articulation des façades et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment? Est-ce qu'il évite de masquer les éléments caractéristiques qui donnent une valeur architecturale?	N/A
		c) L'agrandissement favorise un traitement similaire, utilisant les mêmes composantes, pour les petits ajouts au bâtiment? Les ajouts dont le volume se distingue clairement du bâtiment permettent une approche distincte contemporaine et harmonieuse?	N/A
		d) L'intégration et l'encadrement des nouvelles ouvertures s'inspirent de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouvertures du bâtiment d'origine? Les éléments décoratifs sont compatibles avec le bâtiment d'origine?	N/A
		e) La toiture de l'agrandissement s'harmonise à la forme de la toiture et aux proportions, au style et à l'architecture du bâtiment? Le sommet de la toiture de l'agrandissement évite d'excéder celui de la toiture du bâtiment d'origine?	N/A
		f) Le projet évite de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée à plus de 0,60 m au-dessus du niveau moyen du sol?	N/A
4 <sup>o</sup>	<b>Rénovation, remplacement</b> Les travaux de rénovation ou de remplacement visent à préserver et à mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine	a) Le projet s'inspire de l'articulation de la façade, des composantes d'intérêt architectural, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment?	N/A
		b) Le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	N/A
		c) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration, et lorsque la restauration devient difficile, le remplacement utilise des composantes similaires à celles d'origine?	N/A
		d) Le projet favorise le remplacement des composantes architecturales incompatibles et en mauvais état par d'autres mieux adaptées au bâtiment?	N/A

		e) Le projet favorise l'intégration d'éléments décoratifs et de saillies pour améliorer l'apparence extérieure du bâtiment existant?	N/A
5°	<b>Développement durable</b> Le traitement architectural du bâtiment intègre des principes écoénergétiques et de durabilité	a) Le projet favorise le traitement architectural et les moyens maximisant l'accès à la lumière naturelle?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise le traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment?	Critère satisfait
		c) Le projet intègre la conception architecturale des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche?	Critère satisfait
		d) Le projet privilégie la plantation de conifère dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet de refroidissement?	Critère non satisfait
<b>B-2</b>	<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Nouveau bâtiment</b> Les matériaux de revêtement contribuent à renforcer le caractère homogène du paysage urbain	a) Le projet s'inspire des matériaux de revêtement extérieur des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage?	Critère satisfait
		b) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?	Critère satisfait
		c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?	Critère satisfait
		d) Le projet privilégie l'utilisation d'un maximum de deux types de matériaux sur l'ensemble du bâtiment et accepte l'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et caractéristiques identitaires propres au bâtiment?	Critère satisfait
2°	<b>Rénovation</b> Les travaux de rénovation ou de remplacement des matériaux de revêtement extérieur améliorent l'apparence architecturale du bâtiment	a) Le projet privilégie l'utilisation de matériaux de revêtement aux couleurs sobres et limite les couleurs éclatantes?	N/A
		b) Le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? Leur restauration est préférée à leur remplacement advenant une détérioration?	N/A
		c) L'agencement des matériaux de revêtement extérieur vise l'homogénéité et la cohérence?	N/A
3°	<b>Développement durable</b> Les matériaux de revêtement contribuent à l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de construction contenant des matériaux recyclés?	Critère satisfait
		b) Le projet incorpore au bâtiment des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, fenêtres, revêtements de plancher, panneaux et éléments décoratifs?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise l'utilisation de produits et matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale afin de réduire les impacts négatifs du transport?	Critère satisfait

		d) Le projet substitue l'emploi de matériaux à long cycle de renouvellement par des matériaux à court cycle?	Critère satisfait
		e) Le projet privilégie l'emploi de matériaux de revêtement extérieur adaptés aux conditions climatiques et qui minimisent la détérioration prématurée?	Critère satisfait
<b>B-3</b>	<b>AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>A l'échelle élargie</b> Les aménagements extérieurs contribuent à préserver le caractère paysager et à introduire davantage de verdure en milieu urbain en vue d'une réduction de la pollution et des îlots de chaleur	a) Le projet préserve les massifs et les arbres de grande valeur paysagère contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie de l'unité?	Critère satisfait
		b) Le projet s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité de paysage pour développer un concept d'aménagement d'ensemble?	Critère satisfait
		c) Le projet s'assure de la qualité environnementale, et de l'importance de la cour arrière et du cœur d'îlot vert formé par les cours voisines?	Critère satisfait
		d) Le projet favorise l'aménagement de zones d'ombre et humide, et intègre des éléments paysagers susceptibles de fournir de l'ombre aux surfaces construites?	Critère satisfait
		e) Le projet privilégie le remplacement des surfaces imperméables par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?	Critère satisfait
		f) Le projet prévoit de remplacer tout arbre coupé par une quantité suffisante de végétaux afin de recréer le milieu végétal d'avant, en considérant le potentiel de croissance des végétaux?	Critère satisfait
		g) Le cycle naturel de l'eau est protégé par des aménagements favorables à l'infiltration de l'eau et au rafraîchissement par évaporation?	Critère satisfait
		h) Le projet favorise l'aménagement d'un espace tampon entre des bâtiments de faible et de fort gabarit?	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<b>À l'échelle du projet</b> Les aménagements extérieurs complètent et bonifient le rapport entre le bâtiment et le milieu d'insertion	a) Le projet s'intègre au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?	Critère satisfait
		b) Les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?	Critère satisfait
		c) Les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie du site?	Critère satisfait
		d) Les fonctionnalités de services de la voie de circulation sont dissimulées par l'intégration d'un aménagement paysager adapté?	N/A
		e) Le projet privilégie l'aménagement d'écrans, de clôtures décoratives, de haies ou de massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés pour dissimuler et verdifier le cœur de l'îlot?	N/A
3 <sup>o</sup>	<b>Développement durable</b> Privilégier des aménagements favorisant l'atteinte d'objectifs liés au développement durable	a) Le site est aménagé pour maintenir l'écoulement naturel de l'eau et favoriser son infiltration, et encourager la récupération de l'eau de pluie pour les besoins d'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise l'aménagement de jardins sur les toits?	Critère satisfait
		c) Le projet prévoit remplacer, lorsque possible, toutes ou en partie, les surfaces construites comme les terrasses de jardins et les systèmes de pavages alvéolés, ou spécifier pour ces surfaces des matériaux à albédo élevé, par des surfaces couvertes de végétaux? Le projet considère l'installation de couvertures composées de végétaux ou de matériaux à faible absorption de chaleur?	Critère satisfait
		d) Les plantes sont groupées pour favoriser des systèmes racinaires communs et les protéger du vent, du soleil et de la chaleur réfléchiée?	Critère satisfait
		e) Des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest pour ombrager son toit en partie ou en totalité?	Critère satisfait

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**B. INTÉGRATION ARCHITECTURALE :**

**B.1. Concept architectural**

- Seules les portes cochères et les entrées au commerce et au lobby résidentiel sont bien accentuées. Les entrées privées ne sont pas aussi bien soulignées :
  - Les entrées commerciales sont actuellement diluées dans la vitrine du rez-de-chaussée. Les traitements architecturaux remarquables et invitants sont nécessaires pour souligner leurs visibilités à partir des axes urbains importants.
  - Les entrées privées sur Maisonneuve : les entrées résidentielles sur rue sont plus discrètes. Sur la façade, les entrées semblent être juxtaposées et répétitives qui pourraient être monotones. À l'échelle de piétons, les traitements du rez-de-chaussée sont particulièrement importants.
- Le front urbain faisant face au boulevard Maisonneuve est un élément architectural remarquable. L'intégration d'éléments d'éclairage verticaux au 2e étage contribue à donner plus de visibilité et de signification au rez-de-chaussée résidentiel et à souligner les entrées sur Maisonneuve.

**B.2. Matériaux de revêtement**

- Le concept initial proposait une mixité de matériaux (incluant des panneaux d'aluminium blancs) qui visait à créer une touche contemporaine pour le cadre bâti. Faute de disponibilité de main-d'œuvre habile à travailler avec des panneaux d'aluminium dans la région, ceux-ci ont été remplacés par de la brique blanche.

**B.3. Aménagement extérieur**

- Le concept d'aménagements paysagers tient compte du contexte urbain au centre-ville pour offrir un cœur de l'îlot vert qui réagit comme une zone de tampon vert entre deux encadrements bâtis.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Tableau 39.45C**

**C – Interface avec le domaine public – À l'échelle humaine**

<b>INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE</b>			
<b>C-1</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	Les cours adjacentes au domaine public créent un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Le projet préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?	Critère satisfait
		b) Les aménagements incluent des aires d'agrément privées?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise des aménagements extérieurs contribuant à l'interaction visuelle avec le domaine public?	Critère satisfait
		d) Le projet prévoit des aménagements extérieurs en façade et en périphérie du domaine public?	Critère satisfait
		e) L'aménagement de la cour avant est conçu de manière cohérente afin de créer un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?	Critère satisfait

INTERFACE COMMERCIALE			
C-2	Objectifs	Critères	SUDD
1°	Les aménagements des cours en lien avec le domaine public contribuent à définir l'ambiance et à l'animation de la rue	a) Le projet s'inspire des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale pour la mise en valeur d'espace d'ambiance entre le rez-de-chaussée et le trottoir, tels que des cafés-terrasses, des étalages, des jardins et des espaces ouverts?	Critère satisfait
		b) Le projet intègre de manière flexible les aménagements et les plantations, en harmonie avec le caractère de rue?	Critère satisfait
		c) Le projet encourage l'installation d'œuvres d'art, sur le domaine privé, en lien avec l'ambiance recherchée?	Critère satisfait
		d) Le projet intègre des éléments de mobilier urbain au paysage de rue pour y créer des espaces de repos, comme des bancs fontaines, lampadaires, bacs à fleurs et support à vélo?	Critère satisfait
		e) Le projet évite de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle des lieux par les usagers, résidents et piétons?	Critère satisfait
2°	Les devantures commerciales contribuent à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	a) Le projet s'inspire et préserve des devantures de qualité et de valeur patrimoniale?	Critère satisfait
		b) Le projet s'arrime à la trame structurale du bâtiment, et préserve les entrées et le rythme de façade du front bâti?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment?	Critère satisfait
		d) Le projet privilégie un design de qualité et un traitement simple pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?	Critère satisfait
3°	Les enseignes commerciales sont attrayantes et s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment	a) Le projet préserve les enseignes de qualité et de valeur patrimoniale, s'inspire de leurs caractéristiques pour l'élaboration de nouvelles enseignes, et favorise la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes?	N/A
		b) Les enseignes sont conçues comme étant une partie intégrante de la devanture, s'intègrent au caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	N/A
		c) Le projet évite de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt du bâtiment, favorisant une surface homogène pour l'enseigne?	N/A
		d) Le projet harmonise les dimensions, la localisation, les formes, le design, le format, les couleurs, les matériaux et l'éclairage des enseignes, à la façade sur laquelle elles sont apposées?	N/A
		e) Le projet favorise un design de qualité s'inspirant des caractéristiques typiques de la rue commerciale?	N/A
		f) Le projet favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et contribue à l'animation d'ensemble?	Critère satisfait
4°		a) L'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	Critère satisfait

	L'éclairage contribue à la mise en valeur et à l'animation du domaine public	b) Le concept d'éclairage est développé en accord avec l'approche d'éclairage de la rue?	Critère satisfait
		c) L'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	Critère satisfait
		d) Le projet assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	Critère satisfait
		e) L'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés voisines?	Critère satisfait
		f) Le concept d'éclairage assure la lisibilité des enseignes et une animation adéquate?	Critère satisfait
5°	Les auvents contribuent au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	a) Le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciales?	Critère satisfait
		b) Le projet respecte la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	Critère satisfait
		c) Le projet évite de masquer les éléments décoratifs et les ouvertures du bâtiment?	Critère satisfait
		d) Le projet harmonise les couleurs des auvents à celles de la façade où ils se trouvent, et privilégie l'utilisation de couleurs sobres et complémentaires?	N/A

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**C-1. Interface à l'échelle piétonne**

- Le projet aura aussi pour effet de bonifier les dimensions et la localisation des fosses de plantations sur le domaine public en bordure du boulevard Maisonneuve et de la rue Champlain, en fonction de la localisation des portes cochères, entrées au bâtiment et de l'accès au stationnement souterrain. En plus des plantations sur le terrain privé, des arbres seront également ajoutés aux plantations de rue sur le domaine public. Une entente avec les services municipaux sera requise à cet effet.

**C-2. Interface commerciale**

- Au rez-de-chaussée, l'implantation du commerce au coin contribue à l'animation urbaine. Le projet présente une devanture de qualité. Le concept d'affichage pour le commerce et le hall d'entrée du bâtiment résidentiel est sobre et intégré au bâtiment.
- Les passerelles éclairées au sein des portes cochères favorisent la surveillance naturelle des lieux.
- Le concept préliminaire d'éclairage s'assure que le bâtiment et ses interfaces sont mis en valeur.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

**Annexe 5 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 4.5 Boulevards Maisonneuve et des Allumettières**

**Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005  
Tableau 39.54A**

**A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine**  
**CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION**

A-2	Objectifs	Critères	SUDD
1°	<p><b>Tronçon du boulevard Maisonneuve parallèle à la rue Laurier</b></p> <p>Rehausser la qualité du paysage en considérant les caractéristiques du milieu</p>	<p>a) La façade principale d'un bâtiment est orientée vers le boulevard Maisonneuve et intègre l'interface du sentier de l'Île?</p> <p>b) Le projet prévoit un recul pour l'implantation d'un nouveau bâtiment afin de minimiser les impacts sur les bâtiments des unités de paysage du Quartier du musée (4.3) et des Faubourg de l'île (4.4)?</p> <p>c) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments des rues Champlain et de Notre-Dame-de-l'Île?</p> <p>d) Le projet respecte l'implantation et le caractère de l'ancienne caserne de pompier (239, rue Champlain) et de l'école Saint-Joseph (172, 174, rue de Notre-Dame-de-l'Île), et favorise l'aménagement d'un passage piétonnier ou d'une promenade entre un nouveau bâtiment et la caserne?</p> <p>e) Le projet préserve la vue depuis le boulevard Maisonneuve et l'unité de paysage du Quartier du musée (4.3) sur la cheminée de la caserne (239, rue Champlain)?</p> <p>f) Le projet met en valeur les vues vers la rivière des Outaouais, le parc Jacques-Cartier et le Musée canadien des civilisations?</p> <p>g) Le projet prévoit d'implanter les bâtiments de plus grande hauteur à proximité des carrefours afin de minimiser l'impact d'ombrage sur les bâtiments résidentiels?</p>	<p>Critère satisfait</p> <p>N/A</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>N/A</p> <p>Critère satisfait</p>
2°	<p><b>Boulevard Maisonneuve</b></p> <p>Rehausser la qualité du paysage en considérant les caractéristiques du milieu</p>	<p>a) La façade principale et les accès sont orientés vers le boulevard Maisonneuve?</p> <p>b) Le projet aligne et encadre les façades des deux côtés du boulevard Sacré-Cœur et met en valeur les intersections avec les rues de Verdun, Saint-Étienne, Élisabeth-Bruyère et Papineau?</p> <p>c) Le projet s'inspire des caractéristiques typologiques, topographiques et d'implantation des bâtiments des rues de Notre-Dame-de-l'Île et Dollard-des Ormeaux?</p> <p>d) Le projet respecte l'implantation de l'ancienne académie Sainte-Marie (115, rue Champlain) et maintient le passage piétonnier le long du boulevard Maisonneuve?</p> <p>e) Le projet favorise l'aménagement d'un passage piétonnier entre un nouveau bâtiment et l'ancienne académie (115, rue Champlain) et préserve des percées visuelles?</p> <p>f) Le projet prévoit un recul pour l'implantation d'un nouveau bâtiment afin de minimiser les impacts sur les bâtiments des unités de paysage du Quartier du musée (4.3) et des Faubourgs de l'île (4.4)</p>	<p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>Critère satisfait</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>Critère satisfait</p>

		g) Les bâtiments sont localisés en considérant leur impact visuel significatif depuis les différentes portes d'entrée du centre-ville et les bâtiments de plus grande hauteur sont implantés à proximité des carrefours?	Critère satisfait
		h) Le projet met en valeur le sentier de l'Île, et intègre et finalise le corridor d'œuvres d'art public le long du boulevard Maisonneuve?	Critère satisfait
		i) Le projet prévoit de poursuivre le tracé de la rue Edgar-Chénier, sous forme de sentier piétonnier, en direction du parc Jacques-Cartier?	N/A
		j) Le projet crée des perspectives sur le monastère et la chapelle des Servantes de Jésus-Marie (210, rue Laurier)?	N/A
3°	<b>Boulevard des Allumettières</b>  Rehausser la qualité du paysage en considérant les caractéristiques du milieu	a) Le projet favorise une densification du cadre bâti au nord du boulevard des Allumettières, entre l'autoroute 50 et la rue Saint-Rédempteur, par la restructuration des grands îlots au bord du ruisseau de la Brasserie?	N/A
		b) Le projet protège l'intimité du milieu de l'unité de paysage du Quartier des maisons allumettes (4.1) au sud du boulevard des Allumettières, entre l'autoroute 50 et la rue Saint-Rédempteur?	N/A
		c) La façade principale des bâtiments et les accès piétonniers entre les rues Saint-Rédempteur et Arthur-Guertin sont orientés vers le boulevard des Allumettières afin de créer un encadrement optimal du domaine public?	N/A
		d) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments de l'unité de paysage des Faubourgs de l'île (4.4) sur la rue Charlevoix afin d'améliorer la régularité d'implantation du groupement immobilier?	N/A
		e) Les intersections au carrefour des rues Eddy, Saint-Rédempteur et du boulevard des Allumettières, sont marquées par un mode d'implantation distinctif?	N/A
		f) L'ensemble est aligné au nord du boulevard des Allumettières et crée un encadrement optimal du domaine public sans exiger une marge de recul importante?	Critère satisfait
		g) Les bâtiments sont localisés en considérant leur impact visuel significatif depuis les différentes portes d'entrée du centre-ville, et les bâtiments de plus grande hauteur sont implantés à proximité des carrefours?	Critère satisfait
4°	<b>Intersection des boulevards Maisonneuve et des Allumettières</b>  Rehausser la qualité du paysage en considérant les caractéristiques du milieu	a) La façade principale est orientée vers les boulevards des Allumettières et Maisonneuve, et le projet considère la largeur des boulevards et la largeur des trottoirs pour encadrer adéquatement le domaine public?	Critère satisfait
		b) Les intersections aux carrefours des boulevards des Allumettières et Maisonneuve sont marquées par un mode d'implantation distinctif?	Critère satisfait
<b>VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE</b>			
<b>A-3</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Tronçon du boulevard Maisonneuve parallèle à la rue Laurier</b>	a) Le projet prévoit construire des bâtiments de fort gabarit qui accentuent la définition la silhouette du centre-ville?	Critère satisfait

	Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant	b) Le projet priorise les volumes d'accent s'arrimant à la silhouette urbaine et naturelle du centre-ville?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise une combinaison volumétrique de bâtiments principaux dans un projet urbain intégré sur les trois îlots au nord et les deux îlots au sud, et considère le cadre bâti des rues Champlain, de Notre-Dame-de-l'Île, Saint-Étienne et Elizabeth-Bruyère?	Critère satisfait
		d) L'interface avec les bâtiments résidentiels s'inspire de la volumétrie du cadre bâti historique des unités de paysage du Quartier du musée (4.3) et des Faubourgs de l'Île (4.4) afin de créer des basiliaires proportionnels et intégrés?	Critère satisfait
		e) Le projet favorise l'implantation des volumes dominants sur les sites de haute visibilité, au carrefour des boulevards des Allumettières et Maisonneuve?	Critère satisfait
		f) Le projet priorise une forme qui favorise le dégagement des vues sur les carrefours et sur la rivière de l'Outaouais?	N/A
2 <sup>o</sup>	<b>Boulevard Maisonneuve</b>  Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant	a) Le projet prévoit construire des bâtiments de fort gabarit qui accentuent la définition la silhouette du centre-ville?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise des volumes de fort gabarit pour l'encadrement du boulevard Maisonneuve et accentue la ligne de toit du front bâti afin de créer une lecture urbaine significative?	Critère satisfait
		c) Le projet considère la distance entre l'emprise publique et la hauteur de la construction pour concevoir un basilaire proportionnel permettant la lecture urbaine à vitesse de transport véhiculaire?	Critère satisfait
		d) Le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments des rues Dollard-Des Ormeaux et Champlain, et de l'unité de paysage du Quartier du musée (4.3) pour créer un basilaire proportionnel et d'intégrer les bâtiments de haut gabarit?	Critère satisfait
		e) Le corps du nouveau bâtiment prend un recul significatif pour mettre en valeur les façades de rues limitrophes?	Critère satisfait
		f) La création d'un basilaire s'inspire de la volumétrie du cadre bâti de boulevard Sacré-Cœur, et des rues de Verdun, Saint-Étienne, Élisabeth-Bruyère et Papineau?	Critère satisfait
		g) Le projet respecte le caractère volumétrique de l'ancienne académie Sainte-Marie (115, rue Champlain)?	N/A
3 <sup>o</sup>	<b>Boulevard des Allumettières</b>  Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant	a) Le projet favorise des volumes de moyen à grand gabarit en lien avec la trame urbaine au nord du boulevard des Allumettières et de l'autoroute 50 jusqu'à Saint-Rédempteur?	Critère satisfait
		b) Le projet incorpore des volumes continus de moyen gabarit qui s'intègrent avec le milieu bâti des rues Saint-Rédempteur à Arthur-Guertin?	N/A
		c) Les intersections au carrefour des rues Eddy, Saint-Rédempteur et du boulevard des Allumettières sont marquées par des volumes permettant l'encadrement du domaine public?	N/A
		d) Le projet considère la distance entre l'emprise publique et la hauteur de la construction pour concevoir un basilaire proportionnel permettant la lecture urbaine à vitesse de transport véhiculaire?	Critère satisfait

		e) Le corps d'un bâtiment prend un recul significatif pour mettre en valeur les façades des rues limitrophes?	Critère satisfait
4°	<b>Intersection des boulevards Maisonneuve et des Allumettières</b>  Assurer une transition et une intégration volumétrique respectant le gabarit et l'échelle du milieu bâti avoisinant	a) Le projet module les gabarits pour établir une progression des hauteurs à partir de volumes moins élevées des unités de paysage du Quartier du musée (4.3) et des Faubourgs de l'île (4.4) vers les plus grands gabarits sur le boulevard des Allumettières (au coin de Maisonneuve et Laurier)?	Critère satisfait
		b) Le projet priorise les volumes d'accent s'arrimant à la silhouette urbaine et naturelle?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise l'implantation des volumes dominants et distinctifs au carrefour des boulevards?	Critère satisfait
<b>ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE</b>			
<b>A-4</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	S'assurer que les entrées soient clairement identifiables, visibles et qu'elles contribuent à l'animation de la rue et à l'identité du quartier	a) Le projet favorise l'implantation des entrées importantes sur les boulevards des Allumettières et Maisonneuve et sur la rue Laurier?	Critère satisfait
		b) L'entrée principale est marquée par une distinction volumétrique et une qualité de design supérieure?	Critère satisfait
		c) Les entrées résidentielles individuelles et les entrées communes des projets intégrés se distinguent architecturalement?	Critère satisfait
		d) Le projet favorise une entrée individuelle pour chaque établissement ou logis sur les rues Champlain, Dollard-Des-Ormeaux, de Notre-Dame-de-l'Île, Saint-Étienne et Élisabeth-Bruyère?	Critère satisfait
<b>STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE</b>			
<b>A-5</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	Organiser et localiser les espaces de stationnement et les accès de manière à minimiser les impacts sur le projet et l'environnement adjacent	a) Le projet assure l'intégration des accès aux espaces de stationnement qui minimisent les impacts sur les piétons sur les rues Saint-Étienne et Champlain?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise les accès aux espaces de stationnement sur les rues Saint-Étienne et Champlain pour le tronçon du boulevard Maisonneuve parallèle à la rue Laurier afin de minimiser les nuisances sur les rues résidentielles?	Critère satisfait
		c) Le projet favorise les accès aux espaces de stationnement sur le boulevard Maisonneuve et sur les rues transversales pour le boulevard Maisonneuve afin de minimiser les nuisances sur les rues résidentielles?	N/A
		d) Le projet favorise les accès aux espaces de stationnement sur les rues transversales nord-sud et Marie-Le Franc pour le boulevard des Allumettières afin de minimiser les nuisances sur les rues résidentielles?	N/A
		e) Le projet évite les accès à partir des rues Saint-Rédempteur et Eddy?	N/A

f) Le projet priorise les accès sur la rue Charlevoix du côté sud du boulevard des Allumettières?

N/A

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

**A. INTÉGRATION URBAINE :**

- Le projet respecte les objectifs d'intégration urbaine de l'unité 4.5 Boulevards Maisonneuve et des Allumettières. Le concept contribue à rehausser la qualité du paysage en considérant les caractéristiques des boulevards des Allumettières et Maisonneuve, et aussi les rues résidentielles comme Champlain et Saint-Étienne.

**A-4. ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE**

- En plus des portes cochères donnant sur les boulevards Maisonneuve et des Allumettières, les principales entrées au commerce et au lobby de l'immeuble résidentiel font également face à ces axes.
- L'entrée principale du lobby résidentiel se trouve au rez-de-chaussée. Le concept démontre bien l'implantation de l'entrée principale et des autres entrées commerciales dans le plan.
- Les entrées individuelles aux logements semblent cependant être juxtaposées et répétitives, ce qui pourrait être monotone.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Tableau 39.57B**

**B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle de voisinage**  
**CONCEPT ARCHITECTURAL**

B-1	Objectifs	Critères	SUDD
1 <sup>o</sup>	<b>Boulevards des Allumettières et Maisonneuve</b>  Consolider une image urbaine favorisant des projets architecturaux de qualité exceptionnelle inspirée d'une vision contemporaine et reflètent la dynamique du centre-ville	a) Le projet traite l'ensemble du cadre bâti sur les boulevards des Allumettières et Maisonneuve selon une image urbaine de porte d'entrée? Les volumes dominants s'inspirent des silhouettes urbaines qui bordent la rivière des Outaouais?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise une architecture contemporaine exprimant un mode de vie urbain, dynamique et écologique?	Critère satisfait
		c) Les façades donnant sur les rues Champlain, de Notre-Dame-de-l'Île, Saint-Étienne et Élisabeth-Bruyère sont traitées avec le même soin qu'une façade principale?	Critère satisfait
		d) Le projet facilite la perméabilité et l'ouverture ente les espaces intérieurs et extérieurs des bâtiments?	Critère satisfait
		e) Les façades sont aménagées en combinant les espaces semi-ouverts?	Critère satisfait
		f) Le projet privilégie un design contemporain qui améliore le front bâti au rez-de-chaussée et qui intègre l'architecture à l'échelle humaine?	Critère satisfait

		g) Le projet assure une cohérence architecturale pour l'ensemble des têtes d'îlot?	Critère satisfait
--	--	--	-------------------

### MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

B-2	Objectifs	Critères	SUDD
1°	Favoriser les matériaux de revêtement extérieur qui contribuent à la qualité de l'ensemble	a) Le projet favorise l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur nobles d'inspiration contemporaine et écologique pour les boulevards des Allumettières et Maisonneuve, et utiliser au maximum deux types de matériaux. La maçonnerie, la pierre ou la brique est utilisée de façon accessoire afin de dialoguer avec les bâtiments adjacents?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise la brique d'argile et la maçonnerie comme matériaux de revêtement extérieur pour l'interface avec les abords de l'unité de paysage du Quartier du musée (4.3)? Le bois et le métal sont utilisés comme éléments décoratifs?	Critère satisfait

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

B-3	Objectifs	Critères	SUDD
1°	Choisissez un élément. Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les déplacements piétonniers, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	a) Le projet s'inspire du caractère du Sentier de l'île et du parc Fontaine pour développer un concept d'aménagement paysager d'ensemble?	Critère satisfait
		b) Le projet favorise des plantations au cœur des îlots et compatibles avec le caractère urbain?	Critère satisfait
		c) Les carrefours des boulevards des Allumettières et Maisonneuve sont marqués par un mode de plantation et d'aménagement distinctif?	Critère satisfait

#### Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)

##### A. INTÉGRATION ARCHITECTURALE :

- Le projet contribue à construire une nouvelle image urbaine du centre-ville avec un design architectural de qualité, inspirée d'une vision contemporaine tout en respectant le contexte urbain et le cadre bâti d'intérêt patrimonial adjacent.
- Les entrées résidentielles privées semblent être juxtaposées et répétitives et peuvent être monotones. À l'échelle piétonne, les traitements du rez-de-chaussée sont particulièrement importants.
- Le front urbain faisant face au boulevard Maisonneuve est un élément architectural remarquable. L'intégration d'éléments d'éclairage verticaux au 2<sup>e</sup> étage contribue à donner plus de visibilité et de signification au rez-de-chaussée résidentiel et à souligner les entrées sur le boulevard Maisonneuve.

##### Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Tableau 39.57C**

## C – INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine

### INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE

C-1	Objectifs	Critères	SUDD
1°	<b>Cour adjacente au domaine public</b>  Contribuer, par son aménagement, à la mise en valeur du paysage et à créer un environnement sécuritaire	a) Le projet favorise des concepts d'aménagement pour l'ensemble des cours avant des projets résidentiels?	Critère satisfait
		b) Le projet intègre une plantation abondante aux entrées des bâtiments?	Critère satisfait
		c) Le projet prévoit dégager une marge de recul propice au déplacement des piétons. Le traitement paysager, les murets et le mobilier urbain doivent être dans le même esprit que le mobilier urbain des boulevards?	Critère satisfait
		d) Le projet favorise l'aménagement d'espaces publics de type parvis, passages piétonniers et jardins urbain?	Critère satisfait
		e) Le nombre d'accès sur rue est réduit?	Critère satisfait

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

**B. INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE:**

- Le projet propose un concept d'aménagement paysager complet pour l'ensemble de l'îlot incluant le cœur d'îlot en verdure et l'aménagement devant les logements le long des axes et des rues résidentielles. Le concept contribue à créer un milieu de vie sain, sécuritaire et intimiste pour la population résidente et celle du quartier.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Annexe 6 : Objectifs et critères relatifs au secteur de consolidation du centre-ville**

**Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005  
Tableau 39.27A**

**A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine**

<b>LOTISSEMENT</b>			
A-1	Objectifs	Critères	SUDD
1°	Préserver le lotissement d'origine dominant au sein de l'unité de paysage, sauf pour les terrains de forme	a) Est-ce que le projet évite les opérations cadastrales de remembrement qui accentuent les écarts de superficie et de dimensions entre les terrains et qui ne contribuent pas à l'encadrement du domaine public?	Critères satisfaits

	irrégulière, de tête d'îlot ou à l'intersection de deux rues	<p>b) Est-ce que le lotissement tend à conserver les dimensions du lot d'origine, surtout concernant la largeur sur rue?</p> <p>c) Est-ce que le projet favorise l'implantation de bâtiments respectant le gabarit des bâtiments voisins, du moins pour les parties visibles depuis la rue?</p> <p>d) Est-ce que le projet considère l'intégration de servitudes pour le partage des espaces de stationnement et des allées d'accès?</p>	
<b>CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION</b>			
<b>A-2</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<p><b>Contexte du site :</b></p> <p>Considérer les caractéristiques naturelles du site et de son contexte urbain (îlot, rue, unité de paysage)</p>	<p>a) Est-ce que le bâtiment et ses aménagements s'harmonisent à la topographie naturelle du terrain site et préservent la végétation représentative du milieu d'insertion?</p> <p>b) Est-ce que l'implantation tire avantage de l'ensoleillement et des vents dominants, et prévoit des solutions pour contrer d'éventuels problèmes qui y sont reliés?</p> <p>c) Est-ce que l'écologie du terrain est considérée pour minimiser les changements susceptibles de nuire à sa survie?</p>	Critères satisfaits
2°	<p><b>Nouveau bâtiment :</b></p> <p>Encadrer le domaine public et rehausser la qualité du paysage urbain</p>	<p>a) Est-ce que l'implantation s'inspire des caractéristiques d'implantation des bâtiments voisins?</p> <p>b) Est-ce que l'implantation met en valeur les intersections, les bâtiments significatifs et le domaine public, et renforce les perspectives visuelles d'intérêt?</p> <p>c) Est-ce que l'implantation du nouveau bâtiment s'inspire des rythmes d'implantation de la typologie dominante?</p> <p>d) Est-ce qu'un bâtiment accessoire est implanté de façon à être le moins visible possible de la rue? Pour un terrain d'angle ou adjacent au domaine public, est-ce que le bâtiment accessoire s'intègre au bâtiment principal et à son environnement?</p> <p>e) Dans le cas d'un terrain remembré correspondant à la largeur totale d'une tête d'îlot, est-ce que la façade principale du bâtiment est alignée par rapport aux bâtiments voisins de manière à encadrer le domaine public?</p>	Critères satisfaits
3°	<p><b>Agrandissement :</b></p> <p>Améliorer le bâtiment d'origine et rehausser la qualité du paysage urbain</p>	<p>a) Est-ce que l'agrandissement s'inspire des caractéristiques d'implantation du bâtiment d'origine?</p> <p>b) Est-ce que les dimensions ou l'implantation de l'agrandissement, par rapport au corps principal du bâtiment, s'inspire d'autres agrandissements exemplaires réalisés dans le voisinage?</p> <p>c) Est-ce que l'agrandissement considère les caractéristiques des bâtiments d'intérêt historique situés à proximité?</p> <p>d) Est-ce le projet favorise un agrandissement en cour avant lorsque le bâtiment est trop en recul par rapport à l'ensemble du cadre bâti, ou lorsqu'il permet de mettre en valeur une intersection ou le domaine public?</p>	N/A

		e) Pour une rue d'ambiance, est-ce que l'agrandissement favorise la continuité du front bâti?	
		f) Est-ce que les caractéristiques d'implantation d'une unité de paysage adjacente sont considérées lorsque le bâtiment est situé à proximité?	
4°	<b>Bâtiment en hauteur :</b>  Améliorer l'encadrement du paysage de rue en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti adjacent, et en minimisant son impact sur le milieu	a) Est-ce que l'alignement du basilaire est favorisé afin d'encadrer le domaine public et stimuler les déplacements piétonniers, tout en s'inspirant des caractéristiques d'implantation du cadre bâti d'origine avoisinant?	Critères satisfaits
		b) Est-ce que les bâtiments en hauteur ayant une faible empreinte au sol sont privilégiés (pour minimiser la perturbation du milieu)?	
		c) Est-ce qu'une distance raisonnable est prévue entre un projet en hauteur et un ensemble bâti de faible gabarit?	
		d) Est-ce que le corps en hauteur du bâtiment est reculé de façon significative par rapport au basilaire, proportionnellement à sa hauteur, afin de mettre en évidence le front bâti sur rue et de l'intégrer aux bâtiments voisins?	
		e) Est-ce que le projet favorise l'implantation du corps en hauteur dans les zones sud et est du site, en plus de privilégier une orientation qui maximise l'accès à la lumière naturelle?	
		f) Est-ce que le projet minimise l'ombrage du bâtiment sur l'îlot et le domaine public?	
<b>A-3</b>	<b>VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Nouveau bâtiment :</b>  Contribuer à l'évolution de forme bâtie et renforcer l'encadrement urbain en s'inspirant des caractéristiques volumétriques du milieu	a) Est-ce que l'insertion et la composition volumétrique du bâtiment s'inspirent des caractéristiques volumétriques de la typologie dominante de l'unité de paysage?	Critères satisfaits
		b) Est-ce que la composition met en valeur l'intersection, les bâtiments significatifs et le domaine public, en plus de contribuer à renforcer les perspectives visuelles d'intérêt?	
		c) Est-ce que la forme urbaine est harmonisée et améliorée à travers le gabarit, la structure et la toiture du bâtiment? Est-ce que la volumétrie conserve une perspective de toits continue au sein du corridor de rue?	
		d) Est-ce que le projet assure le contrôle des impacts des volumes sur les perspectives visuelles, et l'éclairage naturel, l'ensoleillement des propriétés adjacentes et du domaine public?	
		e) Est-ce que la volumétrie du bâtiment accessoire crée un ensemble cohérent avec le bâtiment principal?	
2°	<b>Agrandissement :</b>  Mettre en valeur le bâtiment existant et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que la volumétrie de l'agrandissement est intégré au bâtiment d'origine (afin d'en faire un tout harmonieux)?	N/A
		b) Est-ce que l'agrandissement s'inspire d'autres agrandissements exemplaires dans le voisinage (forme du toit, revêtements extérieurs, couronnement, saillies)?	

		<p>c) Est-ce que l'agrandissement renforce les perspectives visuelles d'intérêt par une composition volumétrique qui met en valeur une intersection, un bâtiment significatif et l'interface avec le domaine public?</p> <p>d) Est-ce que le projet favorise la modification volumétrique pour un bâtiment ne présentant aucun intérêt architectural afin de l'intégrer aux bâtiments voisins?</p> <p>e) Est-ce que l'ajout d'un étage à un bâtiment de type « maison allumette » est situé sous le comble de la toiture à forte pente?</p> <p>f) Est-ce que le projet privilégie un agrandissement en hauteur sous forme de toit en pente pour un bâtiment type « faubourg » localisé au sein d'un ensemble de bâtiment de type « maison allumette »?</p> <p>g) Est-ce que l'agrandissement visible depuis une rue commerciale d'ambiance dans une marge latérale est traité de manière distinctive?</p> <p>h) Est-ce que les caractéristiques volumétriques de l'ensemble des unités de paysages adjacentes sont considérées lorsque le site est situé aux limites d'une unité?</p>	
3°	<p><b>Échelle urbaine :</b></p> <p>Intégrer la volumétrie d'un bâtiment en hauteur à la forme bâtie du milieu, rehausser la qualité du paysage urbain, et respecter une approche de développement durable</p>	<p>a) Est-ce que le concept volumétrique de l'ensemble du projet respecte et s'inspire des caractéristiques de forme bâtie de l'unité de paysage, tout en étant en relation avec les gabarits dominants des unités de paysage adjacentes?</p> <p>b) Est-ce que les volumes sont modulés afin d'assurer une progression des hauteurs et des gabarits existants (moins élevés) vers les nouveaux (plus élevés)?</p> <p>c) Est-ce que le projet maîtrise les impacts de nouveaux gabarits sur la silhouette de la ville et les perspectives importantes, et est-ce que les points d'intérêt pouvant avoir une incidence sur le concept volumétrique sont identifiés?</p> <p>d) Est-ce que les perspectives visuelles à l'échelle de la ville, du voisinage ou du quartier d'un site stratégique sont considérées en favorisant une volumétrie effilée, en hauteur et se distinguant de son environnement?</p>	<p>Critère satisfait</p>
4°	<p><b>Échelle de la rue et de l'îlot :</b></p> <p>Intégrer la volumétrie d'un bâtiment en hauteur à la forme bâtie du milieu, rehausser la qualité du paysage urbain, et respecter une approche de développement durable</p>	<p>a) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques du cadre bâti adjacent (le gabarit, la structure, le volume, la forme de toit, ligne de toit de rue) et s'assure d'améliorer le paysage de la rue?</p> <p>b) Est-ce qu'un basilaire proportionnel à la hauteur du front bâti adjacent et à la largeur de rue assure une transition entre les différents gabarits sur rue ou dans un îlot?</p> <p>c) Est-ce que le projet privilégie une volumétrie mettant en valeur le domaine public ou les paysages significatifs?</p> <p>d) Est-ce que la conception du basilaire considère la mise en valeur et les caractéristiques volumétriques de tout bâtiment d'intérêt patrimonial voisin?</p> <p>e) Est-ce que le traitement du basilaire d'un bâtiment situé sur une rue commerciale d'ambiance considère les caractéristiques volumétriques du front bâti?</p> <p>f) Est-ce que le traitement volumétrique du basilaire considère les caractéristiques des bâtiments voisins lorsque le site se trouve sur rue à caractère résidentiel de faible gabarit?</p>	<p>Critère satisfait</p>

		g) Est-ce que la composition volumétrique réduit les effets négatifs des couloirs de vent générés par la présence de grands bâtiments?	
		h) Est-ce que la composition volumétrique assure un contrôle des impacts des volumes sur les perspectives visuelles, l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés voisines et du domaine public?	
<b>A-4</b>	<b>ENTRÉE PRINCIPALE ET SECONDAIRE</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Nouveau bâtiment :</b> Souligner les entrées pour accentuer l'identité du quartier	a) Est-ce que des éléments architecturaux distinctifs marquent les entrées visibles du domaine public? b) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques architecturales et d'implantation des entrées de la typologie dominante? c) Est-ce que le projet hiérarchise l'ensemble des entrées du bâtiment, et assure un lien fonctionnel entre les ouvertures et les espaces extérieurs?	Critère satisfait
2°	<b>Bâtiment en hauteur :</b> Souligner les entrées d'un bâtiment en hauteur pour contribuer à l'ambiance et à la définition de l'image urbaine du milieu	a) Est-ce que l'entrée principale est marquée par une distinction volumétrique, une protection aux intempéries et une qualité supérieure de design? b) Est-ce que le projet privilégie l'aménagement d'une entrée principale de plain-pied ou en hauteur par rapport au niveau de la rue? c) Est-ce que le projet favorise l'aménagement de lobbies accessibles par des entrées secondaires? d) Est-ce que le projet intègre des aménagements paysagers qui mettent en valeur les entrées? e) Est-ce que les accès sont hiérarchisés, et est-ce que l'on favorise l'aménagement d'entrées s'harmonisant aux activités du bâtiment?	Critère satisfait
<b>A-5</b>	<b>STATIONNEMENT – ACCÈS VÉHICULAIRE ET DE SERVICE</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	Minimiser les impacts négatifs sur le projet, les propriétés adjacentes et le domaine public	a) Est-ce que les espaces de stationnement privilégient des accès communs et sont situés à l'arrière du bâtiment ou de façon à être peu visible du domaine public? b) Est-ce que les fonctionnalités de services sont intégrées dans le traitement paysager et architectural de façon à réduire leur visibilité depuis le domaine public? c) Est-ce que l'entrée du garage est positionnée du côté de la façade la moins visible du domaine public? d) Est-ce que les projets occupant l'ensemble de la tête d'un îlot prévoient des accès de service sous forme de ruelle et d'espace tampon?	Critère satisfait

		e) Est-ce que l'accès au stationnement souterrain se trouve sur une rue secondaire?	
		f) Est-ce que le projet minimise les impacts des espaces de stationnement sur la rue et les propriétés adjacentes, et est-ce qu'il intègre des aménagements paysagers permettant d'atténuer l'impact visuel sur un quartier sont intégrés?	

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**A. INTÉGRATION URBAINE**

- L'ensemble de l'îlot est en redéveloppement. L'encadrement sur Champlain assure une transition entre le cadre bâti sur les axes urbains importants et le milieu de vie du quartier. Le projet respecte les objectifs d'intégration urbaine en encadrant la rue Champlain par un cadre bâti de qualité, respectant et mettant en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Tableau 39.27B**

**B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage**

<b>B – INTÉGRATION ARCHITECTURALE – À l'échelle du voisinage</b>			
<b>B-1</b>	<b>CONCEPT ARCHITECTURAL</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	<b>Nouveau bâtiment :</b> Préserver les caractéristiques architecturales dominantes de l'unité de paysages	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'articulation de la façade et des composantes architecturales d'intérêt de la typologie choisie?	Critère satisfait
		b) Est-ce que la conception architecturale assure un ordre proportionnel et hiérarchique (base, corps et tête de bâtiment) considérant le style architectural, la fonction et la structure du bâtiment?	
		c) Est-ce que le traitement architectural permet un langage contemporain démontrant une compréhension de l'articulation architecturale de la typologie choisie, non calquée sur l'architecture traditionnelle?	
		d) Est-ce que des éléments architecturaux et des détails décoratifs renforcent le lien entre les façades et le caractère d'ensemble du cadre bâti?	
		e) Est-ce que le projet évite les murs aveugles sans traitement visible du domaine public?	
		f) Est-ce qu'un traitement architectural signale toutes les entrées?	

		g) Est-ce que les constructions accessoires s'intègrent au concept architectural d'ensemble?	
		h) Est-ce que l'architecture des nouvelles typologies résidentielles multifamiliales est personnalisée en assurant la complémentarité du projet d'ensemble, et est-ce que leurs façades sont articulées afin d'éviter la monotonie?	
2°	<b>Agrandissement :</b>  Mettre en valeur le bâtiment principal et rehausser la qualité du paysage urbain	a) Est-ce que le traitement architectural s'inspire des fondements typologiques du bâtiment d'origine afin d'éviter une apparence incompatible avec son caractère architectural et celui de l'unité de paysage?	N/A
		b) Est-ce que le traitement architectural respecte l'articulation des façades et les composantes architecturales du bâtiment, et est-ce que le projet évite de masquer les éléments caractéristiques qui donnent une valeur architecturale?	
		c) Est-ce que le traitement architectural favorise le recours à un traitement similaire, utilisant les mêmes composantes pour les petits ajouts au bâtiment, et permet une approche distincte contemporaine, tout en étant harmonieuse, pour les ajouts dont le volume se distingue clairement du bâtiment?	
		d) Est-ce que le traitement architectural s'inspire de l'alignement, des dimensions, des matériaux, des couleurs et des types d'ouverture du bâtiment d'origine pour l'intégration de nouvelles ouvertures, de leur encadrement et de la compatibilité des éléments décoratifs?	
		e) Est-ce que la toiture d'un agrandissement s'harmonise à la forme de la toiture et aux proportions, au style et à l'architecture du bâtiment, en évitant que son sommet excède celui de la toiture du bâtiment d'origine	
		f) Est-ce que l'agrandissement évite de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée à plus 0,60 m au-dessus du niveau moyen du sol?	
3°	<b>Rénovation, remplacement :</b>  Préserver et mettre en valeur le caractère architectural d'intérêt du bâtiment d'origine	a) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques architecturales, de l'articulation de la façade, des composantes d'intérêt architectural, des éléments décoratifs et des saillies du bâtiment?	N/A
		b) Est-ce que le projet évite de modifier les ouvertures qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	
		c) Est-ce que les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment sont préservés et remis en état (ou remplacés par d'autres similaires à ceux d'origine lorsque la restauration est difficile)?	
		d) Est-ce que des composantes architecturales mieux adaptées remplacent celles incompatibles et en mauvais état?	
		e) Est-ce que le projet intègre des éléments décoratifs et des saillies pour améliorer l'apparence du bâtiment?	
4°	<b>Bâtiment d'intérêt patrimonial :</b>  Préserver et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales et historiques du bâtiment	a) Est-ce que l'intervention repose sur des fondements historiques et évite de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style et le caractère architectural de l'unité?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le projet conserve et met en valeur la structure, le style architectural, l'articulation de la façade, les composantes architecturales d'intérêt, les éléments décoratifs et les saillies?	
		c) Est-ce que le projet maintient les modifications subies par la construction, au cours de son histoire, qui ont acquis une signification propre?	

		d) Est-ce que le projet évite de modifier les ouvertures d'origine qui participent à l'intérêt architectural du bâtiment?	
		e) Est-ce que le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? (les matériaux peuvent être remplacés par d'autres similaires à ceux d'origine lorsque la restauration est difficile)	
		f) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine?	
5°	<b>Bâtiment en hauteur :</b> Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti	a) Est-ce que le concept architectural s'inspire des caractéristiques architecturales de l'unité de paysage et du milieu urbain élargi?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le traitement des composantes architecturales du bâtiment démontre ses fonctions?	
		c) Est-ce que le traitement architectural du bâtiment s'articule à partir d'un squelette de base composé d'un basilaire, du corps et de la tête (couronnement), et exprime le tout à travers un traitement architectural contemporain, unifié, cohérent et proportionnel sur tous les plans, tout en démontrant un ordre et un sens hiérarchique?	
		d) Est-ce que la conception architecturale est spécifique au milieu, et proscrit tout concept standardisé et répétitif ou de type « bannière » ou « de banlieue »?	
		e) Est-ce que l'architecture s'exprime par un traitement soigné qui intègre des détails architecturaux, matériaux et aménagements de qualité?	
6°	<b>Basilaire d'un bâtiment en hauteur :</b> Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti	a) Est-ce que le basilaire s'inspire des caractéristiques architecturales du cadre bâti adjacent afin d'améliorer l'intégration du projet à l'échelle de l'îlot et de rue?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le basilaire favorise un traitement architectural confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons?	
		c) Est-ce que le basilaire intègre les fonctionnalités de services dans son traitement architectural?	
7°	<b>Corps principal d'un bâtiment en hauteur :</b> Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des caractéristiques architecturales du milieu bâti	a) Est-ce que le corps principal s'articule de façon cohérente et proportionnelle?	Critère satisfait
		b) Est-ce que les façades visibles à partir des quartiers résidentiels favorisent un rythme horizontal s'harmonisant aux différents gabarits (les décrochés significatifs sont à privilégier)?	
		c) Est-ce que les façades visibles du domaine public atténuent la monotonie des grandes surfaces murales en variant leur orientation ou leurs matériaux de revêtement extérieur?	
8°	<b>Couronnement d'un bâtiment en hauteur :</b> Présenter un design de qualité, harmonieux et respectueux des	a) Est-ce que le couronnement est privilégié comme élément significatif porteur de message architectural?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le couronnement intègre les fonctionnalités de services?	

	caractéristiques architecturales du milieu bâti		
9°	<b>Développement durable :</b> Intégrer des principes écoénergétique et de durabilité	a) Est-ce que le projet favorise le traitement architectural et maximise l'accès à la lumière naturelle? b) Est-ce que le projet favorise un traitement architectural introduisant la lumière naturelle et des vues sur les espaces régulièrement occupés du bâtiment? c) Est-ce que la conception architecturale intègre des treillis, pergolas, murs et toits végétaux juxtaposés aux bâtiments afin d'assurer une température intérieure plus fraîche? d) Est-ce que le projet privilégie la plantation de conifères dans la partie nord des propriétés pour réduire l'effet refroidissant?	Critère satisfait
<b>MATÉRIAUX ET REVÊTEMENT</b>			
<b>B-2</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Nouveau bâtiment :</b> Renforcer le caractère homogène et de qualité supérieure du paysage urbain	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur s'inspirent de ceux des témoins architecturaux significatifs de l'unité de paysage? b) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité et les couleurs sobres, et limitent les couleurs éclatantes? c) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des matériaux de revêtement extérieur? d) Est-ce qu'un maximum de deux types de matériaux de revêtement est utilisé sur l'ensemble du bâtiment? (l'utilisation de matériaux complémentaires pour souligner les accents et les caractéristiques identitaires propres à un bâtiment est acceptée)	Critère satisfait
2°	<b>Rénovation :</b> Améliorer l'apparence architecturale du bâtiment	a) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur privilégient la qualité et les couleurs sobres, et limitent les couleurs éclatantes? b) Est-ce que le projet préserve et remet en état les composantes architecturales et les éléments décoratifs contribuant à l'intérêt architectural du bâtiment? (les matériaux peuvent être remplacés par d'autres similaires à ceux d'origine lorsque la restauration est difficile) c) Est-ce qu'il y a homogénéité et cohérence dans l'agencement des revêtements extérieurs des façades? d) Est-ce que les travaux à caractère patrimonial respectent des procédés et techniques d'origine?	
3°	<b>Développement durable :</b> Atteindre des objectifs de développement durable	a) Est-ce que les matériaux de construction contiennent des matières recyclées? b) Est-ce que le bâtiment intègre des matériaux récupérés comme des poutres, poteaux, revêtements de plancher, panneaux, portes, fenêtres et éléments décoratifs?	Critère satisfait

		c) Est-ce que le projet utilise des produits et matériaux de construction d'extraction de fabrication régionale réduisant les impacts négatifs liés au transport?	
		d) Est-ce que l'emploi de matériaux présentant un long cycle de renouvellement est substitué par des matériaux au cycle plus court?	
		e) Est-ce que les matériaux de revêtement extérieur sont adaptés aux conditions climatiques et minimisent la détérioration prématurée?	

<b>B-3</b>	<b>AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR</b>		
------------	------------------------------	--	--

B-3	Objectifs	Critères	SUDD
1 <sup>o</sup>	<p><b>A l'échelle élargie :</b></p> <p>Préserver le caractère paysager et introduire davantage de verdure en milieu urbain afin de réduire la pollution et les îlots de chaleur</p>	<p>a) Est-ce que les aménagements conservent les massifs et les arbres de grande valeur contribuant au caractère paysager et à la qualité de vie?</p> <p>b) Est-ce que le développement du concept d'aménagement s'inspire des caractéristiques paysagères représentatives de l'unité pour agrémenter les rues et espaces non bâtis?</p> <p>c) Est-ce que le projet assure la qualité environnementale et l'importance de la cour arrière et du cœur d'îlot vert formé par les cours adjacentes?</p> <p>d) Est-ce que le projet favorise l'aménagement de zones d'ombre et humides, et intègre les éléments paysagers fournissant de l'ombre aux surfaces construites?</p> <p>e) Est-ce que le projet privilégie le remplacement des surfaces par des plantations d'espèces indigènes ou adaptées aux conditions locales?</p> <p>f) Est-ce que tout arbre coupé sera remplacé par une quantité suffisante de végétaux afin de maintenir un milieu végétal (considérant le potentiel de croissance des végétaux)?</p> <p>g) Est-ce que le cycle naturel de l'eau est protégé par des aménagements favorables à l'infiltration de l'eau et au rafraîchissement par évaporation des milieux urbains?</p> <p>h) Est-ce que l'aménagement d'un espace tampon (végétal ou passage piéton) est prévu entre des bâtiments de faible et fort gabarit?</p>	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<p><b>A l'échelle du projet :</b></p> <p>Compléter et bonifier le rapport entre le bâtiment principal et son milieu d'insertion</p>	<p>a) Est-ce que les aménagements extérieurs s'intègrent au concept d'aménagement d'ensemble du contexte urbain élargi (îlot, rue, unité)?</p> <p>b) Est-ce que les aménagements extérieurs s'inspirent du style architectural du bâtiment?</p> <p>c) Est-ce que les aménagements extérieurs s'adaptent à la topographie naturelle du terrain?</p> <p>d) Est-ce qu'un traitement paysager dissimule les fonctionnalités de services (ordures, recyclage, compostage, etc.) du domaine public?</p>	Critère satisfait

		e) Est-ce que le cœur de l'îlot est verdi et dissimulé par l'aménagement d'écran, clôtures décoratives, haies ou massifs de plantation entre deux bâtiments ou propriétés?	
3°	<b>Développement durable :</b> Atteindre des objectifs de développement durable	a) Est-ce que le terrain et le bâtiment sont aménagés de manière à maintenir l'écoulement naturel de l'eau et à favoriser son infiltration? Est-ce que la récupération de l'eau de pluie est encouragée pour l'irrigation des aménagements paysagers et l'entretien du bâtiment?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le projet prévoit l'aménagement de jardins sur les toits?	
		c) Est-ce que les surfaces construites privilégient des matériaux à faible absorption de chaleur ou sont remplacées, lorsque possible, par des surfaces végétalisées comme des terrasses jardins et des systèmes de pavages alvéolés?	
		d) Est-ce que des plantations d'alignement permettent de réduire la réverbération du bruit sur les façades sur rues avec une circulation automobile importante?	
		e) Est-ce que les plantes sont groupées pour favoriser des écosystèmes de racines et les protéger du vent, soleil et chaleur réfléchié?	
		f) Est-ce que des arbres sont disposés sur les faces est, sud-est, sud-ouest et ouest du bâtiment pour ombrager son toit (en partie ou totalité)?	

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**B. INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

- La restructuration sur l'ensemble de l'îlot permet d'avoir un nouveau cadre bâti où le langage contemporain conserve un rôle dominant, mais le projet s'inspire de certains traits architecturaux du cadre bâti ancien sous une nouvelle articulation.
- Le projet présente un concept architectural satisfaisant aux objectifs d'intégration architecturale. Le concept architectural respecte le cadre bâti d'intérêt patrimonial adjacent et s'en inspire pour son articulation architecturale.
- En matière d'aménagement paysager, le concept propose un cœur d'îlot vert permettant davantage de verdure en milieu urbain afin de réduire la pollution et les îlots de chaleur.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Tableau 39.27C**

**C – INTERFACE ACE LE DOMAINE PUBLIC – À l'échelle humaine**

**INTERFACE À L'ÉCHELLE PIÉTONNE**

C-1			SUDD
	Objectifs	Critères	

1°	<b>Cours adjacentes au domaine public :</b>  Créer un milieu confortable, attrayant et sécuritaire pour les piétons, tout en préservant l'identité de l'unité de paysage	<p>a) Est-ce que le projet préserve et s'inspire des aménagements extérieurs de qualité?</p> <p>b) Est-ce que l'aménagement inclut des aires d'agrément privées?</p> <p>c) Est-ce que les aménagements extérieurs contribuent à l'interaction visuelle avec la rue?</p> <p>d) Est-ce que le projet prévoit des aménagements extérieurs en façade et en périphérie du domaine public?</p> <p>e) Est-ce que l'aménagement de la cour avant crée un effet d'ensemble harmonieux bonifiant l'expérience des passants et définissant le paysage de la rue?</p>	Critère satisfait
<b>INTERFACE COMMERCIALE</b>			
<b>C-2</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Aménagements en cour avant :</b>  Alimenter le caractère d'ambiance et contribuer à l'animation sur rue commercial	<p>a) Est-ce que les espaces d'ambiance (cafés-terrasses, étalages, entrées publiques et résidentielles, jardins et espaces ouverts) entre le rez-de-chaussée et le trottoir s'inspirent des caractéristiques d'aménagement de la rue commerciale et sont mis en valeur?</p> <p>b) Est-ce que les nouveaux aménagements et les nouvelles plantations s'intègrent de manière flexible et sont en harmonie avec le caractère de la rue?</p> <p>c) Est-ce que des œuvres d'art, en lien avec l'ambiance recherchée, sont installées sur le domaine privé?</p> <p>d) Est-ce que le paysage de rue intègre du mobilier urbain (bancs, fontaines, lampadaires, bacs à fleurs, support à vélo) pour créer des espaces de repos?</p> <p>e) Est-ce que les aménagements évitent de créer des espaces à l'abri des regards et favorise la surveillance naturelle par les usagers, résidents et piétons?</p>	Critère satisfait
2°	<b>Devantures commerciales :</b>  Contribuer à l'animation de la rue, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales du bâtiment et du milieu	<p>a) Est-ce que les devantures préservent et s'inspirent de celles de qualité, et de valeur historique et patrimoniale?</p> <p>b) Est-ce que les devantures s'arriment à la trame structurale du bâtiment et préservent ses entrées et le rythme de façade du front bâti?</p> <p>c) Est-ce que le projet favorise l'aménagement de devantures transparentes, permettant une connexion visuelle directe avec les activités se déroulant à l'intérieur du bâtiment?</p> <p>d) Est-ce que le projet privilégie un design de qualité et un traitement simple pour optimiser la mise en valeur des articles destinés à la vente?</p>	N/A
3°	<b>Enseignes commerciales :</b>	<p>a) Est-ce que le projet préserve les enseignes de qualité, et de valeur patrimoniale et historique, et est-ce que leurs caractéristiques inspirent l'élaboration de nouvelles enseignes (la créativité dans la conception et l'emplacement des enseignes est-elle favorisée)?</p>	N/A

	Concevoir des enseignes attrayantes qui s'harmonisent à la devanture et à l'architecture du bâtiment	b) Est-ce que les enseignes sont conçues comme une partie intégrante de la devanture du bâtiment, s'intègrent à son caractère architectural et contribuent à distinguer les différents niveaux du bâtiment?	
		c) Est-ce que les enseignes évitent de masquer une caractéristique architecturale d'intérêt et présentent une surface homogène?	
		d) Est-ce que les dimensions, localisation, formes, design, format, couleurs matériaux et éclairage des enseignes s'harmonisent à la façade sur laquelle elles sont apposées?	
		e) Est-ce que les enseignes ont un design de qualité qui s'inspire des caractéristiques typiques de la rue commerciale existante, qui favorise un rythme continu à l'échelle de la rue et qui contribue à l'animation d'ensemble?	

4°	<b>Éclairage :</b>  Mettre en valeur le domaine public et contribuer à l'animation de rue commerciale d'ambiance	a) Est-ce que l'éclairage commercial s'harmonise à l'échelle de la rue?	Critère satisfait
		b) Est-ce que le concept d'éclairage respecte l'approche d'éclairage propre à la rue?	
		c) Est-ce que l'éclairage met en valeur la façade et les composantes architecturales d'intérêt du bâtiment?	
		d) Est-ce que l'éclairage assure une bonne visibilité des lieux et procure un sentiment de sécurité aux usagers?	
		e) Est-ce que l'éclairage extérieur est orienté de manière à minimiser l'éblouissement sur le domaine public ou les propriétés adjacentes?	
		f) Est-ce que les enseignes utilisent un concept d'éclairage assurant une lisibilité et une animation adéquate?	

5°	<b>Auvents :</b>  Contribuer au confort des piétons, à la mise en valeur du bâtiment et à l'animation du paysage de rue	a) Est-ce que le projet favorise la continuité des auvents et des arcades sur les rues commerciale?	N/A
		b) Est-ce que les auvents soulignent les parties commerciales du bâtiment?	
		c) Est-ce que les auvents respectent la forme et le style des ouvertures, tout en mettant en valeur les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs d'intérêt du bâtiment?	
		d) Est-ce que les couleurs (sobres et complémentaires) des auvents s'harmonisent à celles de la façade où ils sont?	

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)**

**C. INTERFACE AVEC LE DOMAINE PUBLIC**

- Le projet présente un concept architectural satisfaisant les objectifs d'intégration architecturale. Le concept architectural respecte le cadre bâti d'intérêt patrimonial adjacent et s'en inspire pour son articulation architecturale.
- Le projet permettra de bonifier les dimensions et la localisation des fosses de plantations sur le domaine public en bordure de Maisonneuve et de Champlain, en fonction de la localisation des portes cochères, entrées au bâtiment et de l'accès au stationnement souterrain. En plus des plantations sur le terrain privé, des arbres seront également ajoutés aux plantations de rue sur le domaine public. Une entente avec les services municipaux sera requise à cet effet.

**Avis important**

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

**Annexe 7 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques à l'unité de paysage 4.4 Faubourgs de l'Île**

**Règlement relatif aux PIIA numéro 505-2005  
Tableau 39.33A**

**A – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle urbaine**

<b>CARACTÉRISTIQUES D'IMPLANTATION</b>			
<b>A-2</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	Rehausser la qualité du paysage urbain en considérant les caractéristiques d'implantation des bâtiments existants	d) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques d'implantation d'origine des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg » pour la rénovation du cadre bâti?	Critère satisfait
		e) Est-ce que le projet s'harmonise à la topographie naturelle et préserve la végétation représentative du milieu d'insertion sur les rues Saint-Jacques et Leduc, entre les rues Frontenac et Papineau?	N/A
		f) Est-ce que la tête d'îlot est encadrée sur les rues Saint-Étienne, de Verdun, Edgar-Chénier, Sacré-Cœur et Adélarde-Beauchamp, et est-ce que les façades principales sont orientées vers le domaine public?	Critère satisfait
		g) Est-ce que l'ensemble est aligné et donne une marge de recul adéquate sur les rues est-ouest afin de créer un encadrement optimal du domaine public?	Critère satisfait
		h) Est-ce que le projet favorise un agrandissement en hauteur et en marge arrière sur les rues Saint-Étienne, de Verdun, Edgar-Chénier et Sacré-Cœur?	Critère satisfait
		i) Est-ce que le projet favorise un agrandissement en cour arrière sur un terrain de coin afin de diminuer l'effet visuel sur les rues nord-sud?	N/A
2 <sup>o</sup>	<b>Le long du Sentier de l'île :</b>  Rehausser la qualité du paysage urbain en considérant les caractéristiques d'implantation des bâtiments existants	f) Est-ce que l'on plante un bâtiment de qualité sur les parcelles faisant face au parc linéaire du sentier de l'île?	Critère satisfait
		g) Est-ce que la façade principale est orientée vers le parc linéaire du sentier de l'île, ou est-ce que le projet assure un traitement architectural de qualité sur toute façade qui donne sur le parc linéaire du sentier de l'île?	Critère satisfait

		h) Est-ce que l'on évite d'implanter des projets individuels sur les petits terrains non cohérents?	N/A
<b>A-3</b>	<b>VOLUMÉTRIE – TRANSITION VOLUMÉTRIQUE</b>		
	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1 <sup>o</sup>	Favoriser un meilleur encadrement de la rue et des espaces publics en respectant les principales caractéristiques volumétriques et la régularité du cadre bâti	f) Est-ce que le projet d'insertion s'inspire des principales caractéristiques volumétriques des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg »?	Critère satisfait
2 <sup>o</sup>	<b>Rues nord-sud (Saint-Rédempteur, Leduc, Laval) et Rues ouest-est (Saint-Étienne, de Verdun, Edgar-Chénier, Sacré-Cœur et Adélarde-Beauchamp) :</b> Favoriser un meilleur encadrement de la rue et des espaces publics en respectant les principales caractéristiques volumétriques et la régularité du cadre bâti	i) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques volumétriques des bâtiments de type « maison allumette » pour concevoir un front bâti proportionnel respectant la profondeur existante des bâtiments adjacents?	N/A
3 <sup>o</sup>	<b>Le long du Sentier de l'île :</b> Favoriser un meilleur encadrement de la rue et des espaces publics en respectant les principales caractéristiques volumétriques et la régularité du cadre bâti	e) Est-ce que le projet s'inspire du paysage du parc linéaire du sentier de l'Île et des caractéristiques volumétriques des bâtiments avoisinants pour concevoir un front bâti proportionnel renforçant l'encadrement du Sentier de l'île?	Critère satisfait
		f) Est-ce que le projet favorise des volumes légers et délicats, et des implantations perméables?	Critère satisfait
<b>Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet se développe sur un îlot déstructuré, les encadrements urbains sur le sentier de l'île, la rue Saint-Étienne et la rue Champlain contribuent à rehausser la qualité urbaine du quartier tout en respectant l'échelle de la rue et le bâtiment d'intérêt patrimonial adjacent.</li> </ul>			
<b>Avis important</b>			
Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux <b>plans d'implantation et d'intégration architecturale</b> numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.			
* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).			

**Tableau 39.33B**

<b>B – INTÉGRATION URBAINE – À l'échelle du voisinage</b>	
<b>B-1</b>	<b>CONCEPT ARCHITECTURAL</b>

	Objectifs	Critères	SUDD
1°	Favoriser les traitements contemporains en s'inspirant des caractéristiques architecturales dominantes du cadre bâti afin d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble	e) Est-ce que le projet s'inspire des caractéristiques architecturales des bâtiments de types « maison allumette » et « faubourg »?	Critère satisfait
		f) Est-ce que l'on favorise des rénovations qui s'intègrent au milieu lors de projets de densification?	N/A
		g) Est-ce que les grandes façades sont découpées en petits volumes afin d'atténuer la monotonie et d'articuler le traitement architectural?	Critère satisfait
<b>MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT</b>			
<b>B-2</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	<b>Matériaux de revêtement de qualité supérieure</b>  Contribuer à la qualité urbaine de l'ensemble	d) Est-ce que le projet privilégie l'utilisation de la brique d'argile de couleur sobre comme matériau de revêtement principal et son application sur l'ensemble du bâtiment?	Critère satisfait
		e) Est-ce que le bois est utilisé comme matériau complémentaire à la brique?	Critère satisfait
		f) Est-ce que le projet privilégie les couleurs sobres dans les tons de jaune et de beige pour les matériaux de revêtement extérieur autres que la maçonnerie?	Critère satisfait
		g) Est-ce que le bois est privilégié à l'égard des éléments décoratifs? (Si le style d'un nouveau bâtiment est d'esprit contemporain, est-ce que les éléments décoratifs peuvent être en métal?)	Critère satisfait
		h) Est-ce que les éléments standardisés de bannière sont évités?	Critère satisfait
		i) Est-ce que le projet favorise les toits de couleur claire?	Critère satisfait
<b>AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR</b>			
<b>B-3</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Critères</b>	<b>SUDD</b>
1°	Renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	g) Est-ce que le projet favorise le verdissement des rues Saint-Étienne, de Verdun, Edgar-Chénier et Sacré-Cœur, ainsi que des îlots institutionnels, afin de les intégrer dans le paysage du parc linéaire?	Critère satisfait
		h) Est-ce que le passage piétonnier de l'ancien tracé de la rue Edgar-Chénier est mis en valeur en tant que place publique au cœur du quartier?	N/A
		i) Est-ce que l'on favorise un concept paysager de mise en valeur qui considère la pente sur les rues Saint-Jacques et Leduc?	N/A
2°	<b>Sur le Sentier de l'île :</b>	g) Est-ce que le projet favorise un concept paysager vertical de type « mur végétal » pour le cadre bâti existant afin de l'harmoniser avec le parc?	Critère satisfait

Renforcer le caractère paysager de son environnement urbain et du paysage de rue	h) Est-ce le projet favorise un concept d'aménagement paysager homogène pour l'ensemble des bâtiments situés en bordure du parc linéaire du sentier de l'île?	Critère satisfait
--	---	-------------------

**Explications complémentaires du SUDD - Objectifs majoritairement satisfaits (recommandation favorable)**

**B-2. MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT.**

- Le bâtiment est d'esprit contemporain.

Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 505-2005 ou numéro 505.1-2011 de la Ville de Gatineau. Ils ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

## Annexe 8 : Critères d'évaluation spécifiques à un bâtiment comprenant 100 logements ou plus ou 200 chambres ou plus

### Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 506-2005

ARTICLE 36 - BÂTIMENT COMPRENANT 100 LOGEMENTS OU PLUS OU 200 CHAMBRES OU PLUS		
	Critères d'évaluation	SUDD
1°	Respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur et ceux des politiques municipales d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design?	Critère satisfait
2°	L'architecture s'intègre à son milieu d'insertion?	Critère satisfait
3°	Minimise les impacts négatifs du vent à l'entrée principale et dans les aires d'agrément au sol pour les bâtiments de plus de trois étages?	Critère satisfait
4°	Contribue à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville?	Critère satisfait
5°	Lorsque que 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 <i>Loi sur le patrimoine culturel (chapitre p-9.002)</i> ou d'un immeuble patrimonial classé par le ministre en vertu de cette même loi, il contribue à sa mise en valeur?	Critère satisfait

#### Explications complémentaires du SUDD - Objectifs entièrement satisfaits (recommandation favorable)

- **Critère 1°** : Le projet est aligné en tous points avec les orientations et les objectifs du PPU centre-ville, et il est conforme à la réglementation de zonage en termes de hauteur, d'usages et d'implantation.
- **Critère 2°** : Dans un souci d'intégration et de rappel du passé du milieu d'insertion, la façade donnant sur la rue Champlain a été travaillée de manière à reproduire le découpage du bâti existant. Des jeux de volumes rythmés et de matières (briques en relief, joints creux) rappellent les masses et les particularités formelles des maisons allumettes qui seront démolies sur la rue Champlain.
- **Critère 4 °** : La restructuration sur l'ensemble de l'îlot permet d'avoir un nouveau cadre bâti où le langage contemporain conserve un rôle dominant, mais où le projet s'inspire aussi de traits architecturaux du cadre bâti ancien sous une nouvelle articulation. Le projet aura aussi pour effet de bonifier les dimensions et la localisation des fosses de plantations sur le domaine public en bordure du boulevard Maisonneuve et de la rue Champlain, en fonction de l'emplacement des portes cochères, entrées au bâtiment et de l'accès au stationnement souterrain. En plus des plantations sur le terrain privé, des arbres seront également ajoutés aux plantations de rue sur le domaine public. Une entente avec les services municipaux sera requise à cet effet.

#### Avis important

Les objectifs et critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement relatif aux **usages conditionnels** numéro 506-2005 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

\* Pour ne pas altérer son contenu, les explications complémentaires du requérant n'ont pas fait l'objet d'une vérification linguistique de la part du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

## Annexe 9 : Tableau des critères de dérogations mineures

## Règlement de zonage numéro 502-2005 - Dérogations mineures

Éléments identifiés par le SUDD				À remplir le SUDD
N°	Disposition	Prescrite	Proposée	
1	<p>Art. 691 : Aucune aire d'agrément n'est exigée sur un terrain.</p> <p>La largeur et la profondeur minimale doit être d'au moins 1,8 m.</p>	<p>Profondeur minimale d'un balcon :  1,80 m</p>	1,40 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien qu'aucune aire d'agrément ne soit exigée dans cette zone, le projet prévoit différents types d'aire d'agrément :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aires d'agrément communes au rez-de-chaussée : 2460 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ Aire d'agrément commune en toiture : 551 m<sup>2</sup>;</li> <li>○ Balcons et jardins : 2158 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Une superficie équivalente à 17,35 m<sup>2</sup> par logement.</li> <li>- La population résidente dont la profondeur des balcons pourrait être réduite peuvent profiter d'autres aires d'agrément au sein du projet.</li> <li>- Le respect de la marge minimale permet au projet de s'arrimer davantage avec la marge de la Caserne sur la rue Champlain, tout en permettant l'aménagement d'une plus grande cour intérieure.</li> </ul>

## Règlement numéro 17-2002 - Dérogations mineures

### Section 1 – À remplir par le SUDD

Article 8 - Critères d'évaluation	OUI	NON	Explication complémentaire du SUDD
a) Est-ce que la dérogation demandée respecte les orientations du plan d'urbanisme et du programme particulier d'urbanisme du centre-ville ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b) Est-ce que la demande est conforme à toutes les autres dispositions des règlements de construction, de zonage et de lotissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) Est-ce que la demande concerne un ou quelques cas isolés dans la zone sans avoir pour effet de soustraire l'application de la réglementation de façon généralisée dans cette zone ?			
Art. 691 : Aucune exigence relative aux aires d'agrément extérieures et dimensions minimales d'un balcon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le conseil n'a pas octroyé d'autres dérogations similaires à celle demandée ici.

### Section 2 – À remplir par le SUDD

#### À remplir par le SUDD

d) Est-ce que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ?			
Art. 691 : Aucune exigence relative aux aires d'agrément extérieures et dimensions minimales d'un balcon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le règlement exempte le développeur de fournir des aires d'agrément (au sol, terrasse et balcons). Cependant, si des balcons sont aménagés, le règlement exige qu'ils aient une profondeur minimale de 1,8 m même si les balcons sont de largeur suffisante permettant des superficies d'aire d'agrément intéressantes au centre-ville (où, généralement, la superficie des aires d'agrément exigée est réduite à 10 m<sup>2</sup> par logement). En ayant des balcons moins profonds, mais plus larges, le règlement porte préjudice à la personne requérante.</p> <p>De plus, une disposition particulière demande de rapprocher l'implantation du bâtiment à 2,5 m de la rue. Ce qui demande un choix difficile entre réduire la profondeur des balcons ou réduire la distance entre un balcon de 1,8 m et la rue à moins de 1 m de la rue tel qu'exigé par le règlement.</p>
e) Est-ce qu'il est difficile de modifier le projet pour le rendre conforme à la réglementation en raison de contraintes naturelles ou artificielles ou en raison d'une situation qui ne résulte pas d'une action du propriétaire ?			
Art. 691 : Aucune exigence relative aux aires d'agrément extérieures et dimensions minimales d'un balcon	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La profondeur des balcons pourrait être augmentée, mais elle pourrait avoir comme impact de réduire la superficie de la cour intérieure, d'augmenter le recul du bâtiment et de modifier possiblement la structure et l'enveloppe extérieure du bâtiment. De plus, le projet propose également d'autres aires d'agrément aux résidents.

			Bien que le projet propose des balcons avec des largeurs suffisantes pour permettre une superficie d'aire d'agrément conviviales pour la population résidente, le règlement cause un préjudice à la personne requérante dans la mesure où la superficie des aires d'agrément fournies dans le projet dépassent largement les exigences réglementaires au centre-ville.
<b>f) Est-ce que la dérogation mineure respecte la « jouissance du droit de propriété » des propriétaires des immeubles voisins ?</b>			
Art. 691 : Aucune exigence relative aux aires d'agrément extérieures et dimensions minimales d'un balcon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La dérogation mineure demandée n'a pas pour effet de causer préjudice à autrui, car outre la présence du bâtiment de la caserne pour lequel des distances séparatrices ont été prévues, il n'y a pas de voisin immédiat au projet, car celui-ci constitue l'entièreté de l'îlot.
<b>g) Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont fait l'objet de l'émission d'un permis ?</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>N/A</b> Les travaux de construction n'ont pas encore commencé.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Est-ce que les travaux, lorsqu'en cours ou déjà complétés, ont été réalisés de bonne foi ?</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>RECOMMANDATION DE L'ENSEMBLE DE LA DEMANDE PAR LE SUDD</b>			Favorable
<u>Avis important</u>			
Les critères d'évaluation présentés dans ce tableau sont extraits du Règlement concernant les <b>dérogations mineures</b> aux règlements d'urbanisme numéro 17-2002 de la Ville de Gatineau ont été résumés et vulgarisés, et sont publiés à titre informatif. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.			